

# COMUNE VILLACHIARA

Provincia di Brescia

Via Matteotti, 4 – 25030 VILLACHIARA  
Tel. 030.99.47.112 – Fax 030.99.47.312  
P. IVA 00584980981 – C.F. 00883000176  
e-mail: villachiara@inwind.it

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

legge regionale 11 marzo 2005, n 12

## DOCUMENTO DI PIANO

### NORME TECNICHE

In corsivo sottolineato sono inserite le modifiche secondo le disposizioni del parere n 1050 del 06.03.2008, espresso dal Direttore dell'Area Innovazione e Territorio, Settore Assetto Territoriale, Parchi e V.I.A. della Provincia di Brescia, di compatibilità condizionata del PGT di Villachiara al PTCP

Allegato

**A.35.**

Adottato dal Consiglio Comunale  
con delibera n            in data

Pubblicato all'Albo Pretorio  
dal giorno

Parere di compatibilità con il P.T.C.P.  
con atto n            in data

Contro deduzioni alle osservazioni  
con delibera n            in data

Il progettista

Visto: il Sindaco

il Responsabile del Servizio

Progettista: Dr. Arch. Pietro Corno  
Vicolo del Vento, 1 – 25026 Pontevico (BS) – telefono e fax 030.9.307.929

## **Art. 1.00. Contenuti e finalità del Documento di Piano**

1.01. Il Documento di Piano definisce gli obiettivi generali dell'assetto territoriale del Comune di Villachiarà, 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 e del Piano delle regole;
- indirizzi e prescrizioni per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.

1.02. Ai sensi e per gli effetti del punto 3, dell'art. 8, della legge regionale n 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, 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'approvazione:

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

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

2.01. Tutte le disposizioni vincolanti contenute nel Documento di Piano, compresi l'all. "A.2 – Le Determinazioni di Piano" e gli 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 che 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 dagli altri atti del Piano di Governo del Territorio, Piano dei Servizi e 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 nell'all. "A.2 – Le determinazioni di Piano", secondo quanto là 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 PTC del Parco Regionale Oglio Nord;
- ai piani di settore di livello sovracomunale;
- alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali, in specie in materia sanitaria.

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

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

- le prescrizioni;
- le indicazioni o gli indirizzi.

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

3.05. Le deroghe alle presenti disposizioni sono ammesse solo nei casi e con le modalità previste dalla vigente legislazione in materia.

#### **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 e successive modifiche ed integrazioni, rimette al Piano dei Servizi le indicazioni e le prescrizioni per:

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

4.02. Il Documento di Piano, ottemperando alle disposizioni della legge regionale n 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, rimette al Piano delle Regole le indicazioni e le prescrizioni per:

- o indicare le norme per la salvaguardia e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione esterni al perimetro del Parco Regionale del Fiume Oglio Nord;
- o recepire la definizione delle destinazioni d'uso, degli indici e dei parametri edilizi di utilizzo dei tessuti consolidati o ambiti edificati, descritti nei successivi articoli delle presenti norme;
- o indicare le modalità operative per il completamento dei Piani Attuativi in itinere secondo il PRG previgente, riconfermati dal Documento di Piano;
- o recepire le indicazioni contenute nell'all. A.24 "Tav. 11 – Carta della sensibilità paesaggistica".

#### **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**

6.01. Il Documento di Piano recepisce lo **Studio geologico del territorio comunale**, e quindi lo stesso è integrato dalle definizioni dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico descritti nello Studio geologico del territorio comunale.

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

#### **Art. 7.00. Valenza paesistica del Documento di Piano**

7.01. Il Documento di Piano, riportando alla scala comunale le indicazioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, individua negli elaborati grafici all. A 23 "Tav. 10 – Carta del paesaggio alla scala comunale" e all. A 24 "Tav. 11 – Carta di sensibilità paesistica", con una maggiore scala di dettaglio i contenuti paesistico-ambientali del territorio comunale.

7.02. Come conseguenza della riconosciuta valenza paesistica del Piano di Governo del Territorio Comunale ed in quanto atto di maggior dettaglio, le indicazioni a valenza paesistico-ambientale contenute nel Documento di Piano e negli atti da questo coordinati (Piano dei Servizi e Piano delle Regole), costituiscono un aggiornamento ed una integrazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, specie per quanto riguarda l'individuazione delle preesistenze agricole di valore ambientale.

7.03. Alle componenti paesistiche ambientali individuate negli allegati del Documento di Piano si applicano le disposizioni relative alla tutela contenute nell'allegato 1 "Il sistema del paesaggio e dei beni storici" alle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

7.04. Le classi di sensibilità in cui è suddiviso il territorio comunale a livello numerico corrispondono a quanto previsto dalla DGR 11045 del 8/11/2002, finalizzata all'esame paesistico dei progetti.

## Art. 8.00. Ambiti di trasformazione

8.01. Il Documento di Piano individua 4 ambiti di trasformazione, di cui 3 a destinazione residenziale ed 1 a destinazione produttiva.

L'all. 29 "Tav. 16 – Previsioni di Piano" individua con indice alfa/numerico gli ambiti di trasformazione residenziale e col solo indice alfabetico l'ambito di trasformazione produttiva, contornandone il perimetro. Le specifiche di utilizzo degli ambiti, in relazione alle destinazioni d'uso ammesse e vietate, alla volumetria o superficie coperta massima ammissibile, alle attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel singolo ambito di trasformazione sono indicate nell'all. A.2 "Le Determinazioni di Piano" del Documento di Piano.

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

La capacità edificatoria assegnata può essere incrementata, all'interno della superficie territoriale dell'ambito, con l'applicazione dei *bonus urbanistici* che gli operatori possono richiedere ed ottenere a fronte del miglioramento della qualità ambientale all'interno e nell'intorno dell'ambito.

I *bonus urbanistici* vengono concessi secondo i massimali sotto riportati.

| individuazione degli ambiti di trasformazione | indice di utilizzazione | bonus maggior qualità interna | bonus riqualificazione ambito ed intorno | bonus realizzazione verde di connessione |
|---|-------------------------|-------------------------------|--|--|
| AR 1 – Est edificato                          | m <sup>3</sup> 6.000.=  | max 2%                        | max 5%                                   | max 8%                                   |
| AR 2 – Est edificato                          | m <sup>3</sup> 6.800.=  | max 2%                        | max 5%                                   | max 8%                                   |
| AR 3 – Ovest edificato                        | m <sup>3</sup> 7.700.=  | max 2%                        | max 5%                                   | max 8%                                   |
| AP – Sud PIP in itinere                       | m <sup>2</sup> 4.150.=  | max 5%                        | 0  | 0  |

8.03. Gli interventi per la modifica territoriale negli ambiti di trasformazione sono subordinati all'approvazione di piani attuativi o di permessi di costruire convenzionati. I piani attuativi o i permessi di costruire convenzionati possono essere oggetto di stralci funzionali.

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

Per l'ambito di trasformazione produttiva il piano attuativo può essere di iniziativa privata o pubblica.

La presentazione della richiesta di piano attuativo negli ambiti di trasformazione deve essere preceduta dalla domanda di inizio della procedura, nella quale l'operatore dovrà dichiarare se intende richiedere i *bonus urbanistici* e per quali tipologie di *bonus* e relativi massimali.

A tale scopo alla documentazione di inizio della procedura dovrà essere allegata una dettagliata relazione ambientale-paesaggistica che dimostri il grado di qualità ambientale all'interno dell'area in attuazione e descriva le opere di riqualificazione ambientale esterne all'area in attuazione, al fine della ricostruzione del paesaggio agrario e della valorizzazione delle aree di rispetto delle rogge, con lo scopo di attuare il sistema del verde di connessione tra il territorio rurale ed il territorio edificato. La relazione ambientale-paesaggistica dovrà prevedere anche una dettagliata parte finanziaria riportante l'entità economica degli interventi previsti, interni ed esterni all'area del Piano Attuativo.

L'Amministrazione Comunale, attraverso i propri organi tecnici, valuterà sia l'ammissibilità ai *"bonus urbanistici"*, che l'entità degli stessi (con il massimo del 15% della volumetria ammessa), in funzione della qualità e dell'entità delle opere previste.

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

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

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:

- o 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;
- o 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.

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

9.01. Il Documento di Piano demanda al Piano dei Servizi l'attivazione dell'istituto della compensazione, in quanto a tutte le aree previste a standard urbanistico dal PGT, e quindi destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, il Piano dei Servizi dovrà attribuire una potenzialità di utilizzazione volumetrica territoriale massima, 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 PGT.

9.03. 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 viene utilizzato all'interno degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano e si concretizza con la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra i proprietari all'interno dell'ambito di trasformazione.

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.

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

#### **Art. 11.00. Incentivazione**

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

- quale "*bonus urbanistico*", ossia maggiori diritti edificatori, fino al 15% della volumetria ammessa, da riconoscere agli interventi ricompresi in piani attuativi comunque denominati (PR, PL, PE, PIP, PdZ, ecc.) a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti nel programma di intervento e riguardanti significativi miglioramenti della qualità ambientale interna al Piano Attuativo, interventi di riqualificazione paesaggistica e di rimozione dei manufatti paesaggisticamente intrusivi e/o ostruttivi, anche eseguiti in area limitrofa al piano attuativo.
- quale "*bonus economico*", ossia riduzione degli oneri di urbanizzazione, fino al 15% del dovuto, anche per interventi in esecuzione diretta del PGT, per promuovere interventi di edilizia bio-climatica, di utilizzo di fonti energetiche alternative (riferite a quelle normalmente erogate dalle reti di urbanizzazione pubbliche), di risparmio energetico e di isolamento acustico sensibilmente superiori rispetto a quanto stabilito dalle vigenti disposizioni di legge nel momento della richiesta dei Permessi di Costruire o dell'inoltro del titolo abilitativo ad eseguire le opere.

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

11.03. Per poter richiedere di ottenere il "*bonus economico*", alla documentazione di inoltro della richiesta per ottenere il titolo abilitativo all'intervento dovrà essere allegata una dettagliata relazione che illustri, unitamente ai materiali che si intendono impiegare (con le caratteristiche tecniche), le fonti energetiche che si intendono utilizzare ed il miglioramento dei parametri di isolamento raggiunti, questo espresso in percentuale rispetto a quanto previsto dalla vigente normativa sul contenimento del consumo energetico. L'Amministrazione Comunale valuterà, con i propri organi tecnici, sia l'ammissibilità al "*bonus economico*", che l'entità dello stesso (con il massimo del 15% in meno del dovuto), in funzione della qualità dell'intervento e dell'entità del risparmio ottenuto, secondo lo specchio sotto riportato.

| <b>categoria di qualità</b>   | <b>riduzione</b> |
|---|------------------|
| per maggiore inerzia acustica del manufatto edilizio in programma                 | max<br>3,00%     |
| per utilizzo di fonti energetiche alternative nel manufatto edilizio in programma | max<br>5,00%     |
| per maggiore inerzia termica del manufatto edilizio in programma                  | max<br>7,00%     |

**Art. 12.00. Pianificazione attuativa in esecuzione alle azioni del PGT e vigente secondo il PRG 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 nell'all. A.2 "Le Determinazioni di Piano" del Documento di Piano.

12.03. I piani attuativi degli ambiti di trasformazione riguardanti i terreni soggetti alla pratica agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa agli eventuali contributi comunitari ottenuti per l'esercizio dell'attività agricola su tali terreni, al fine del rispetto delle indicazioni in materia contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

12.04. Il completamento delle opere previste nei piani attuativi del PRG previgente, vigenti ed in itinere alla data di adozione del Documento di Piano e da questo riconfermati, deve avvenire con le definizioni, le prescrizioni e gli indici di edificabilità stabiliti dalla convenzione sottoscritta e da tutti i suoi allegati e per il periodo di validità della stessa.

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.

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

13.01. Al fine dell'applicazione dell'art. 51 "Disciplina urbanistica" della legge regionale n 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, il Documento di Piano definisce le destinazioni d'uso principali, complementari, accessorie, compatibili, e quelle escluse negli ambiti di trasformazione individuati.

13.02. Nell'all. A.2 "Le 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 dell'all. A.2 "Le 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 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 standard, anche con monetizzazione come indicato nel succitato all. A.2 "Le Determinazioni di Piano" del Documento di Piano Documento di Piano.

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

13.06. Definizione delle destinazioni d'uso:

**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.

**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.

**Attività Produttiva** comprende tutte le attività produttive del settore secondario, industriali ed artigianali, ed i fabbricati necessari per l'attività di produzione, trasformazione, assemblaggio di materie prime e di semilavorati, nonché gli spazi di esposizione e di vendita dei beni prodotti, nonché gli uffici pertinenziali, esercitate in fabbricati con tipologia e destinazione propria.

Rientrano in questa categoria anche le attività di magazzinaggio ed autotrasporto dei beni, con l'esclusione della vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate. La residenza annessa all'attività produttiva, per il titolare o per il custode, può essere realizzata con un volume massimo di m<sup>3</sup> 700,00.= per ogni lotto.

**Artigianato di servizio**

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

**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.

**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 m<sup>2</sup> 150,00 di superficie, sono considerate unità di vicinato e sono compatibili con la residenza e, salva l'integrazione delle aree a standard per l'eventuale maggior peso insediativo, non sono soggette a particolari disposizioni.

**Parametri per gli esercizi commerciali**

**esercizio di vicinato**: un esercizio avente una superficie di vendita inferiore a 150 m<sup>2</sup>;

**media struttura di vendita**: un esercizio avente una superficie di vendita compresa tra m<sup>2</sup> 151 e 1.500;

**grande struttura di vendita**: un esercizio avente una superficie di vendita superiore a 1.500 m<sup>2</sup>;

**centro commerciale**: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall'art. 41 del Regolamento Regionale 21 luglio 2000 - n. 3;

**superficie di vendita**: l'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, dalle scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, ai depositi, ai locali di lavorazione, agli uffici e servizi.

**Impianti per la distribuzione del carburante di autotrazione**

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.

**Art. 14.00. Parametri ed indici edilizi**

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 quante indicazioni ed assegnare i relativi indici di utilizzo.

14.02. **Superficie territoriale (St)**, è la superficie totale dell'area compresa all'interno del perimetro comparto o dell'ambito soggetto all'obbligo della redazione di un piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato, comprende tutte le aree del comparto o dell'ambito e viene valutata in m<sup>2</sup>.

14.03. **Superficie fondiaria (Sf)**, è la superficie destinata all'edificazione dei manufatti edilizi all'interno del comparto o dell'ambito in attuazione, al netto delle aree occupate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (strade ed aree per standard urbanistici) e viene valutata in m<sup>2</sup>.

14.04. **Superficie coperta (Sc)**, è la superficie derivante dalla massima proiezione a terra del perimetro del fabbricato, computata al lordo dei corpi sporgenti con collegamento a terra (pilastri). Non vengono considerati agli effetti del calcolo le gronde, i balconi e le pensiline non collegate verticalmente tra loro o a terra, purché lo sbalzo non superi i m. 1,50. Non viene computata nella superficie coperta quella occupata dai corpi accessori, staccati dall'edificio principale (autorimesse pertinenziali e locali accessori) e con copertura piana, la cui altezza, valutata sulla quota del marciapiedi più prossimo o della strada se manca il marciapiedi, non superi i cm. 70 all'estradosso della copertura. La superficie coperta viene valutata in m<sup>2</sup>.

14.05. **Altezza dei fabbricati (Hf)**, è l'altezza dei corpi di fabbrica emergenti dal terreno, computata dal piano di spiccato all'intradosso dell'ultima soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile o del sottotetto che risulti comunque accessibile. In questo caso viene computata l'altezza media del fabbricato valutata sul solaio inclinato.

Per piano di spiccato si intende la quota del marciapiedi (o della strada in mancanza di marciapiedi) per gli edifici in fregio alle strade o a distanza minore di m 10,00, mentre per gli edifici che distano m 10,00 o più dal ciglio della strada, il piano di spiccato è quello del terreno naturale di campagna antecedente a qualunque intervento di scavo o di accumulo di terreno.

Per gli edifici a carattere produttivo l'altezza deve intendersi riferita al piano di scorrimento del carro ponte, se si prevede la sua realizzazione.

L'altezza dei fabbricati definisce l'altezza massima consentita per le costruzioni ed è espressa in m.

14.06. **Volume (V)**, il volume viene computato dal prodotto della superficie coperta per l'altezza del fabbricato. Dal computo dei volumi si esclude il volume dei piani terreni a portico, se la superficie porticata è oggettivamente destinata ai soli movimenti pubblici o di uso pubblico. Sono altresì da escludere dal computo dei volumi i porticati annessi ad edifici, purché la loro superficie non superi il 30 % (trenta per cento) della superficie coperta dell'edificio a cui sono annessi, e siano rispettate le distanze dalle strade, dai confini e dagli edifici preesistenti (tale volume è computato al fine del conteggio degli oneri di urbanizzazione e la superficie è considerata s.n.r. ai fini del calcolo del contributo sul costo di costruzione). Qualora la superficie dei porticati superi tale parametro, nel computo dei volumi si dovranno includere i porticati.

Le autorimesse pertinenziali poste al piano terreno di un edificio e quelle poste sulle aree libere di pertinenza dell'edificio medesimo, con altezza interna (anche media) di m 2,40 massima, non saranno computate nel volume edificabile, fino alla concorrenza del rapporto di 1,00 m<sup>2</sup> di superficie ogni 10,00 m<sup>3</sup> di volume residenziale, e comunque fino ad un massimo di 30 m<sup>2</sup> di superficie di autorimessa per ogni unità immobiliare residenziale.

Il volume di un fabbricato è espresso in m<sup>3</sup>.

14.07. **Superficie lorda di pavimento (Slp)**, è la superficie del fabbricato, valutata al netto dei muri portanti perimetrali e per tutti i piani dell'edificio, quindi comprensiva delle partiture interne.

La superficie lorda di pavimento viene valutata in m<sup>2</sup>.

Per gli ambiti produttivi la superficie lorda di pavimento, valutata su tutti i piani, indica la superficie massima edificabile.

Per gli edifici residenziali, dalla superficie lorda di pavimento, sono esclusi:

- o gli spazi occupati dalle scale di sicurezza e dagli impianti di sollevamento realizzati all'esterno dei fabbricati e per l'ottemperanza delle norme sulla sicurezza o per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Per gli edifici produttivi, dalla superficie lorda di pavimento, sono esclusi:

- o gli spazi ed i manufatti per gli impianti di depurazione e per gli impianti tecnologici (centrali termiche e cabine elettriche);
- o i serbatoi esterni;
- o gli spazi occupati dalle scale di sicurezza e dagli impianti di sollevamento realizzati all'esterno dei fabbricati e per l'ottemperanza delle norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro o per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- o i soppalchi realizzati all'interno delle strutture per esigenze produttive o di stoccaggio che non occupino più del 20% del locale nel quale sono realizzati.

14.08. **Superficie di vendita (Sdv)**, è la superficie occupata dall'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, dalle scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, ai depositi, ai locali di lavorazione, agli uffici ed ai servizi.

In caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili dall'acquirente ed a consegna differita, la superficie di vendita è valutata nella misura di 1/10 della superficie lorda di pavimento se questa è inferiore o uguale a m<sup>2</sup> 1.500,00.= e nella misura di 1/4 se la superficie lorda di pavimento è superiore a m<sup>2</sup> 1.500,00.=

La superficie di vendita viene valutata in m<sup>2</sup>.

14.09. **Densità volumetria territoriale o Indice di utilizzazione territoriale (Iut)**, indica la volumetria massima territoriale edificabile all'interno di ciascun ambito perimetrato.

La densità volumetria territoriale o Indice di utilizzazione territoriale è espressa in m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

14.10. **Densità volumetria fondiaria o Indice di utilizzazione fondiario (Iuf)**, indica la volumetria massima fondiaria edificabile all'interno di ciascun lotto edificabile.

La densità volumetria fondiaria o Indice di utilizzazione fondiario è espressa in m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

14.11. **Rapporto di copertura (Rc)**, indica la quantità massima di superficie che può essere coperta all'interno di un lotto, è dato dal rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria del lotto (Sf) ed è espresso in valore percentuale.

14.12. **Rapporto di permeabilità (Rp)**, indica la superficie massima che può essere occupata da superfici impermeabili (coperture di fabbricati, porticati e terrazze pavimentate, viali e vialetti pavimentati con materiale non drenante, etc.), è dato dal rapporto tra la somma delle superfici impermeabili e la superficie fondiaria del lotto, ed è espresso in termini percentuali.

14.13. **Distanze (Dx)**, rappresentano la dimensione minima in lunghezza da osservare nell'edificazione o nell'ampliamento di un manufatto edilizio, qualunque sia la sua destinazione funzionale, dai confini di proprietà, dalle strade esistenti o previste nei piani attuativi degli ambiti di trasformazione, dagli altri fabbricati esistenti o in programma, tra le varie pareti prospicienti di un singolo corpo di fabbrica con pianta articolata, e si determinano misurando la distanza delle superfici esterne delle murature perimetrali del manufatto edilizio, al netto dei corpi aggettanti con sbalzo inferiore o uguale a m 1,50, dai riferimenti suddetti (confini, cigli stradali, fabbricati e pareti prospicienti di uno stesso fabbricato).

Le distanze sono valutate in m e si riferiscono a quanto appresso indicato.

1. **Distanza dal confine (Dc)**, viene individuata misurando la distanza fra l'edificio in questione ed i confini del lotto a cui questo è asservito, nel punto più prossimo al confine medesimo.
2. **Distanza dalle strade (Ds)**, viene individuata misurando la distanza fra l'edificio in questione e le strade pubbliche o private soggette al pubblico transito prospicienti il lotto a cui questo è asservito, nel punto più prossimo al ciglio stradale come definito dal Dlgs n 285/92 e successive modifiche ed integrazioni.  
L'allineamento fra l'edificio in questione e gli altri edifici prospicienti il ciglio stradale è ammesso nel caso abbia il fine di mantenere la cortina stradale esistente (il cosiddetto caso dell'allineamento precostituito).
3. **Distanza tra i fabbricati (Df)**, viene individuata misurando la distanza tra le pareti, sia finestrate che cieche, fronteggianti per più di m 3,00, siano esse di un unico edificio o più di edifici, sia che questi insistano su un unico lotto o su più lotti edificabili.  
Non viene considerata distanza, o distacco, il rientro nello stesso corpo di fabbrica quando la sua profondità non supera i 2/3 della sua lunghezza, e comunque la profondità non deve essere superiore a m 4,00.

#### **Art. 15.00. Dimensione minima degli alloggi da realizzare negli ambiti di trasformazione a 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 m<sup>2</sup> 60,00.=

Il restante 20% potrà avere dimensioni di superficie utile residenziale inferiori a m<sup>2</sup> 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 a fini residenziali non superiore a tre alloggi.

**INDICE**

|             |  |      |   |
|-------------|--|------|---|
| Art. 1.00.  | Contenuti e finalità del Documento di Piano  | pag. | 1 |
| Art. 2.00.  | Efficacia del Documento di Piano   | “    | 1 |
| Art. 3.00.  | Prevalenza delle disposizioni, difformità tra disposizioni diverse, deroghe                    | “    | 1 |
| Art. 4.00.  | Indirizzi per la redazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole                      | “    | 2 |
| Art. 5.00.  | Rapporto tra il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole              | “    | 2 |
| Art. 6.00.  | Componente geologica, idrogeologica e sismica  | “    | 2 |
| Art. 7.00.  | Valenza paesistica del Documento di Piano  | “    | 2 |
| Art. 8.00.  | Ambiti di trasformazione   | “    | 3 |
| Art. 9.00.  | Compensazione  | “    | 4 |
| Art. 10.00. | Perequazione negli ambiti di trasformazione  | “    | 4 |
| Art. 11.00. | Incentivazione   | “    | 4 |
| Art. 12.00. | Pianificazione attuativa in esecuzione alle azioni del PGT e vigente secondo il PRG previgente | “    | 5 |
| Art. 13.00. | Destinazioni d'uso   | “    | 5 |
| Art. 14.00. | Parametri ed indici edilizi  | “    | 6 |
| Art. 15.00. | Dimensione minima degli alloggi  | “    | 8 |