

# PGT

Piano di Governo del Territorio  
ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n 12

# 5

# DdP

## Documento di Piano

### Fascicolo

## **Revisione PGT 2024-2025** **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE** **DEL DOCUMENTO DI PIANO**

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. ... del .....

SINDACO  
Claudio Segni

PROGETTISTI  
dott. arch. Mario Mossolani  
dott. ing. Marcello Mossolani

VICE SEGRETARIO  
dott. Umberto Fazio Mercadante

COLLABORATORI  
geom. Mauro Scano



STUDIO MOSSOLANI  
Urbanistica Architettura Ingegneria  
Via della Pace n. 14 - 27045 Casteggio (Pavia) - Telefono: 0383-890096 - E-mail: info@studiomossolani.it

COMUNE DI REA  
Provincia di Pavia

PGT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE  
REVISIONE PGT 2024-2025

INDICE

**CAPO I. AMBITO, VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL DDP ..... 2**

Articolo 1 Il documento di piano, la pianificazione comunale e la legislazione regionale.....2

Articolo 2 Relazioni fra il Documento di Piano, il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi. Differenza fra disposizioni diverse. Deroghe.....2

Articolo 3 Prescrizioni ed indirizzi del Documento di Piano.....3

Articolo 4 Indirizzi per il Piano dei Servizi .....3

Articolo 5 Indirizzi per il Piano delle Regole .....4

Articolo 6 Componente geologica, idrogeologica e sismica .....4

Articolo 7 Sistema informativo territoriale SIT .....4

Articolo 8 Valenza paesistica del Documento di Piano .....4

Articolo 9 Rete ecologica regionale RER .....5

Articolo 10 Aree per servizi in rapporto alle destinazioni d’uso.....5

Articolo 11 Cessione di aree e possibilità di monetizzazione nei piani attuativi .....6

Articolo 12 Perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica .....6

**CAPO II. AMBITI DI TRASFORMAZIONE ..... 7**

Articolo 13 Ambiti di trasformazione .....7

Articolo 14 Perequazione negli ambiti di trasformazione .....8

Articolo 15 Ambiti di trasformazione ATR residenziali: incentivi, obblighi, volumi e destinazioni d’uso.....8

Articolo 16 Ambiti di trasformazione ATP produttivi: incentivi, obblighi, SLP e destinazioni d’uso.....10

Articolo 17 Metodi per la definizione del dimensionamento degli ambiti di trasformazione.....12

Articolo 18 Insediamenti commerciali per la media distribuzione .....12

Articolo 19 Procedure per l’attuazione .....13

Articolo 20 Pianificazione attuativa e piani attuativi vigenti .....13

**CAPO III. DESTINAZIONI D’USO ..... 14**

Articolo 21 Destinazioni d’uso .....14

**CAPO IV. PARAMETRI E INDICI PER L’EDIFICAZIONE ..... 18**

Articolo 22 Criteri per l’edificazione.....18

Articolo 23 Parametri ed indici per l’edificazione .....18

Articolo 24 Disposizioni relative alle distanze .....21

## **CAPO I.      AMBITO, VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL DDP**

### **Articolo 1      Il documento di piano, la pianificazione comunale e la legislazione regionale**

1. Le presenti norme sono elaborate in conformità alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, secondo la quale gli strumenti della pianificazione comunale sono:
  - a) il piano di governo del territorio PGT;
  - b) i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.
2. Il piano di governo del territorio definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:
  - a) il documento di piano;
  - b) il piano dei servizi;
  - c) il piano delle regole.
3. Il Documento di Piano è redatto con le finalità ed i contenuti dell'articolo 8 della LR 12/2005 ed ha il compito di definire il quadro ricognitivo, conoscitivo e programmatico del Comune, di individuare gli obiettivi e i criteri di sviluppo, miglioramento e conservazione dell'assetto del territorio comunale e di definire le strategie e le azioni specifiche da attivare per il loro conseguimento.
4. Esso illustra, inoltre, gli obiettivi da conseguire attraverso gli altri documenti del PGT (Piano dei Servizi, Piano delle Regole e Piani Attuativi) e le modalità di verifica della coerenza fra gli obiettivi enunciati ed i contenuti della pianificazione. A questo scopo le presenti norme contengono:
  - disposizioni di indirizzo e coordinamento per il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole;
  - prescrizioni, e indirizzi per l'attuazione degli interventi degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.
5. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Tali effetti sono attribuiti al Piano dei Servizi, al Piano delle Regole ed ai piani attuativi individuati dallo stesso Documento di Piano.

### **Articolo 2      Relazioni fra il Documento di Piano, il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi. Difformità fra disposizioni diverse. Deroghe**

1. In caso di difformità, le disposizioni contenute nei diversi atti del Piano di Governo del Territorio dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine:
  - a) Disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, in ragione della loro preminente finalità pubblica.
  - b) Disposizioni contenute nel Piano delle Regole, per il valore conformativo delle stesse.
  - c) Disposizioni contenute nel Documento di Piano.
2. In caso di incompatibilità, le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT.
3. Per gli argomenti non trattati dalle presenti norme, la prevalenza è stabilita in ragione dei principi della semplificazione e della economicità dell'attività amministrativa. Pertanto, si rinvia nell'ordine:
  - a) agli altri atti del Piano di Governo del Territorio (Piano dei Servizi e Piano delle Regole), agli strumenti di pianificazione di settore di livello comunale, ai regolamenti comunali;
  - b) agli strumenti di pianificazione di livello sovracomunale, per le materie di loro specifica competenza;

- c) ai piani di settore di livello sovracomunale;
  - d) alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali.
4. Nel caso di difformità fra i contenuti delle tavole del Documento di Piano e le presenti norme, prevalgono queste ultime.
  5. In caso di difformità fra previsioni dotate di diversa cogenza, definite dal successivo articolo, prevalgono nell'ordine:
    - a) prescrizioni;
    - b) indirizzi.
  6. Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente. Ove la deroga riguardi edifici di proprietà privata, essa è subordinata alla stipula di atto vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico, con relativa trascrizione nei registri immobiliari.

### **Articolo 3      Prescrizioni ed indirizzi del Documento di Piano**

1. Il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi, i piani di settore ed i piani attuativi devono attenersi al Documento di Piano. Questo contiene, negli elaborati grafici e nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione, indicazioni aventi valore di "prescrizione" e indicazioni aventi valore di "indirizzo".
2. Le "prescrizioni" sono disposizioni vincolanti cui il Documento di piano assegna importanza strategica. La loro modifica in sede di pianificazione attuativa ovvero di Piano delle Regole, di Piano dei Servizi o di altro piano di settore comporta variante al Documento di Piano. Hanno valore di "prescrizioni" le seguenti disposizioni, contenute nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione e nella "Carta delle previsioni di piano" del Documento di Piano:
  - l'individuazione degli ambiti di trasformazione contenuta nella "Carta delle previsioni di piano";
  - la capacità volumetrica minima e massima attribuita a ciascuno, indicata ai successivi articoli;
  - le definizioni delle destinazioni d'uso e dei parametri e degli indici edilizi, contenute nel fascicolo "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione"
3. Gli "indirizzi" sono le disposizioni volte ad orientare le scelte dell'Amministrazione Comunale sull'applicazione delle variabili lasciate aperte dal Documento di Piano. Hanno valore di "indirizzi" le seguenti disposizioni, contenute nella Relazione illustrativa del Documento di Piano:
  - le indicazioni per la redazione del Piano delle Regole;
  - le indicazioni per la redazione del Piano dei Servizi.

### **Articolo 4      Indirizzi per il Piano dei Servizi**

1. Il Documento di Piano affida al Piano dei Servizi, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla LR 12/2005, il compito di:
  - recepire le aree per servizi ed infrastrutture individuate all'interno degli ambiti di trasformazione;
  - precisare le azioni da intraprendere per la qualificazione del sistema degli spazi pubblici nelle aree della città consolidata, individuate nella tavola dal titolo: "Carta delle previsioni di Piano";
  - definire gli interventi per la costruzione del sistema del verde comunale tenendo conto delle indicazioni sul sistema del verde del Documento di Piano.
2. Il Piano dei Servizi ha inoltre il compito di:
  - definire l'assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità delle presenti norme;
  - indicare il sistema delle aree per servizi pubblici, di interesse pubblico o di interesse generale di livello comunale nella quantità necessaria per raggiungere il valore minimo indicato dall'Articolo 10 le diverse destinazioni d'uso.

## **Articolo 5      Indirizzi per il Piano delle Regole**

1. Il Documento di Piano affida al Piano delle Regole, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla LR 12/2005, il compito di:
  - recepire integralmente le norme sulla definizione degli indici e dei parametri e sulle distanze descritti dalle presenti norme;
  - definire la "Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi" per precisare il contenuto paesaggistico dei progetti pubblici e privati;
  - dettare le norme per la salvaguardia e la valorizzazione del tessuto edilizio del centro storico.
2. Il Piano delle Regole ha inoltre il compito di:
  - definire l'assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità indicati nella Relazione illustrativa del DdP;
  - danno attuazione, per quanto di competenza, ai criteri di compensazione, perequazione e incentivazione urbanistica definiti dalle presenti norme.

## **Articolo 6      Componente geologica, idrogeologica e sismica**

1. La definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale, è descritta nei documenti espressamente elaborati ai sensi dell'articolo 57 della LR 12/2005, che si intendono recepiti dal Documento di Piano, di cui fanno parte integrante e sostanziale.
2. In maniera analoga, anche le norme che accompagnano la componente geologica, idrogeologica e sismica si intendono recepite dal presente Documento di Piano e dal Piano delle Regole di cui fanno parte integrante e sostanziale.

## **Articolo 7      Sistema informativo territoriale SIT**

1. Dopo l'approvazione del PGT, il comune di Rea costituisce il Sistema Informativo Territoriale (SIT), secondo le indicazioni della legge regionale 12/2005, al fine di disporre di un sistema conoscitivo del territorio e di monitoraggio della sua evoluzione, utile a definire, perfezionare ed attuare le scelte di programmazione urbanistica di livello comunale.
2. Il SIT viene integrato con i sistemi informativi territoriali degli enti sovracomunali, ed è costituito da un insieme di basi conoscitive dinamiche e strati informativi che definiscono un quadro, il più completo possibile, di riferimento normativo e culturale per la definizione delle possibili scelte progettuali.
3. Il SIT è pubblico e fornisce servizi e informazioni a tutti i cittadini. Le informazioni sono liberamente disponibili e consultabili.

## **Articolo 8      Valenza paesistica del Documento di Piano**

1. Al Documento di Piano è riconosciuta valenza paesistica. Esso entra a far parte degli atti costituenti il "Piano del Paesaggio Lombardo", e le sue disposizioni sostituiscono a tutti gli effetti quelle degli atti sovraordinati (PTPR e PTCP), in quanto atto a maggior dettaglio. Pertanto, le indicazioni relative alla valenza paesistica contenute nel Documento di Piano e negli atti a questo coordinati (Piano dei Servizi e Piano delle Regole) rappresentano aggiornamento e integrazione del PTCP ed hanno valore prescrittivo.
2. Il Piano delle Regole, con la propria "Carta della sensibilità paesaggistica", individua i contenuti paesistico ambientali del territorio comunale, e approfondisce al maggior dettaglio della scala comunale i temi e le modalità di trasformazione indicati dal Piano Territoriale Paesistico Regionale PTPR e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP.

## Articolo 9 Rete ecologica regionale RER

1. Il PGT del comune di Rea recepisce le indicazioni del progetto Rete Ecologica Regionale, approvato con la DGR n. 8/8515 del 26 novembre 2008, e in particolar modo delle schede e relative tavole RER che riguardano il comune di Rea, che fa parte del Settore 56 "Confluenza Po-Ticino".
2. Inoltre, sulla base della lettura delle rilevanze e delle esigenze di riqualificazione del paesaggio comunale e degli scenari di rete ecologica, si dovranno rispettare le definizioni ed alle specificazioni della RER, cui si rimanda:
  - Elementi primari
  - Gangli primari
  - Corridoi primari
  - Elementi di primo livello compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità
  - Altri elementi di primo livello:
  - Elementi di secondo livello
  - Aree importanti per la biodiversità esterne alle Aree prioritarie per la biodiversità
  - Altri elementi di secondo livello
3. Si segnala la presenza, nel territorio di Rea, di:
  - corridoio primario del fiume Po (m 500 per lato) che si sovrappone all'elemento primario n. 25 (fiume Po)
  - elemento di primo livello al di là dell'argine maestro del fiume Po.
4. Le indicazioni prescrittive di carattere generale e di carattere puntuale sono individuate nelle tavole grafiche del PGT e le indicazioni di dettaglio per gli ambiti di trasformazione interessati sono riportate nel fascicolo "Schede per l'attuazione degli ambiti di trasformazione".
5. Prescrizioni particolari per gli ambiti interessati dalla RER.  
È fatto obbligo di effettuare gli opportuni interventi di rinaturalizzazione, volti a mitigare e ridurre la frammentazione del corridoio ecologico primario, costituiti da:
  - superficie verde permeabile Af di ciascun lotto non inferiore al 30%, con fascia di larghezza non inferiore a m 2,00 disposta lungo almeno il 30% del perimetro delle superfici fondiarie, verso la campagna;
  - piantumazione di cortina di essenze vegetali di alto fusto, con un albero ogni m 5, nella fascia di cui al punto precedente;
  - piantumazione di essenze vegetali a cespuglio nel numero di un esemplare ogni 30 m<sup>2</sup> di superficie verde permeabile.

Inoltre, si applicheranno, se dovuti in base alla vigenza della normativa regionale in materia di RER, in aggiunta a quanto previsto dal comma precedente, le regole indicate al punto 2.5 del documento "Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali", allegato alla DGR 8515/2008. In particolare, se dovute in base alle norme vigenti, verranno applicate le indicazioni relative alle "aree prioritarie per la biodiversità" (Valutazione di incidenza del progetto edilizio e obbligo di interventi di rinaturazione compensativa pari al doppio delle aree trasformate).

## Articolo 10 Aree per servizi in rapporto alle destinazioni d'uso

1. Il Piano dei Servizi definirà le quantità minime di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico S, rapportate alle diverse tipologie di destinazioni d'uso, con i seguenti valori parametrici:

attività residenziali:	m <sup>2</sup> 26,50 per abitante, ossia ogni 150 m <sup>3</sup> di volume di progetto;
attività produttive:	m <sup>2</sup> 20 ogni 100 m <sup>2</sup> di SLP produttiva di progetto
Attività terziarie (commerciali, direzionali, ricettive)	m <sup>2</sup> 100 ogni 100 m <sup>2</sup> di Superficie Lorda di Pavimento di progetto

2. Il Piano dei Servizi definirà altresì:

- le eventuali quantità minime di aree per servizi di interesse generale, qualora individuati dal Piano dei Servizi stesso;
- gli ambiti destinati a servizi per la residenza e quelli per le attività produttive, valutandoli separatamente o congiuntamente, in quanto i servizi, a qualunque destinazione d'uso siano collegati, sono comunque disponibili per qualsiasi tipologia di utente.

## **Articolo 11 Cessione di aree e possibilità di monetizzazione nei piani attuativi**

1. In ottemperanza a quanto indicato dal comma 3 dell'articolo 9 della LR 12/2005, nei piani attuativi è ammessa la monetizzazione di parte delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, in conformità a quanto indicato dall'articolo 46, sub a) della LR 12/2005.
2. La superficie minima assoluta di aree a standard non monetizzabile e pertanto da cedere, corrisponde alle aree da destinare a parcheggio e a verde attrezzato, ed è pari a:

attività residenziali:	m <sup>2</sup> 12,00 per abitante, ossia ogni 150 m <sup>3</sup> di volume di progetto
attività produttive:	m <sup>2</sup> 10,00 ogni 100 m <sup>2</sup> di SLP produttiva di progetto
Attività terziarie	m <sup>2</sup> 100 ogni 100 m <sup>2</sup> di Superficie Lorda di Pavimento di progetto

## **Articolo 12 Perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica**

1. Il Documento di Piano e il Piano delle Regole possono introdurre e disciplinare, nell'ambito delle rispettive competenze, l'applicazione dei principi di compensazione e perequazione urbanistica e degli incentivi.
2. La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori riconosciuti dal PGT e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi.
3. La compensazione urbanistica consente ai proprietari di aree e di edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione al comune dell'area oggetto di vincolo.
4. L'incentivazione urbanistica attribuisce, ai singoli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa o titolo abilitativo convenzionato, un incremento di capacità edificatoria a fronte dell'impegno dei proprietari delle aree o dei soggetti attuatori degli interventi a conseguire benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti.

## CAPO II. AMBITI DI TRASFORMAZIONE

### Articolo 13 Ambiti di trasformazione

#### 1. Definizioni

Il Documento di Piano individua gli «ambiti di trasformazione». Essi si riferiscono ad aree libere o edificate nelle quali sono previste trasformazioni urbanistiche soggette alle seguenti tre diverse modalità di attuazione, di cui le prime due sono disciplinate dal Piano delle Regole e la terza del Documento di Piano:

Tipologia dell'ambito di trasformazione	Modalità di attuazione	Disciplinato da
1 Aree non edificate, inserite nel tessuto urbanistico consolidato, già completamente servite da opere di urbanizzazione primaria e secondaria	IED intervento edilizio diretto (permesso di costruire o denuncia di inizio attività)	Piano delle Regole
2 Aree non edificate, o edificate parzialmente o totalmente, inserite nel tessuto urbanistico consolidato, parzialmente servite da opere di urbanizzazione primaria e secondaria	PCC intervento edilizio diretto convenzionato (permesso di costruire convenzionato)	Piano delle Regole
3 Aree non edificate, o edificate parzialmente o totalmente, nelle quali si prevede una nuova organizzazione urbanistica, funzionale o planovolumetrico	piano attuativo o altro atto di programmazione negoziata: PL piano di lottizzazione PIP piano per gli insediamenti produttivi	Documento di Piano

Ciascun ambito è individuato con apposita simbologia nella "Carta delle Previsioni di Piano" e, con maggior dettaglio, nella "Carta degli ambiti di trasformazione".

Il DdP demanda al PdR la disciplina dei Piani di Recupero relativi alla città storica, che non sono preliminarmente individuati.

#### 2. Ambiti di Trasformazione urbanistica soggetti a piano attuativo o ad atti di programmazione negoziata.

Gli Ambiti di Trasformazione urbanistica indicati nel Documento di Piano, sono classificati come segue:

PL ATR	Ambiti della città da trasformare residenziali soggetti a piano di lottizzazione
PL ATP	Ambiti della città da trasformare produttivi soggetti a piano di lottizzazione
PIP ATP	Ambiti della città da trasformare produttivi soggetti a piano per gli insediamenti produttivi

#### 3. Capacità edificatoria minima e massima

A ciascun ambito di trasformazione sono attribuiti indici di edificabilità o di utilizzazione territoriale (a seconda se si tratti di ambiti prevalentemente residenziali o prevalentemente produttivi e polifunzionali) da applicare alla superficie territoriale St.

#### 4. Modalità di attuazione, contenuti e procedure

Gli interventi negli ambiti di trasformazione sono subordinati all'approvazione di piani attuativi o ad atti di programmazione negoziata. Ciascun ambito può essere oggetto di uno più piani attuativi. I piani attuativi potranno essere d'iniziativa pubblica o privata.

La procedura per la loro approvazione è definita dalle norme statali e regionali in materia, in conformità alle quali il regolamento edilizio definirà la documentazione di corredo ed i contenuti delle relative convenzioni.



Le opere di urbanizzazione primaria di ciascun piano attuativo devono essere realizzate prima delle opere private di cui sono al servizio, al netto di eventuali finiture che saranno specificate dalle convenzioni.

5. Ripartizione degli ambiti in comparti di attuazione

Il perimetro degli ambiti di trasformazione, riportato nel Documento di Piano, vale come superficie massima a cui applicare indici e parametri di progetto di ciascun ambito, che può essere realizzato in più comparti.

La suddivisione di un ambito in più comparti di piano attuativo è subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:

- la forma o la dimensione del singolo comparto di piano attuativo non deve pregiudicare l'attuazione della restante parte dell'ambito;
- le opere pubbliche da realizzare eventualmente nel singolo piano attuativo devono avere autonomia funzionale e risultare fruibili anche prima dell'attuazione degli altri comparti di piano attuativo nei quali l'ambito dovesse risultare ripartito.

La verifica di tali condizioni è affidata alla predisposizione di un piano di inquadramento relativo a tutto l'ambito che individui, nel rispetto delle norme del DdP e del presente fascicolo, i tracciati stradali e le aree a servizi nella loro posizione e quantificazione complessiva. Il piano di inquadramento fa parte integrante del piano attuativo e può essere aggiornato.

6. Interventi sui fabbricati esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione

Prima dell'attuazione degli interventi di trasformazione previsti, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria sugli edifici esistenti, senza modifica della destinazione d'uso.

7. Ambiti di trasformazione che riducono le aree agricole.

Tutti gli ambiti di trasformazione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione pari ad un minimo dello 5 per cento di tale costo, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

## **Articolo 14      Perequazione negli ambiti di trasformazione**

1. I principi della perequazione vengono affrontati dal DdP con la «perequazione di ambito», che è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che definisce fisicamente ciascun ambito di trasformazione, indipendentemente dalla destinazione d'uso che sarà effettivamente definita all'interno dello strumento attuativo; i volumi e le superfici lorde di pavimento consentiti in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.

Non partecipano alla ripartizione della capacità edificatoria attribuita dal piano solamente le superfici delle strade pubbliche esistenti alla data di adozione dello stesso.

Questo tipo di perequazione viene applicata a tutte le tipologie di ambito di trasformazione, ad eccezione dei programmi integrati di intervento.

Ciascun piano attuativo dovrà comprendere tutte le aree contenute nel perimetro di ciascun ambito di trasformazione, così come indicato dagli elaborati del Documento di Piano.

I diritti edificatori di ciascun ambito di trasformazione, attribuiti a titolo generico o a titolo di perequazione, si generano a favore dei privati proprietari solo se vengono cedute gratuitamente al Comune le aree dei "servizi strategici di comparto" per la realizzazione dei servizi pubblici a cui sono destinate, oltre a tutti gli impegni che la convenzione del piano attuativo dovrà prevedere in base alle vigenti leggi.

## **Articolo 15      Ambiti di trasformazione ATR residenziali: incentivi, obblighi, volumi e destinazioni d'uso**

1. Incentivi edificatori

Il Documento di Piano promuove la qualità delle trasformazioni urbane, attraverso il riconoscimento di incentivi edificatori legati all'edilizia residenziale sociale e alla edilizia bioclimatica

## 2. Inventivi per edilizia bioclimatica

Ad ogni ambito di trasformazione ATR residenziale potrà essere concesso un incentivo per edilizia bioclimatica realizzata nel piano attuativo, costituito da un indice aggiuntivo It\_1, riconosciuto agli ambiti di trasformazione che realizzano edifici innovativi in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse in rapporto alle leggi vigenti in materia.

L'applicazione di questo incentivo sarà regolata dai criteri di valutazione stabiliti dal regolamento edilizio e sarà concedibile in quanto da questi esplicitamente contemplata.

## 3. Incentivi per edilizia residenziale sociale

Ad ogni ambito di trasformazione ATR residenziale potrà essere concesso un incentivo legato alla quota di edilizia residenziale sociale prevista dal piano attuativo, costituito da un indice aggiuntivo It\_2, riconosciuto agli ambiti di trasformazione che realizzano interventi di edilizia residenziale sociale.

L'edilizia residenziale sociale si riferisce ad alloggi di edilizia residenziale convenzionata, realizzati dagli operatori privati (cooperative, privati, imprese di costruzione) sulla base di una convenzione, stipulata con il Comune, nella quale vengono fissati: le caratteristiche urbanistiche degli interventi, il prezzo di cessione, il canone di affitto e i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista o affitta tali alloggi. L'assegnazione o la vendita degli alloggi in regime di edilizia convenzionata viene effettuata direttamente da chi realizza gli alloggi.

La realizzazione e l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata, con accordo oneroso tra la proprietà dell'area ed il comune, possono essere affidati agli enti pubblici competenti (Comune, Aler) per realizzare alloggi di proprietà pubblica che verranno alienati o concessi in affitto a canone agevolato a cittadini che ne hanno diritto, in base a bando per l'assegnazione.

## 4. Quantificazione degli incentivi edificatori

L'indice minimo It\_min attribuito a ciascun ambito può essere pertanto incrementato con l'applicazione degli indici aggiuntivi contenuti nella tabella riportata di seguito.

Indice aggiuntivo It_agg		Descrizione
It_1	15% di It	Incentivo per edilizia bioclimatica: è l'indice aggiuntivo riconosciuto agli ambiti di trasformazione che realizzano edifici innovativi in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse.
It_2	10% di It	Incentivo per edilizia residenziale sociale: è l'indice aggiuntivo riconosciuto agli ambiti di trasformazione che prevedono una quota di edilizia residenziale sociale. Corrisponde alla quota di edilizia sociale prevista dal piano attuativo, con un massimo del 10% di aumento dell'indice ammesso, fatta salva la possibilità di realizzare una quota maggiore di edilizia residenziale sociale.

*Tabella contenente le tipologie di indice aggiuntivo degli ambiti di trasformazione ATR.*

## 5. Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione residenziale ATR

Gli ambiti di trasformazione ATR residenziali sono elencati nella tabella successiva:

piano attuativo	indirizzo	tipologia	superficie territoriale	Indice di fabbricabilità territoriale				volume		abitanti						
				minimo	indici aggiuntivi (incentivi edificatori)		totale	minimo	totale							
					Edilizia bioclimatica	Edilizia residenziale sociale										
					St	It_min				It_1	It_2	It_tot	V_min	V_tot	m³/abit	150
					m²	m³/m²				m³/m²	m³/m²	m³/m²	m³	m³	max	min
ATR 2	Via Depretis	piano di lottizzazione	13.114	0,70	0,11	0,07	0,88	9.180	11.475	76	61					
ATR 6	Via San Lorenzo	piano di lottizzazione	6.949	0,70	0,11	0,07	0,88	4.864	6.080	41	32					
TOTALE			20.063						17.555	117	93					

*Tabella contenente l'elenco degli ambiti di trasformazione ATR e le loro principali caratteristiche*

Gli elementi di dettaglio sono indicati nel fascicolo «Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione».

#### 6. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella:

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato		
	MS 1	Medie strutture < mq 600		
	MS 2	Medie strutture < mq 1500		
	GS	Grandi strutture > mq 1500		
DIREZIONALI	D 1	Uffici		
	D 2	Commercio all'ingrosso		
	D 3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		
	RI 2	Pubblici esercizi		
	RI 3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP 1	Attività produttive		
	AP 2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

Oltre alle destinazioni indicate nella precedente tabella, negli ambiti di trasformazione residenziali (ATR), soggetti a piano di lottizzazione, è ammessa l'installazione di impianti per lo sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili (F.E.R.), compresi gli impianti fotovoltaici con moduli a terra.

*(Comma modificato con la Revisione 2024-2025)*

### Articolo 16 Ambiti di trasformazione ATP produttivi: incentivi, obblighi, SLP e destinazioni d'uso

#### 1. Incentivi edificatori

Il Documento di Piano promuove la qualità delle trasformazioni urbane e del sistema della perequazione, attraverso il riconoscimento di incentivi edificatori, anche per gli ambiti ATP prevalentemente produttivi.

#### 2. Inventivi per edilizia produttiva bioclimatica

Ad ogni ambito di trasformazione ATP produttivo potrà essere concesso un incentivo per edilizia bioclimatica realizzata nel piano attuativo, costituito da un indice aggiuntivo Ut\_1, riconosciuto agli ambiti di trasformazione che realizzano edifici innovativi in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse in rapporto alle leggi vigenti in materia.

L'applicazione di questo incentivo sarà regolata dai criteri di valutazione stabiliti dal regolamento edilizio e sarà concedibile in quanto da questi esplicitamente contemplata.

#### 3. Incentivi per edilizia produttiva convenzionata

Ad ogni ambito di trasformazione ATP produttivo potrà essere concesso un incentivo legato alla quota di edilizia produttiva convenzionata prevista dal piano attuativo, costituito da un indice aggiuntivo Ut\_2, riconosciuto agli ambiti di trasformazione che realizzano interventi di edilizia produttiva convenzionata.

L'edilizia produttiva convenzionata si riferisce ad infrastrutture produttive (terreni, capannoni, alloggi e uffici pertinenziali), realizzate dagli operatori privati (cooperative, privati, imprese di costruzione) sulla base di una convenzione, stipulata con il Comune, nella quale vengono fissati: le caratteristiche urbanistiche degli interventi, il prezzo di cessione, il canone di affitto e i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista o affitta tali infrastrutture. L'assegnazione o la vendita delle infrastrutture in regime di edilizia convenzionata viene effettuata direttamente da chi realizza gli alloggi.

#### 4. Quantificazione degli incentivi edificatori

L'indice minimo  $Ut_{min}$  attribuito a ciascun ambito può essere pertanto incrementato con l'applicazione degli indici aggiuntivi contenuti nella tabella riportata di seguito.

Indice aggiuntivo come incremento di $Ut_{min}$		Descrizione
$Ut_1$	15% di $Ut$	Incentivo per edilizia bioclimatica: è l'indice aggiuntivo riconosciuto agli ambiti di trasformazione che realizzano edifici innovativi in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse.
$Ut_2$	10% di $Ut$	Incentivo per edilizia produttiva e polifunzionale convenzionata: quando viene prevista una quota di edilizia produttiva o commerciale convenzionata. Corrisponde alla quota di edilizia produttiva o commerciale convenzionata prevista dal piano attuativo, con un massimo del 10%, fatta salva la possibilità di realizzare una quota maggiore di edilizia produttiva convenzionata.

*Tabella contenente le tipologie di indice aggiuntivo degli ambiti di trasformazione ATP.*

#### 5. Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione ATP

Gli ambiti di trasformazione ATP produttivi sono elencati nella tabella successiva, che contiene gli indici di utilizzazione territoriale  $Ut$ .

piano attuativo	indirizzo	tipologia	superficie territoriale $St_{tot}$  $m^2$	Indice di utilizzazione terr. Minimo $Ut_{min}$  $m^2/m^2$	indici aggiuntivi $It$		Indice di utilizzazione terr. Totale $Ut_{tot}$  $m^2/m^2$	superficie lorda di pavimento  $SLP$  $m^2$
					Edilizia bioclimatica $Ut_1$ 15%  $m^2/m^2$	Edilizia convenzionata $Ut_2$ 10%  $m^2/m^2$		
<b>1 ATP1</b>	Vicolo Porta	piano di lottizzazione	8.708	0,60	0,09	0,06	0,75	6.531
<b>2 ATP2</b>	Vicolo Porta	piano per gli insediamenti produttivi	32.113	0,60	0,09	0,06	0,75	24.085
<b>Totale</b>			<b>40.821</b>					<b>30.616</b>

*Tabella contenente l'elenco degli ambiti di trasformazione ATP e gli indici  $Ut$  ammessi*

## 6. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella:

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato		
	MS 1	Medie strutture < m <sup>2</sup> 600	vedi articolo specifico delle presenti norme	
	MS 2	Medie strutture < m <sup>2</sup> 1500		
	GS	Grandi strutture > m <sup>2</sup> 1500		
DIREZIONALI	D 1	Uffici		
	D 2	Commercio all'ingrosso		
	D 3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		
	RI 2	Pubblici esercizi		
	RI 3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP 1	Attività produttive		
	AP 2	Depositi a cielo aperto		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

## Articolo 17 Metodi per la definizione del dimensionamento degli ambiti di trasformazione

### 1. Misura della superficie territoriale degli ambiti di trasformazione

La "Carta delle previsioni di piano" del Documento di Piano individua gli ambiti di trasformazione, la cui superficie territoriale verrà definita esattamente dai rilievi strumentali sul campo. Ne consegue che i valori riportati nelle tabelle delle presenti norme hanno valore assolutamente indicativo.

### 2. Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione

Le possibilità edificatorie degli ambiti di trasformazione ATR, ATP e ATPP soggetti a piano di lottizzazione sono ottenute moltiplicando la Superficie territoriale St (misurata secondo il comma precedente) per i rispettivi indici territoriali di edificabilità It o di utilizzazione Ut. Ne consegue che i valori riportati nelle tabelle delle presenti norme hanno valore assolutamente indicativo.

Le possibilità edificatorie degli ambiti di trasformazione PII ATR soggetti a programma integrato di intervento sono ottenuti nel modo di cui al comma precedente, per il calcolo dei nuovi volumi, mentre il valore dei volumi esistenti, eventualmente da recuperare, corrisponde al volume reale dei fabbricati, calcolati con il metodo indicato nell'Articolo 23 delle presenti norme. Ne consegue che i valori riportati nelle tabelle delle presenti norme hanno valore assolutamente indicativo.

## Articolo 18 Insediamenti commerciali per la media distribuzione

1. Gli esercizi commerciali di grande distribuzione non sono ammessi nel territorio del comune di Rea.
2. L'insediamento di esercizi commerciali di media distribuzione è sempre subordinato a piano attuativo.

3. Gli insediamenti commerciali per la media distribuzione sono consentiti con i seguenti limiti e nei seguenti ambiti:

settore	tipologia esercizio	numero di esercizi consentiti	ambito urbanistico in cui è consentito
settore alimentare	MS 1 - CC 1	0	nessuno
	MS 2 - CC 2	0	nessuno
settore non alimentare	MS 1 - CC 1	2	ambiti di trasformazione produttiva ATP
	MS 2 - CC2	2	

*Tabella contenente le tipologie di esercizio commerciale di media distribuzione e i loro ambiti di localizzazione*

## Articolo 19 Procedure per l'attuazione

1. Prima della presentazione del piano attuativo, gli operatori privati dovranno presentare al Comune istanza di attivazione del piano stesso, dichiarando, a seconda del caso, la superficie lorda di pavimento o il volume che intendono realizzare in base all'applicazione delle norme del Documento di Piano.
2. La presentazione dell'istanza comporta l'attivazione di una fase preliminare di verifica e negoziazione al fine di determinare le specifiche condizioni di applicazione degli indici e le eventuali proposte di ripartizione dell'ambito in più comparti.
3. Il Comune valuterà le istanze di pianificazione attuativa e, quando non intenda procedere all'approvazione di un Piano Particolareggiato o di altro strumento attuativo di iniziativa pubblica, accoglierà le richieste entro il termine di 90 giorni dalla presentazione delle stesse, fissando in via definitiva l'indice da applicare al comparto, le attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel contesto dell'attuazione, le eventuali monetizzazioni delle aree per servizi non cedute e la perimetrazione del piano attuativo.
4. Decorso inutilmente il termine sopra indicato, il progetto di piano attuativo potrà comunque essere presentato con l'applicazione dell'indice minimo con la sola capacità aggiuntiva, se ricorre il caso, relativo all'edilizia bioclimatica.

## Articolo 20 Pianificazione attuativa e piani attuativi vigenti

1. Le previsioni del Documento di Piano relative agli ambiti di trasformazione si attuano tramite i piani attuativi previsti dalla legislazione nazionale e regionale.
2. I tipi di piano attuativo da adottare sono indicati nelle schede relative a ciascun ambito, raccolte nello specifico fascicolo dal titolo: «Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione».
3. Per i lotti compresi in piani attuativi vigenti o in itinere alla data di adozione del presente Documento di Piano continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti dal piano attuativo per tutto il suo periodo di validità.
4. Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione, che non incidano sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso (inteso come aumento delle possibilità edificatorie private ivi previste), potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PRG in attuazione del quale sono stati approvati.

## CAPO III. DESTINAZIONI D'USO

### Articolo 21 Destinazioni d'uso

1. Il Documento di Piano, ai fini dell'applicazione dell'art. 51 della LR 12/2005, definisce le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie o compatibili, quelle escluse.

#### 1.1. ATTIVITÀ RESIDENZIALI

Destinazioni principali:	R 1	Abitazioni
Destinazioni complementari o compatibili:		Pensionati, collegi, abitazioni collettive
Destinazioni accessorie:		Tutti gli accessori

#### 1.2. ATTIVITÀ COMMERCIALI

Destinazioni principali:	V	esercizi di vicinato, fino a m <sup>2</sup> 150 di superficie di vendita
	MS 1	Medie strutture di vendita tra m <sup>2</sup> 150 a m <sup>2</sup> 600 di superficie di vendita
	MS 2	Medie strutture di vendita da m <sup>2</sup> 600 a m <sup>2</sup> 1500 di superficie di vendita
	CC M1	Centro commerciale media struttura da m <sup>2</sup> 150 a m <sup>2</sup> 600 di superficie di vendita
	CC M2	Centro commerciale media struttura da m <sup>2</sup> 600 a m <sup>2</sup> 1500 di superficie di vendita
	GS 1	Grandi strutture di vendita sovracomunali, da m <sup>2</sup> 1500 a m <sup>2</sup> 5000 di superficie di vendita
	GS 2	Grandi strutture di vendita di area estesa, da m <sup>2</sup> 1500 a m <sup>2</sup> 5000 di superficie di vendita
	CC G1	Centro commerciale grande struttura sovracomunale, da m <sup>2</sup> 1500 a m <sup>2</sup> 5000 di superficie di vendita
	CC G2	Centro commerciale grande struttura di area estesa, da m <sup>2</sup> 1500 a m <sup>2</sup> 5000 di superficie di vendita
	Si precisa che nelle tabelle sulle destinazioni d'uso ammesse nei vari ambiti, i CC (CC M1, CC M2, CC G1 e CC G2) sono da considerare consentiti in tutti i casi in cui sono consentiti rispettivamente MS 1, MS 2, GS 1 e GS 2.	
Destinazioni complementari o compatibili:		Tranne che per gli esercizi di vicinato, per le altre strutture sono ammessi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- uffici di servizio, magazzini e depositi, laboratori di servizio</li> <li>- nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività commerciali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m<sup>2</sup> 150 di SLP per ogni edificio</li> </ul>
Destinazioni accessorie:		Tutti gli accessori

Si precisa che per centro commerciale si intende una media o una grande struttura di vendita nella 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 è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

**1.3. ATTIVITÀ DIREZIONALI**

Destinazioni principali:	D 1	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie
	D 2	Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali (ovvero magazzini e depositi legati o pertinenti ad attività commerciali,)
	D 3	Attività private scolastiche, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e simili
Destinazioni complementari o compatibili:	Tranne che per gli esercizi di vicinato, per le altre strutture sono ammessi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- uffici di servizio, magazzini e depositi, laboratori di servizio</li> <li>- nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività commerciali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m<sup>2</sup> 150 di SLP per ogni edificio</li> </ul>	
Destinazioni accessorie:	tutti gli accessori	

**1.4. ATTIVITÀ RICETTIVE**

Destinazioni principali:	R 1	Attrezzature ricettive: alberghi, pensioni, motel, case-albergo, case di riposo
	R 2	Pubblici esercizi: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, tavole calde
	R 3	Attrezzature per lo svago e lo spettacolo: sale per divertimenti, sale da ballo, discoteche, sale bingo, sale di ritrovo, sale gioco, ecc
Destinazioni complementari o compatibili:	nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m <sup>2</sup> 150 di SLP per ogni edificio	
Destinazioni accessorie:	tutti gli accessori	

**1.5. ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO**

Destinazioni principali:	A S	Artigianato di servizio, destinato non alla produzione specifica di merci, ma al servizio di persone, famiglie ed imprese, quale: <ul style="list-style-type: none"> <li>- artigianato di servizio agli automobilisti (gommisti, carrozzieri, meccanici, elettrauto);</li> <li>- laboratori artigiani di servizio (quali lavanderie, laboratori fotografici, gastronomie, oreficerie e simili)</li> </ul>
Destinazioni complementari o compatibili:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- uffici amministrativi connessi alle attività</li> <li>- nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m<sup>2</sup> 150 di SLP per ogni edificio</li> </ul>	
Destinazioni accessorie:	tutti gli accessori	

**1.6. ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

Destinazioni principali:	PA 1	Attività produttive manifatturiere
	PA 2	Depositi a cielo aperto
Destinazioni complementari o compatibili:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- magazzini</li> <li>- uffici</li> <li>- nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m<sup>2</sup> 150 di SLP per ogni edificio</li> <li>- spazi espositivi e di vendita dei prodotti lavorati con superficie di vendita massima di m<sup>2</sup> 150</li> </ul>	



Destinazioni accessorie:	tutti gli accessori
--------------------------	---------------------

#### 1.7. STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI

Destinazioni principali:	SSC	Stazioni di rifornimento carburante, costituito da colonnine di distribuzione carburante, punti aria e acqua, pensiline, locale per addetti, dotato di servizio igienico
Destinazioni complementari o compatibili:		<ul style="list-style-type: none"> <li>- attrezzature di assistenza (officina, lavaggio, gommista)</li> <li>- piccole attività commerciali, edicola giornali, tabaccheria</li> <li>- bar e ristorazione</li> <li>- servizi igienici per il pubblico, compreso servizio per handicappati</li> </ul>
Destinazioni accessorie:		tutti gli accessori

#### 1.8. ATTIVITÀ AGRICOLE

Destinazioni principali:	A 1	Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo a titolo principale, dei salariati e dei coloni
	A 2	Infrastrutture agricole: fabbricati ed impianti per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, per la custodia degli attrezzi e degli automezzi e la vendita diretta di prodotti dell'azienda, agriturismo, vendita diretta dei prodotti coltivati nell'azienda
	A 3	Allevamenti di animali
	A 4	Coltivazione dei fondi
Destinazioni complementari o compatibili:		Attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali di impresa agromeccanica, con esclusione di residenze e uffici
Destinazioni accessorie:		Tutti gli accessori

#### 1.9. ATTIVITÀ ESTRATTIVE

Destinazioni principali:	AE	attività connesse all'apertura e all'ampliamento di cave torbiere ed alla coltivazione delle sostanze minerali di cava conformi al Piano Cave provinciale
Destinazioni complementari o compatibili:		<ul style="list-style-type: none"> <li>- uffici e piccoli depositi connessi alle attività</li> <li>- servizi igienici per il personale</li> </ul>
Destinazioni accessorie:		tutti gli accessori

#### 1.10. ACCESSORI

Destinazioni:	AC 1	Accessori interni ed esterni degli edifici: scale, cantine, ripostigli, volumi tecnici, impianti tecnologici (centrali termiche, locali macchina ascensore, locali contatori, ecc.), balconi, pensiline, terrazze e porticati
	AC 2	Accessori delle aree esterne: recinzioni, cortili, marciapiedi, orti e giardini, gazebo, depositi attrezzi, pozzi e prese di irrigazione, attrezzature sportive all'aperto ad uso privato, sentieri e strade di servizio all'attività principale, ripostigli, ricoveri animali domestici
	AC 3	autorimesse per le vetture e simili

2. Nei documenti presentati per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni del Documento di Piano relativamente alle destinazioni d'uso. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.
3. È sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso passando da una destinazione principale ad una accessoria o compatibile, che comporti, o meno, l'esecuzione di opere edilizie.
4. Il Piano dei Servizi determina in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso comportano una variazione del fabbisogno di aree e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale
5. Il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi possono articolare in modo più dettagliato le destinazioni d'uso descritte nel presente articolo, senza che questo costituisca variante al Documento di Piano.

## CAPO IV. PARAMETRI E INDICI PER L'EDIFICAZIONE

### Articolo 22 Criteri per l'edificazione

1. L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle definizioni e dei parametri di seguito riportati, che dovrà essere recepita nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole.
2. Il Piano delle Regole detterà disposizioni specifiche o aggiuntive per la disciplina degli interventi nel centro storico.

### Articolo 23 Parametri ed indici per l'edificazione

1. St ( $m^2$ ) - Superficie territoriale

È costituita dalla superficie complessiva di un'area sulla quale il PGT si attua a mezzo di un piano attuativo. Essa comprende tutte le superfici fondiariae (Sf) destinate alla edificazione e le aree rimanenti, comprese quelle necessarie per la urbanizzazione primaria (U1) e la urbanizzazione secondaria (U2), da reperire nel corso dell'attuazione, comprese all'interno della sua perimetrazione. Tutte le aree facenti parte della St concorrono alla determinazione della volumetria e/o della superficie lorda di pavimento (SLP) edificabile.

2. Sf ( $m^2$ ) - Superficie fondiaria

È costituita dalla superficie dell'area di pertinenza edificabile degli edifici esistenti o di previsione, sulla quale il PGT si attua con intervento edilizio diretto, successivo o no ad un piano attuativo. Essa, pertanto, non comprende le aree per la urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2).

3. It ( $m^3/m^2$ ) - indice di edificabilità territoriale

Esprime il massimo volume costruibile per ogni  $m^2$  di superficie territoriale St.

4. If ( $m^3/m^2$ ) - indice di edificabilità fondiaria

Esprime il massimo volume costruibile per ogni  $m^2$  di superficie fondiaria Sf. L'indice If viene trattato alla stregua dell'indice It qualora le superfici fondiariae siano interessate da piano attuativo.

5. Ut ( $m^2/m^2$ ) - indice di utilizzazione territoriale

Esprime la massima superficie lorda complessiva di pavimento SLP, costruibile per ogni  $m^2$  di superficie territoriale St.

6. Uf ( $m^2/m^2$ ) - indice di utilizzazione fondiaria

Esprime la massima superficie lorda complessiva di pavimento SLP, costruibile per ogni  $m^2$  di superficie fondiaria Sf. L'indice Uf viene trattato alla stregua dell'indice Ut qualora superfici fondiariae siano interessate da piano attuativo.

7. SLP ( $m^2$ ) - Superficie Lorda di Pavimento

È costituita dalla somma di tutte le superfici di pavimento comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dell'edificio.

Sono compresi nel calcolo della SLP:

- I locali di tutti i piani (fuori terra, interrati, seminterrati, di sottotetto e soppalchi), se destinati a residenza, uffici od attività produttive o commerciali o a queste assimilabili;
- le strutture destinate a fienile, capannone e simili, anche se aperte.

Sono esclusi dal calcolo della SLP:

- a) i volumi tecnici emergenti dall'estradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile ed adibiti a vano scala, vano e locale macchina ascensore, ecc.
- b) le tettoie e le pensiline di protezione degli ingressi pedonali poste lungo la recinzione;
- c) le logge, i porticati, gli androni passanti, le terrazze, i balconi, le scale di sicurezza antincendio, gli ascensori e i montacarichi aperti;
- d) i locali di servizio dell'edificio sottostanti ai locali agibili (quali cantina, lavanderia, bagno di servizio, deposito e simili, spazi per le apparecchiature degli impianti idrici, di depurazione, di

riscaldamento e raffrescamento, di condizionamento dell'aria, centraline e contatori dell'energia elettrica o del gas e simili, locali per le macchine degli ascensori e per la raccolta delle immondizie, serbatoi, silos), qualora abbiano altezza netta interna non superiore a m 2,40. Nel caso in cui l'intradosso del soffitto dei locali sia emergente più di m 1,20 rispetto alla quota zero convenzionale, vengono computati al fine dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

- e) i locali di sottotetto, praticabili ed accessibili anche a mezzo di scala non fissa, qualora non abbiano nessuno dei seguenti requisiti:
    - soffitto piano o con pendenza compresa tra il 30% ed il 78% (ossia tra 13,5° e 35°);
    - finestre, portefinestre, abbaini o cappuccine e ogni altro tipo di apertura (apribile o fissa, verticale orizzontale o in andamento di falda, ecc.) che consentano – con verifica su ogni locale e sulla media di tutti i locali - un rapporto di aeroilluminazione o di illuminazione o di aerazione superiore o uguale a 1/20;
    - affacci di porte o finestre o portefinestre su balconi e terrazzi;
    - altezza interna (misurata dal pavimento al punto più alto del soffitto - piano o inclinato - indipendentemente dalla presenza di travi, tiranti, controsoffitti, partizioni di qualunque tipo e simili) di ogni locale o parte di locale o abbaino:
      - altezza media ponderale superiore a m 2,40;
      - altezza minima all'imposta superiore a m 1,50;
  - f) i vani degli abbaini o cappuccine qualora non abbiano nessuno dei seguenti requisiti, precisando che sono consentiti solo con pendenza di falda uguale a quella della falda del tetto da cui emergono:
    - larghezza netta interna in pianta superiore a m 1,00;
    - superficie in pianta superiore a m<sup>2</sup> 3,00;
    - aperture (verticali, orizzontali o inclinate) superiori a m 0,90x0,90 o a diametro di m 0,90 se circolari;
    - numero superiore a uno per ogni vano scala o scala che consenta l'accesso al piano di sottotetto (sia di edificio unifamiliare sia di edificio plurifamiliare);
  - g) le piccole costruzioni di servizio anche isolate (quali legnaie, e ripostigli, piccoli depositi per attrezzi, barbecue e grill) con altezza massima Hr di m 2,20 e Sc = SLP = massima m<sup>2</sup> 4,00 e nel numero di una per ogni unità immobiliare;
  - h) le cucce per cani, gatti e animali domestici con altezza massima Hr di m 1,50;
  - i) le strutture aperte decorative o di arredo (quali pergolati e gazebo), realizzate senza pareti perimetrali, copertura in materiale leggero (incannucciato, tenda e simili), altezza Hr non superiore a m 2,60 misurata a partire dalla quota zero convenzionale, superficie interessata non superiore a m<sup>2</sup> 10,00 e nel numero di una per ogni abitazione
  - l) i locali destinati al ricovero delle autovetture qualora:
    - siano sottostanti al primo piano agibile, con qualunque superficie;
    - siano in corpo autonomo interrato, ossia con l'intradosso del soffitto a quota inferiore a m 0,60 misurati dalla quota zero convenzionale fino all'intradosso del soffitto, con qualunque superficie;
    - siano in corpo autonomo fuori terra, nella misura massima di 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> di volume e con altezza netta interna non superiore a m 2,40 ed Hr non superiore a m 2,80
  - m) le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione di carburante.
  - n) limitatamente agli ambiti produttivi:
    - le tettoie aperte almeno su due lati fino a m 5,00 di profondità
    - le coperture leggere tipo tunnel mobile e copri scopri
8. Sc (m<sup>2</sup>) - Superficie coperta
- È data dalla superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate nel calcolo della SLP.
- Sono esclusi dal calcolo della Sc:
- a) le parti aggettanti aperte di gronde, balconi e simili, sporgenti meno di cm 150 dal filo esterno del muro dei fabbricati;
  - b) i seguenti vani e locali, così come descritti nella definizione di SLP:
    - i volumi tecnici;
    - le tettoie e le pensiline di protezione degli ingressi pedonali poste lungo la recinzione;
    - i locali di servizio dell'edificio;
    - le piccole costruzioni di servizio;

- le cucce per cani, gatti e animali domestici;
- le strutture aperte decorative o di arredo;
- i locali destinati al ricovero delle autovetture in corpo autonomo interrato, ossia con l'intradosso del soffitto a quota inferiore a m 0,60 misurati dalla quota zero convenzionale fino all'intradosso del soffitto;
- le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione;
- le coperture leggere tipo tunnel mobile e copri scopri

9.  $V (m^3)$  - Volume delle costruzioni

Per gli edifici residenziali, il volume si ottiene moltiplicando la SLP di ogni piano per un'altezza di interpiano virtuale di m 3,00. Per i locali aventi altezza netta interna maggiore di m 2,70, misurata dal pavimento all'intradosso del soffitto (al netto di travi, tiranti, controsoffitti, partizioni di qualunque tipo e simili), si computa anche l'eccedenza rispetto a m 2,70, dovuta alla maggiore altezza.

Per gli edifici aventi altra destinazione, quali edifici terziari, produttivi, agricoli e simili, il volume si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza netta interna effettiva, misurata dal pavimento al piano di imposta delle travi di copertura.

10.  $Q_z (m)$  - Quota zero.

La quota zero corrisponde alla quota media del marciapiede stradale (ovvero cm 15 più della quota stradale antistante, se non esiste il marciapiede). Quando il lotto affacci su due o più strade aventi quote differenti, la quota di riferimento è quella media ottenuta dalle medie delle quote del marciapiede, ovvero cm 15 più della quota stradale antistante, se non esiste il marciapiede.

È sempre ammessa la possibilità di riempimento dei terreni posti a quota più bassa rispetto alla strada (esistente o di progetto o di piano attuativo), al fine dello smaltimento delle reti fognarie, fino ad un massimo di cm 100 rispetto alla quota zero convenzionale. In questo caso, l'altezza consentita può essere aumentata in misura pari al livello di riempimento effettuato, fino ad un massimo di cm 100.

11.  $H_e (m)$  - altezza massima degli edifici

È misurata a partire dalla quota zero convenzionale ( $Q_z$ ), fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano agibile, inteso come piano più alto dei locali non esclusi dal calcolo della SLP descritta nel presente articolo. Nel caso di soffitti inclinati o a volta la misura sarà fatta nel punto medio.

12.  $H_r (m)$  - altezza massima delle recinzioni, dei box, degli edifici accessori e dei manufatti assimilabili posti a confine o a distanza inferiore a m 3,00 dal confine o dalla strada.

È misurata a partire dalla quota zero convenzionale ( $Q_z$ ) fino al punto più alto del manufatto (nel caso di box ed edifici accessori fino al punto esterno più alto della copertura).

13.  $R_c (\%)$  - Rapporto di copertura

È dato dal rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta  $S_c$  e la superficie fondiaria  $S_f$

14.  $R_o (\%)$  - Rapporto di occupazione del suolo

Definisce la quantità massima della superficie fondiaria  $S_f$  non permeabile all'acqua piovana, ossia che può essere occupata da edificazioni o da superfici impermeabili. Corrisponde alla proiezione di tutte le superfici edificate sopra e sotto al suolo, comprese le autorimesse e le relative corsie di manovra e rampe di ingresso, i vani tecnici, le vasche di raccolta, le intercapedini, i cortili con pavimentazione non permeabile, con esclusione dei serbatoi di carburante. Il rapporto  $R_o$  è misurato in percentuale sulla  $S_f$ .

15.  $A_f (\%)$  - Verde ecologico privato

Definisce la parte minima di superficie fondiaria ( $S_f$ ) permeabile all'acqua piovana, ossia esclusa dal calcolo del Rapporto di occupazione del suolo e che deve essere dotata di tappeto erboso. Essa non può essere sovrastante ad alcuna costruzione, anche se interrata, o a pavimentazione non permeabile. Ne sono ad esempio esclusi i giardini pensili, le coperture di autorimesse, le pavimentazioni autobloccanti tipo green block con fondo impermeabile, ecc. Il rapporto  $A_f$  è misurato in percentuale sulla  $S_f$ .

16.  $N_p (n^\circ/m^2)$  - Indice di piantumazione di aree a verde privato

Definisce il numero minimo di piante di alto fusto da piantumare in rapporto alla superficie delle aree di verde ecologico privato. L'indice  $N_p$  può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione.

#### 17. SPp (m<sup>2</sup>) - Superficie a parcheggio privato

Definisce la superficie minima da destinare a ricovero per autovetture, all'aperto o al coperto, da ricavare all'interno del lotto di pertinenza degli edifici, sia in corpo isolato sia all'interno della costruzione principale. La SPp non rientra nel calcolo della SLP. Essa comprende gli spazi di manovra e quelli strettamente necessari all'accesso ai parcheggi e potrà essere comodamente accessibile dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene di tutela ambientale.

#### 18. SV (m<sup>2</sup>) - Superficie di vendita

È costituita dall'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, compresa la superficie di esposizione o occupata da banchi, scaffalature e altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. In caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita (mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili, ecc.) la SV è computata nella misura di 1/8 della SLP.

### Articolo 24 Disposizioni relative alle distanze

#### 1. Df (m) - distanza fra i fabbricati.

È la distanza che intercorre fra pareti o parti di pareti fronteggianti di edifici diversi, disposte tra loro in parallelo e ad angolo inferiore a quello retto.

Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a cm 150.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale delle pareti.

##### 1.1. Distanze minime tra i fabbricati

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza  $H_e$  dell'edificio più alto, con un minimo di m 10,00. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Nel caso di pareti (o parti di pareti), entrambe non finestrate, che si fronteggiano per un tratto inferiore a m 12,00, la distanza minima è ridotta a m 5,00.

È ammessa la costruzione in aderenza ad altro fabbricato a confine, se preesiste sul confine parete, o porzione di parete, senza finestre e se la larghezza e l'altezza del nuovo fabbricato non superano quelle dell'edificio preesistente a confine.

##### 1.2. Distanze minime dai fabbricati di locali destinati ad accessori (box e simili)

La distanza minima di pareti di locali accessori, pertinenze ed impianti tecnologici (box e simili) aventi altezza  $H_r$  non superiore a m 2,80 ed altezza interna non superiore a m 2,40, da qualunque tipo di parete, è ridotta a m 3,00.

#### 2. Dc (m) - distanza dal confine.

È la distanza che intercorre tra le pareti o parti delle pareti dell'edificio ed il confine del lotto.

Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a cm 150.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

##### 2.1. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà: norma generale

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente.

Per gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento di edifici esistenti è prescritta una distanza dai confini di proprietà pari alla metà dell'altezza della fronte prospiciente i confini stessi e comunque mai inferiore a m 5,00, fermo restando l'obbligo di rispetto della distanza minima fra fabbricati.

È ammessa la costruzione ad una distanza diversa dal confine, qualora sia intercorso accordo tra i proprietari confinanti, trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita, di rispettare le norme sulle distanze minime tra i fabbricati.

È ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- in aderenza ad altro fabbricato a confine, se preesiste sul confine parete, o porzione di parete, senza finestre e se la larghezza e l'altezza del nuovo fabbricato non superano quelle dell'edificio preesistente a confine;
- qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari, trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita, per realizzare edifici in reciproca aderenza sul confine.

#### 2.2. Distanze minime dai confini di proprietà: locali destinati ad accessori (box e simili)

La distanza minima dai confini di proprietà, di pareti non finestrate di locali destinati ad accessori (box e simili), aventi altezza  $H_r$  non superiore a m 2,80 ed altezza interna non superiore a m 2,40, è di m 3,00 o di m 0,00 (a confine).

Tale norma si applica anche senza accordo con il proprietario confinante.

#### 2.3. $D_s$ (m) - distanza dal confine stradale

È la distanza che intercorre tra le pareti di un fabbricato che fronteggia una strada ed il confine della strada stessa.

Si considera confine stradale la linea grafica indicata dalle tavole del PGT. Ove maggiore, si considera la definizione del punto 10 dell'articolo 3 del nuovo codice della strada: il confine stradale è dato dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a cm 150.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale della parete e la linea di limite degli spazi pubblici destinati a viabilità nelle tavole grafiche del PdR.

### 3. Distanze minime dei fabbricati dalle strade ( $D_s$ )

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di sopralzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.

Per gli interventi di ampliamento di edifici o di nuova costruzione è prescritta una distanza di m 5,00, salvo i seguenti casi:

- costruzione in aderenza con edificio esistente: è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella dell'edificio esistente
- costruzione tra edifici esistenti (in allineamento): è ammessa una distanza dalle strade determinata dalla linea orizzontale che unisce gli spigoli degli edifici esistenti posti ai lati).

Negli ambiti di trasformazione disciplinati dal DdP, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione sono prescritte le seguenti distanze minime:

- m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00
- m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00
- m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00

Qualora entrambi i lati delle strade siano edificati e la distanza tra i fabbricati, come sopra computata, risulti inferiore a quella del fabbricato più alto, la distanza dovrà essere maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

In ogni caso devono essere fatti salvi i disposti del nuovo codice della strada, di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni e integrazioni, che si intendono prevalenti sulla presente norma.

### 4. Distanza per fabbricati inclusi in piani esecutivi

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei punti precedenti, nell'ambito di piani urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche (piano attuativo, permesso di costruire convenzionato o programma integrato di intervento), purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi, limitatamente agli edifici ed alle strade posti all'interno dei piani stessi.