



COMUNE DI CASIRATE D'ADDA (BG)

Piano di governo del territorio (PGT)

Piano dei Servizi (PdS)

Norme

-P.G.T. Approvato con Delibera del C.C. n.2 del 15.03.2012-

VARIANTE N. 1

Approvata con delib. C.C. n. 36 del 30.9.2014

Ufficio tecnico comunale

Ottobre 2014

capogruppo e responsabile del progetto

arch. Maria Cristina Fontana

Il presente Documento è stato redatto da STUDIO ARCO, con il contributo dei diversi soggetti ed attori che partecipano alla costruzione del nuovo Pgt.

Capogruppo e responsabile del progetto:

Arch. Maria Cristina Fontana (titolare dello Studio Arco)

Collaborazione:

Prof. Federico Oliva

Gruppo di lavoro per il progetto del P.G.T.:

Arch. Marco Carlo Castelli

Pianificatore Junior Laura Cortesi

Valutazione Ambientale Strategica, l'organizzazione e gestione del processo partecipativo:

Arch. Moris Lorenzi

Indice

Titolo I – Disposizioni generali, attuazione e gestione del PdS 4

- art. 1 Oggetto del Piano dei Servizi
- art. 2 Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni
- art. 3 Validità ed efficacia
- art. 4 Elaborati costitutivi
- art. 5 Rapporti con altri Piani e Regolamenti comunali
- art. 6 Modalità di attuazione del PdS

Titolo II – Disciplina degli interventi edilizi, urbanistici e ambientali

- art. 7 Categorie d'intervento edilizio-urbanistico

Titolo III – Sistema dei servizi, del verde e delle infrastrutture

- art. 8 Componenti del sistema dei servizi, del verde e delle infrastrutture
- art. 9 Servizi pubblici
- art. 10 Servizi per l'istruzione
- art. 11 Spazi per servizi collettivi alla persona
- art. 12 Rete ecologica
- art. 13 Reticolo idrografico minore e relative fasce di pertinenza
- art. 14 Infrastrutture
- art. 15 Infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto
- art. 16 Reti energetiche e fasce di rispetto
- art. 17 Reti e sistemi per la gestione del servizio idrico
- art. 18 Rete fognaria e impianti di depurazione
- art. 19 Infrastrutture tecnologiche

GLOSSARIO

Titolo I - Disposizioni generali, attuazione e gestione del PdS

art. 1 Oggetto del Piano dei Servizi

1.01 Il Piano dei Servizi (PdS) disciplina la dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le aree per attrezzature private a uso pubblico, la dotazione a verde, la rete ecologica, le infrastrutture viabilistiche e tecnologiche a supporto delle funzioni esistenti e previste dal Documento di Piano.

1.02 Il PdS ha valore prescrittivo nella definizione dei servizi esistenti e di indirizzo nella programmazione dei servizi previsti. Il PdS persegue gli obiettivi della riqualificazione e valorizzazione dei servizi esistenti e previsti secondo i principi di qualità, fruibilità e accessibilità.

1.03 In particolare:

- Il principio di qualità si traduce nell'individuazione di tre possibili indirizzi di trasformazione a servizi stabiliti in base alle specifiche esigenze di ogni bacino d'utenza.
- Il principio di fruibilità si traduce nel reperimento di aree interne alla città che favoriscano l'integrazione tra differenti fasce di popolazione che abbiano pieno accesso alla città pubblica.
- Il principio di accessibilità si traduce nella localizzazione di nuovi servizi in aree facilmente raggiungibili sia in vista dell'attuale dotazione infrastrutturale sia in vista del potenziamento infrastrutturale previsto.

art. 2 Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

2.1. A decorrere dall'entrata in vigore del PdS in caso di discordanza tra le definizioni contenute nel Piano dei Servizi con quelle del Regolamento Edilizio ed altri regolamenti comunali, prevalgono quelle contenute nel Piano dei Servizi.

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano dei Servizi prevalgono:

- fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- fra tavole di Piano e Norme, queste ultime

art. 3 Validità ed efficacia

- 3.01 Il PdS non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
- 3.02 La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle previste dal PdS, non comporta il ricorso ad una variante del Piano stesso e può essere promossa mediante motivata deliberazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art.9 comma 15 L.R. 12/2005 e s.m.i.
- 3.03 I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della Pubblica Amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal PdS hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del Piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'Ente competente alla sua realizzazione nel Programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione. È comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta Comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.
- 3.04 Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del PdS che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento dell'Amministrazione Comunale.

art. 4 Elaborati costitutivi

- 4.01 Gli elaborati che compongono il PdS sono di due tipi:
l'elaborato che costituisce il Quadro Conoscitivo (Dotazione dei servizi esistenti);
e l'elaborato che costituisce il Quadro Programmatico (la nuova città pubblica).
- 4.02 La tavola 1 ha valore di conoscenza e di supporto alla tavola 2. Costituisce inoltre la base esplicativa su cui è stato realizzato il PdS. Essa è:
Tav.1 Dotazione dei servizi esistenti;

4.03 La tavola 2 ha valore prescrittivo e definisce la disciplina urbanistica del PdS.

Essa è:

Tav.2 La nuova città pubblica

art. 5 Rapporti con altri Piani e Regolamenti comunali

5.01 Il PdS deve intendersi coerente e complementare alle indicazioni contenute nel Documento di Piano.

5.02 Il PdS deve intendersi complementare alle prescrizioni contenute nel Piano delle Regole.

5.03 Il PdS deve intendersi sostenibile rispetto al Programma triennale delle opere pubbliche.

art. 6 Modalità di attuazione del PdS

6.01 L'acquisizione ordinaria di nuove aree per servizi (verde, servizi alla persona, parcheggi) avviene per cessione gratuita nell'ambito delle modalità di attuazione indicate dal DdP . L'acquisizione ordinaria delle aree per l'adeguamento della viabilità minore avviene per compensazione gratuita e ha validità di 5 anni dall'entrata in vigore del PGT.

Eventuale acquisizione di nuove aree per servizi o per l'adeguamento della viabilità minore può in ogni caso avvenire attraverso l'esproprio in forza di dichiarazione di pubblica utilità (ai sensi dell'art. 12 del DPR 327/2001)

6.02 L'attuazione del PdS avviene tramite intervento diretto, sulla base degli indici e parametri di seguito specificati per ciascun servizio; gli stessi indici e parametri devono essere utilizzati per gli interventi sulle aree a verde pubblico negli Ambiti di Trasformazione salvo specifica definizione.

6.03 Per interventi diretti si intendono quelli realizzabili direttamente senza titolo abilitativo ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa statale o regionale in materia, il cui rilascio o la cui formazione (nel caso di ricorso a Denuncia di Inizio Attività) non risultano subordinati alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

Titolo II – Disciplina degli interventi edilizi, urbanistici e ambientali

art. 7 Categorie d'intervento edilizio-urbanistico

7.01 La definizione delle categorie d'intervento è disciplinata dall'art. 27 della LR 12/2005

il quale delinea sei differenti modalità intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- ristrutturazione urbanistica.

Definizione degli interventi edilizi

Gli interventi edilizi sono classificati e disciplinati dalla legislazione statale e regionale, ovvero si assumono le definizioni individuate dall'art. 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Interventi di manutenzione ordinaria (M1)

Sono quelli così come disciplinati dall'art. 27 comma 1 lett. a) della L.R. n.12/2005 e s.m.i.

Interventi di manutenzione straordinaria (M3)

Sono quelli così come disciplinati dall'art. 27 comma 1 lett. b) della L.R. n.12/2005 e s.m.i.

Interventi di restauro (R) e di risanamento conservativo (Rc)

Sono quelli così come disciplinati dall'art. 27 comma 1 lett. c) della L.R. n.12/2005 e s.m.i.

Interventi di ristrutturazione edilizia (Re)

Sono quelli così come disciplinati dall'art. 27 comma 1 lett. d) della L.R. n.12/2005 e s.m.i.

Interventi di ristrutturazione urbanistica (Ru)

Sono quelli così come disciplinati dall'art. 27 comma 1 lett. f) della L.R. n.12/2005 e s.m.i.

Interventi di nuova costruzione (Nc)

Sono quelli così come disciplinati dall'art. 27 comma 1 lett. e) della L.R. n.12/2005 e s.m.i.

Titolo III – Sistema dei servizi, del verde e delle infrastrutture

art. 8 Componenti del sistema dei servizi, del verde e delle infrastrutture

8.01 Il Sistema dei servizi, del verde e delle infrastrutture si articola nelle seguenti componenti:

- i **servizi pubblici** divisi in: servizi per l'istruzione, verde e attrezzature sportive, servizi di carattere generale;
- la **rete ecologica**;
- le **infrastrutture** divise in: infrastrutture ferroviarie, infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto, fasce di ambientazione stradale, infrastrutture tecnologiche, reti energetiche e fasce di rispetto, reti e sistemi per la gestione del servizio idrico, rete fognaria e impianti di depurazione.

art. 9 Servizi pubblici

9.01 Le aree per i servizi pubblici comprendono le aree e gli edifici di proprietà pubblica utilizzati per gli ex servizi di livello locale e generale alla data dell'adozione del presente PGT ed individuate dell'elaborato prescrittivo del presente PdS.

Inoltre, sono servizi pubblici i servizi e le attrezzature private di uso pubblico o di interesse generale regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel PdS, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella non residente eventualmente servita.

9.02 Concorrono alla futura dotazione complessiva di aree per servizi pubblici e di uso pubblico le aree di cessione comprese negli Ambiti di Trasformazione previsti dal DdP; le stesse aree sono quindi le aree di nuova previsione destinate prevalentemente a tre indirizzi di destinazione: **servizi alla persona, parcheggi pubblici e verde pubblico.**

art. 10 Servizi per l'istruzione composti da servizi per l'istruzione dell'obbligo e vengono disciplinati nel modo seguente. La localizzazione specifica di tali servizi è contenuta nella tavola 1 del PdS *Quadro conoscitivo - Dotazione dei servizi esistenti.*

10.01 Istruzione dell'obbligo (asili nido, scuole all'infanzia, scuole primarie e scuole secondarie di 1° grado) Tutti gli interventi sono ammessi con titolo abilitativo semplice. I parametri urbanistico edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali.

10.02 La realizzazione di nuovi servizi per l'istruzione, sia pubblici che privati, in aree di cessione derivate dall'attuazione degli AT avviene secondo gli indici e parametri sotto indicati. In ogni caso tali aree dovranno essere piantumate (con le densità di seguito indicate) o essere usufruibili per il pubblico utilizzo qualora la realizzazione dei servizi indicati non avvenga entro 3 anni dalla data di sottoscrizione della Convenzione del rispettivo AT.

Indici e parametri urbanistici:

I parametri urbanistico edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali.

Parcheggi privati = 1 posto auto ogni classe

Parcheggi pubblici = 3 posti auto ogni classe

Piantumazione minima = 1 albero alto fusto ogni classe;

art. 11 Spazi per servizi collettivi alla persona composti da attrezzature d'interesse comune, attrezzature religiose, attrezzature sanitarie, attrezzature amministrative pubbliche, attrezzature culturali, attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza, attrezzature per edilizia residenziale convenzionata e/o sovvenzionata e cimiteri e vengono disciplinati nel modo seguente. La localizzazione di tali servizi è contenuta nella tavola 1 del PdS *Quadro conoscitivo - Dotazione dei servizi esistenti*.

11.01 Attrezzature d'interesse comune (partecipative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative, abitative) Tutti gli interventi sono ammessi con titolo abilitativo semplice. I parametri urbanistico edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali.

Parcheggi privati = 1 posto auto ogni 200,00 mq Sl o frazione di essa

Parcheggi pubblici = 1 posto auto ogni 200,00 mq Sl o frazione di essa

Da = 1 albero alto fusto ogni 200 mq Sf o frazione di essa

11.02 Attrezzature religiose (edifici per il culto e attrezzature parrocchiali) Tutti gli interventi sono ammessi con titolo abilitativo semplice. I parametri urbanistico edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali.

11.03 Attrezzature sanitarie (ospedali, cliniche, attrezzature assistenziali)

Indice di edificabilità fondiaria EF = 0,70 mq/mq

Superficie drenante minima = 30%

Parcheggi privati = 1 posto auto ogni 5 posti letto

Parcheggi pubblici = 2 posti auto ogni posto letto

Da = 1 albero alto fusto ogni 200 mq Sf o frazione di essa

11.04 Attrezzature amministrative pubbliche Tutti gli interventi sono ammessi con titolo

abilitativo semplice. I parametri urbanistico edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali.

11.05 Attrezzature culturali (musei, biblioteche, centri congressuali) Tutti gli

interventi sono ammessi con titolo abilitativo semplice. I parametri urbanistico edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali.

11.06 Attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza (Polizia, Carabinieri, Vigili del

fuoco, Protezione Civile, strutture carcerarie) vengono disciplinate secondo le normative vigenti in materia

11.07 Cimiteri che comprendono le aree per i cimiteri, i relativi servizi e le fasce di rispetto.

Parcheggi pubblici = 1 posto auto ogni 200 mq di superficie di area asservita o frazione di essa.

Le dimensioni delle fasce di rispetto stabilite dalla Legge vigente per le singole attività, specificità e/o necessità, sono soggette al vincolo d'inedificabilità, come dalla normativa vigente in materia.

La realizzazione di nuovi servizi di carattere generale, sia pubblici che privati, in aree di cessione derivate dall'attuazione degli AT avviene secondo gli indici e i parametri definiti dal DdP e dal PdR. In ogni caso tali aree dovranno essere piantumate (con le densità di seguito indicate) ed essere usufruibili per il pubblico utilizzo qualora la realizzazione dei servizi definiti dal DdP e/o dal PdR non avvenga entro 3 anni dalla data di sottoscrizione della Convenzione del rispettivo AT.

Da = 1 albero alto fusto ogni 80 mq Sf

art. 12 Rete ecologica

12.01 La “Rete ecologica” è articolata nelle seguenti componenti: provinciale e comunale.

12.02 **La rete ecologica di scala provinciale, indicata dal Ptcp (Piano territoriale di coordinamento provinciale)** , costituita dagli elementi di maggiore qualità del sistema ambientale, sia per le caratteristiche degli ecosistemi presenti, sia per le relative dimensioni e continuità.

12.03 **La rete ecologica di scala comunale**, o corridoi ecologici, rappresenta elementi importanti per garantire la connettività della rete ecologica, zone tampone per quel che concerne la parte più naturale del territorio. La rete ecologica di scala comunale comprende inoltre elementi di connessione lineare in prossimità delle infrastrutture di interesse sovracomunale a forte impatto ambientale. La fascia a corridoio ecologico va a concretizzare un presidio ambientale all’espansione ed alle infrastrutture.

12.04 Nelle aree ricadenti nella rete ecologica o corridoi ecologici, sono consentite le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture a rete (reti per il trasporto dell’energia, di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione e restituzione delle acque per legittime utenze, opere per la regimazione delle acque di irrigazione), nonché alla realizzazione di sentieri e aree di sosta pedonali, e ciclabili, e opere connesse all’attività ciclo-pedonale.

art. 13 Reticolo idrografico minore e relative fasce di pertinenza

13.01 Ne fanno parte i corsi d’acqua naturali e artificiali e le relative fasce di pertinenza di cui al DLgs 42/2004; l’insieme di tali corsi d’acqua è definito “reticolo idrografico”.

13.02 Al fine di salvaguardare l’integrità del reticolo idrografico, nelle fasce di rispetto sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici; in particolare sono vietati gli interventi che prevedono:

- tombinature e coperture dei corsi d’acqua;
- sbancamenti, terrazzamenti, sterri e manufatti in calcestruzzo;

– attività estrattive.

art. 14 Infrastrutture

Le infrastrutture sono divise in: infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto, infrastrutture tecnologiche, reti energetiche e fasce di rispetto, reti e sistemi per la gestione del servizio idrico, rete fognaria e impianti di depurazione.

art. 15 Infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto

- 15.01 Queste zone comprendono gli spazi pubblici destinati alle sedi stradali, anche interni a strumenti urbanistici esecutivi, ai parcheggi pubblici e/o di uso pubblico e alle piste ciclabili e generano le fasce di rispetto stradale dimensionate in base alla normativa nazionale vigente (DLgs 285/92 “Nuovo Codice della Strada” e Dl.495/92). All’interno delle stesse dovranno essere realizzate le opere finalizzate alla mitigazione degli impatti provocati dal traffico motorizzato sui tessuti urbani adiacenti e sul territorio extraurbano interessato.
- 15.02 In sede di progettazione delle singole opere è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati, che sono quindi solo indicativi, senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che tale spostamento sia contenuto nelle fasce di rispetto stradale previste e che non pregiudichi eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PGT.
- 15.03 In queste zone, oltre alla realizzazione di nuove strade, è previsto l’ampliamento delle strade esistenti, la realizzazione di percorsi e piste ciclabili, la sistemazione a verde, la rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica; la definizione delle caratteristiche geometriche delle infrastrutture stradali in ambito urbano ed extraurbano è disciplinata dal DM delle Infrastrutture e dei Trasporti del 5 Novembre 2001.
- 15.04 Ove si verifichi la sovrapposizione delle fasce di rispetto con un Tessuto urbano o un Ambito di Trasformazione, nell’area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli Indici di edificabilità e la trasposizione dell’edificabilità relativa sulle aree adiacenti aventi la stessa destinazione, oltre il limite della fascia.
- 15.05 Nelle fasce di rispetto sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici eventualmente esistenti, nonché la realizzazione di recinzioni e di parcheggi.
- 15.06 I parcheggi pubblici possono essere realizzati a raso o nel sottosuolo e solo se in posizione esterna al limite delle fasce di rispetto mediante strutture in elevazione; la localizzazione

di tali strutture sarà prevista dal “Piano urbano dei parcheggi” di cui alla legge 122/89 e successive modifiche e integrazioni.

15.07 Le strade di uso pubblico ma di proprietà privata possono essere acquisite dal patrimonio pubblico tramite cessione bonaria a fronte dell’impegno da parte dell’AC alla manutenzione della strada e delle infrastrutture tecnologiche relative. In caso di mancata acquisizione l’AC non potrà provvedere alla manutenzione della strada stessa.

art. 16 Reti energetiche e fasce di rispetto

16.01 In caso di presenza di linee elettriche aeree, le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal Pgt dovranno osservare le distanze minime, calcolate come disposto dalla normativa vigente in materia.

16.02 Nel caso di linee esistenti, al fine di garantire adeguata tutela preventiva ai soggetti più esposti, il Comune può pretendere l’adozione di specifici piani di risanamento ambientale, previo accordo di programma con gli Enti interessati, per definire l’interramento degli elettrodotti esistenti in aree sensibili, ove siano presenti servizi pubblici, verde pubblico, insediamenti residenziali.

art. 17 Reti e sistemi per la gestione del servizio idrico

17.01 Nei nuovi insediamenti (residenziali, commerciali, terziari, produttivi) o in caso di ristrutturazione edilizia e/o Urbanistica, sottoposti ad intervento indiretto e/o diretto disciplinati dal DdP e dal PdR, il sistema di approvvigionamento idrico deve essere preferibilmente realizzato con una doppia rete di distribuzione, una per le acque soddisfacenti i criteri di potabilità (“acqua potabile”) e una per le acque di minore qualità (“acqua non potabile”).

17.02 Qualora la soluzione tecnica sopracitata si dimostri impraticabile, sulla base di un parere opportunamente documentato dell’ente gestore del servizio idrico, la rete idrica potrà essere realizzata in modo unitario.

art. 18 Rete fognaria e impianti di depurazione

18.01 Tutti gli insediamenti possono essere dotati di sistemi autonomi di collettamento e depurazione delle acque nel rispetto del DLgs 152/99.

18.02 Per ottimizzare il sistema di depurazione e ridurre la circolazione artificiale delle acque piovane (“acque bianche”), la rete fognaria deve essere, di norma, separata dalla rete delle stesse acque piovane, a meno che documentate motivazione tecniche e economiche dimostrino l'impraticabilità di tale soluzione; la rete delle acque piovane dovrà essere la più breve possibile, in modo da restituire le acque alla circolazione naturale; in corrispondenza del punto di restituzione devono essere predisposti adeguati sistemi per il trattamento delle acque di “prima pioggia”. La rete fognaria e per la raccolta delle acque bianche dovranno ottenere il parere dell'ente gestore prima del rilascio dell'inizio lavori.

Art.19 Infrastrutture tecnologiche

Le infrastrutture tecnologiche hanno finalità proprie ed esclusive rivolte al soddisfacimento di esigenze tecniche specifiche: le antenne per telecomunicazioni, i tralicci elettrici, le cabine di trasformazione elettrica, le cabine di decompressione del gas, gli impianti di sollevamento dei liquami, gli impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative e le altre attrezzature a questi assimilabili aventi funzione strettamente tecnica di servizio.

GLOSSARIO

a. Indici urbanistici e parametri edilizi

1. I seguenti indici e parametri, con le relative descrizioni e definizioni generali, servono a regolare l'organizzazione planivolumetrica ed urbanistica delle varie zone del Piano di Governo del Territorio.

St = Superficie territoriale (mq)

È l'intera area di un ambito territoriale sottoposto a pianificazione attuativa, comprensiva della superficie fondiaria e delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, sulla quale viene determinata la SI massima ammissibile.

It = indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

Definisce la massima Superficie Lorda (SI) edificabile per ciascuna unità di superficie territoriale.

Sf = Superficie fondiaria (mq)

È la superficie del lotto edificabile, intendendosi per tale l'area di pertinenza della costruzione come successivamente definita, con l'esclusione delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, esistenti e previste.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

Definisce la massima Superficie Lorda (SI) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.

V = Volume (mc)

Ai fini del dimensionamento del carico urbanistico (standard), della determinazione degli oneri di urbanizzazione e della qualificazione del contributo di costruzione per le funzioni residenziali, per tutti gli edifici a prevalente funzione residenziale (oltre il 50% della SI determinata dalle presenti norme) il volume è determinato dal prodotto della SI

(superficie lorda) per l'altezza virtuale di m 3,00 a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza dei locali, di eventuale solaio inclinato e/o di piani terra con destinazione ad uso commerciali o ad altre funzioni compatibili con la residenza.

Per gli edifici a prevalente (oltre il 50% della SI determinata dalle presenti norme) funzione commerciale, artigianale, produttiva in genere il volume viene determinato dal prodotto della SI (superficie lorda) per l'altezza reale misurata all'intradosso del solaio di copertura del piano.

La misurazione dell'altezza avviene dal pavimento al solaio di copertura del piano in riferimento agli elementi strutturali escludendo pertanto ribassamenti, controsoffitti, strati isolanti e/o cavedi di qualsiasi tipo oltre alle travi e/o travetti ribassati.

Nel caso di piani inclinati si calcola l'altezza media determinata come sopra misurandone la media tra il punto minimo ed il punto massimo.

SI = Superficie lorda (mq)

È la somma di tutte le superfici dei piani abitativi, agibili o praticabili, degli edifici, interrati e/o fuori terra, compresi entro il perimetro delle chiusure esterne, anche se costituite da serramenti fissi o mobili.

Nel caso di parti di immobili aventi destinazione residenziale e/o accessoria alla residenza con altezze superiori ai 4,50 m, il calcolo della SI, per la sola parte eccedente tale altezza, è raddoppiata.

Sono esclusi dal calcolo della SI per quanto riguarda gli immobili aventi destinazione residenziale e/o accessoria alla residenza:

- 1) le superfici fuori terra destinate a parcheggio (box e posti auto) e relativi spazi di manovra, pertinenziali alla residenza di cui all'art. 66 LR 12/2005 s.m.i., nei limiti delle quantità minime obbligatorie di Legge, purché abbiano le due seguenti caratteristiche:
 - Abbiano un'altezza interna netta massima uguale od inferiore a 2,40 m;
 - La superficie aeroilluminante uguale od inferiore al rapporto di 1/20 e non inferiore al minimo stabilito dalla Legge porte e basculanti escluse;
- 2) le superfici a qualsiasi destinazione qualora siano completamente interrate oppure in seminterrato con estradosso del solaio non eccedente la quota di +

1,00 m rispetto la quota di riferimento utilizzata per la determinazione dell'altezza del fabbricato, anche esternamente alla sagoma dell'edificio ed anche in eccedenza a quanto previsto dalla L.122/89 e s.m.i.;

3) le superfici destinate alla collocazione degli impianti tecnologici dell'edificio ed i vani tecnici posti internamente, esternamente e/o in aderenza alla sagoma dell'edificio. I vani tecnici sono quegli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti elettrici, idrici e/o meccanici, delle centrali termiche e /o apparecchiature per il riscaldamento dei locali, delle centrali di condizionamento dell'aria , delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie, ecc.

4) le parti di fabbricato seminterrate e/o fuori terra, destinate a cantina e/o locali accessori di stretta pertinenza della residenza, per le quali è prevista la presenza anche temporanea di persone purché soddisfino i due seguenti requisiti:

- Non superino un'altezza interna massima netta di 2,40 m;
- La superficie aeroilluminante non superi il rapporto 1/20, escluse le aperture di accesso

5) i sottotetti accessibili, che non presentino requisiti di abitabilità, a condizione che:

- Le falde della copertura non superino la pendenza del 40%;
- La superficie aeroilluminante non superi il rapporto 1/20;
- Abbiano l'altezza netta massima interna uguale o minore di 2,40 m;
- Abbiano l'altezza ponderale utile media uguale o minore di 2,20 m;
- Le altezze dovranno essere calcolate in riferimento agli elementi strutturali. La misurazione dell'altezza avviene dal pavimento al solaio di copertura del piano in riferimento agli elementi strutturali escludendo pertanto pavimenti, ribassamenti, controsoffitti, strati isolanti e/o cavedi di qualsiasi tipo oltre alle travi e/o travetti ribassati.

6) le superfici esterne ed interne alla sagoma dell'edificio destinate a vani scala, pianerottoli e vani ascensori a servizio degli alloggi, calcolate in mezzeria dei muri in

condivisione con le unità immobiliari o con altri vani dell'edificio sino ad una superficie massima di 30 mq per ogni piano fuori terra.

7) I portici, i terrazzi, i loggiati e i balconi sia interni che esterni alla sagoma dell'edificio .

8) Le pensiline di accesso agli edifici anche se coperte purché siano aperte su almeno 3 lati.

9) Gli spazi e/o gli edifici a destinazione pubblica, di cui l'art.9 Lr. 12/2005 s.m.i..
Per le costruzioni e gli impianti relativi alle attività industriali e artigianali, nonché alle attività turistiche, commerciali e terziari, la SI si determina sommando la superficie lorda complessiva, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone. Per le costruzioni o gli impianti destinati alle attività industriali e/o artigianali, si computa anche la superficie utilizzabile per gli impianti con l'esclusione degli spazi necessari e al trattamento e allo smantellamento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva, e dei volumi tecnici per la parte emergente oltre la copertura dell'edificio.

Non rientrano nel calcolo della SI delle attività commerciali le aree a disposizione dei consumatori; ad esempio: le gallerie con le relative uscite di sicurezza e servizi, le scale mobili, i mall, gli ascensori, i nastri trasportatori, le aree di sosta degli automezzi anche se coperte ed i relativi corselli di manovra.

La determinazione della *SI esistente* si otterrà con la seguente formula :

$$\frac{\text{Volume esistente}}{3} = SI$$

Sv = Superficie di vendita (mq)

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

della SI se questa è inferiore a mq 2.500 e di $\frac{1}{4}$ della SI, se questa è superiore a tale limite.

H = Altezza massima del fabbricato

L'altezza di un edificio può essere espressa in metri o piani fuori terra.

Ai fini delle prescrizioni del PdR., l'altezza in metri di un edificio in zona piana è quella compresa tra il piano di spiccato e l'intradosso dell'ultimo piano abitabile, agibile, non agibile e/o non praticabile od in ogni caso avente altezze massime uguali o superiori a 2,40 m.

Per i piani con coperture inclinate si considera l'altezza massima.

Le altezze dovranno essere calcolate in riferimento agli elementi strutturali. La misurazione dell'altezza avviene dal pavimento al solaio di copertura del piano in riferimento agli elementi strutturali escludendo pertanto pavimenti, ribassamenti, controsoffitti, strati isolanti e/o cavedi di qualsiasi tipo oltre alle travi e/o travetti ribassati.

Per piano di spiccato s'intende la quota del marciapiede aumentato di 15 cm per gli edifici in fregio alle strade con marciapiede, e la quota della strada aumentata di 25cm in assenza di marciapiede, mentre oltre la profondità di m. 15 dal fronte verso strada dell'edificio, il piano di spiccato è quello del piano naturale di campagna aumentato di 15 cm. I piani di spiccato vengono misurati e definiti al passo carrale, in presenza di più passi carrali posti a varie quote si definisce la quota media tra le risultanti. In assenza di passo carrale la quota del piano di spiccato viene misurata e definita in prossimità dell'accesso pedonale.

Per piani fuori terra si intendono livelli a qualsiasi destinazione funzionale ancor quando non agibili e/o non praticabili aventi un'altezza netta interna massima uguale o superiore a 2,40 m, o abbiano una superficie aeroilluminante superiore al rapporto 1/20 (incluse le aperture di accesso).

Per sottotetto si intende il livello superiore all'ultimo piano agibile e/o abitabile ancor quando con funzioni strutturali come muricci e tavelloni o di cavedio, purché avente

un'altezza massima non superiore a 2,40 m. In caso di piani inclinati si considera l'altezza massima.

Il primo piano fuori terra deve avere il piano di calpestio a quota di spiccato. La parte di edificazione (interrato, seminterrato, cavedio , vespaio aerato ecc.) che fuoriesca dal piano di spiccato, anche se escluso dal calcolo della SI, è considerata piano fuori terra.

Nel calcolo dell'altezza di edifici industriali non si tiene conto dei volumi tecnici per la parte emergente oltre la copertura dell'edificio.

Sc = Superficie coperta

E' determinata dalla proiezione a terra di tutti i corpi di fabbrica esistenti e previsti sul suolo e nel soprasuolo con esclusione degli sporti di gronda, dei terrazzi o balconi aggettanti (purché l'aggetto non sia, rispetto alla facciata, maggiore di m 1,20) e delle pensiline aperte su almeno tre lati (purché il relativo sporto non sia, rispetto alla facciata, maggiore di m 2,00).

Sdr = Superficie drenante (%)

S'intende la superficie, complessiva libera da qualsiasi impedimento , come previsto da regolamento locale d'igiene, che possa ricevere direttamente le acque meteoriche, senza la necessità che esse vengano convogliate mediante opportuni sistemi di drenaggio e/o canalizzazione. Si esprime in percentuale.

Rc = Rapporto tra superficie coperta e superficie del lotto (%)

Percentuale massima ammessa della superficie coperta dell'edificato o dell'edificio sulla superficie fondiaria.

Dp = Distacco minimo tra pareti (finestate e non) e pareti (finestate e non) di fabbricati antistanti.

Si determina misurando ortogonalmente la distanza minima fra le pareti (finestate e non) dell'edificio da costruire rispetto alle pareti (finestate e non) dell'edificio e/o di edifici antistanti esistenti sia che tali fabbricati insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti. La distanza minima di 10,00 m. va verificata comunque, anche nel caso in cui vi sia una sola parete finestrata.

Al fine della presente definizione:

- a) si intende finestrata una parete con aperture qualificabili come vedute ai sensi dell'art. 901 del Codice Civile;
- b) la verifica del distacco si opera sulle ortogonali della parete da costruire;
- c) la distanza minima da rispettarsi tra pareti finestate è quella stabilita dal DI 1444/1968 s.m.i..

I disposti del presente articolo sono immediatamente prevalenti rispetto ad eventuali minori distanze richiamate nella presente normativa, fatta eccezione per diversi disposti di legge vigenti in materia di recupero del patrimonio edilizio esistente.

D_c = Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà

Si determina misurando ortogonalmente e a raggio la distanza minima dell'edificio da costruire nel punto più prossimo dai confini di proprietà. Al fine della presente definizione, si tiene conto degli sporti esclusi dalla verifica della superficie coperta, con la sola esclusione **delle gronde e** delle gallerie coperte di accesso agli edifici ed aperte su 3 lati. È ammessa l'edificazione a confine, o in aderenza ad altri edifici, o sul ciglio stradale quando esista già un edificio a confine sulla proprietà adiacente o quando i proprietari confinanti si accordino per costruire a confine ed in reciproca aderenza mediante convenzionamento registrato e trascritto tra le parti prima del rilascio del titolo abilitativo ad edificare.

E' ammessa l'edificazione a confine di autorimesse pertinenziali al fabbricato, nel limite massimo delle dotazioni minime di Legge, purché abbiano un'altezza massima di m 2,40 all'intradosso del solaio di copertura.

D_s = Distanza minima del fabbricato dalle strade

Si determina misurando ortogonalmente e a raggio la distanza minima dell'edificio da costruire rispetto al ciglio stradale, intendendosi per tale la linea di limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, e le relative aree di pertinenza (fossi, scoli, banchine, ecc.), come definite dal D. Lgs. 285/92 e s.m.i. e D. Lgs. 495/92 e s.m.i.

Sono esclusi i corpi aggettanti sino a m 1,20 rispetto al filo del fabbricato.

Il distacco minimo e le distanze minime di cui alle precedenti definizioni vengono verificati solo in presenza di interventi di nuova costruzione e di interventi di

ristrutturazione edilizia e/o urbanistica; per gli edifici esistenti, non soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, sono comunque consentite nuove aperture di porte e/o finestre prospicienti pareti cieche, nonché la modifica delle dimensioni di aperture esistenti nel rispetto delle presenti norme del Codice Civile.

In tutti gli ambiti e tessuti urbani individuati dal Piano delle Regole si applicano le seguenti distanze:

$D_c \geq \frac{1}{2} H$ edificio e comunque minimo m. 5.00

$D_p \geq m. 10.00$

$D_s \geq \frac{1}{2} H$ edificio e comunque minimo m. 5.00

Distanza minima dalle strade pedonali e ciclabili $\geq m. 2.50$

b. Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati

a) parcheggi privati P1

1. In tutte le nuove costruzioni, o in caso di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica vanno previsti, oltre a quelli stabiliti dalla Legge e/o dal Regolamento Edilizio Comunale, spazi di parcheggio privato P1 nelle quantità non inferiori a quanto indicato per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici nella tabella successiva. Le dotazioni di parcheggi P1 per gli spazi e/o gli edifici a destinazione pubblica, di cui l'art.9 Lr. 12/2005 s.m.i. sono sempre indicate nella tabella successiva.

<i>Usi</i>	<i>P1</i>
Abitativo/residenziale	1 posto auto/ 200,00 mq SI
Terziario e commercio	1 posto auto /100,00 mq SI
Artigianato di servizio	1 posto auto /250,00 mq SI
Funzioni di servizio	1 posto auto /250,00 mq SI
Usi alberghieri	1 posto auto /100,00 mq SI
Spazi e/o edifici a destinazione pubblica	1 posto auto /200,00 mq SI
Produttivo	1 posto auto/200,00 mq SI

2. I parcheggi privati P1 possono essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero in aree di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, o anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a

parcheggio a mezzo di atto debitamente registrato e trascritto. Per destinazioni residenziali può essere computata anche la superficie delle autorimesse.

3. Per le dotazioni di P1 relative agli usi commerciali e terziari, il 50% di tale dotazione dovrà essere di uso pubblico all'interno del lotto, in corrispondenza dell'ingresso, pur rimanendo di proprietà privata (con a carico la relativa manutenzione).

4. Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente piano, oltre a quelli indicati dalla Legge vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo. Dovranno sempre comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.

b) parcheggi pubblici P2

1. In tutti i Piani Attuativi, in tutte le nuove costruzioni, o in caso di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica vanno previsti, spazi di parcheggio pubblico P2 nelle quantità non inferiori a quanto indicato, per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici, dalla Legge vigente.

2. Potrà sempre essere consentita la monetizzazione degli standard urbanistici ed in particolare dei parcheggi per la parte eccedente i limiti minimi di Legge.