



# COMUNE DI CODOGNO

Provincia di Lodi

Assessorato all'Urbanistica e Territorio

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(Legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni)

### DOCUMENTO DI PIANO [DdP]

(Art.8 Legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni)

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Maggio 2012

Entrata in vigore	il..... /..... /.....
Pubblicazione	BURL ..... n. .... del ..... /..... /.....
Approvazione	Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 29/05/2012
Controdeduzioni	Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 29/05/2012
Adozione	Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 22/12/2011

L'Estensore

Il Sindaco

L'Assessore

Il Segretario Comunale

Unità di Progetto Arch. Vinicio Portioli  
Geom. Cristina Soldati  
Geom. Matteo Uccellini  
Geom. Massimo Lazzarini  
Sig.ra Maria Piera Boccotti

Collaboratori esterni

V.A.S. Dott.ssa Giovanna Fontana  
Mobilità e S.I.T. H.S. Engineering s.r.l.  
Studio Agronomico Dott. Agr. Alberto Massa Saluzzo  
Studio Geologico Dott. Marco Daguati  
Consulenza Legale Dott. Avv. Domenico Bezzi



# INDICE

ART. 1	CONTENUTI E FINALITÀ DEL DOCUMENTO DI PIANO .....	4
ART. 2	EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO .....	4
ART. 3	PREVALENZA DELLE DISPOSIZIONI, DIFFORMITÀ TRA DISPOSIZIONI DIVERSE, DEROGHE.....	5
ART. 4	INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI E DEL PIANO DELLE REGOLE.....	5
ART. 5	RAPPORTO TRA IL DOCUMENTO DI PIANO (DdP), IL PIANO DEI SERVIZI (PdS) E IL PIANO DELLE REGOLE (PdR) .....	6
ART. 6	COMPONENTI GEOLOGICA, IDROLOGICA E SISMICA.....	6
ART. 7	VALENZA PAESISTICA DEL DOCUMENTO DI PIANO .....	6
ART. 8	AMBITI DI TRASFORMAZIONE – AMBITI DI RICONVERSIONE E DI RECUPERO.....	6
ART. 9	CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE.....	8
ART. 10	INCENTIVI PER LA PROMOZIONE DI EDILIZIA SOSTENIBILE.....	8
ART. 11	PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN ESECUZIONE ALLE AZIONI DEL NUOVO PGT E SECONDO IL VECCHIO PRG (NEI CASI DI PIANI ATTUATIVI GIÀ APPROVATI) .....	9
ART. 12	DESTINAZIONI D’USO.....	9
ART. 13	PARAMETRI ED INDICI EDILIZI.....	12



## **ART. 1    CONTENUTI E FINALITÀ DEL DOCUMENTO DI PIANO**

1.1. Il Documento di Piano (DdP) definisce gli obiettivi generali dell'assetto territoriale del Comune di Codogno, indicando le azioni da attivare per rendere concreta la realizzazione di tali obiettivi.

A questo proposito le presenti norme indicano:

- disposizioni di indirizzo e di coordinamento per la redazione del Piano dei Servizi (PdS) e del Piano delle Regole (PdR);
- indirizzi e prescrizioni per l'attuazione degli interventi negli Ambiti di Trasformazione, di Riconversione e di Recupero individuati dal Documento di Piano (DdP).

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

- del Piano dei Servizi (PdS);
- del Piano delle Regole (PdR);
- dei Piani Attuativi che interessano gli Ambiti di Trasformazione, di Riconversione e di Recupero individuati nella cartografia del Documento di Piano (DdP).

## **ART. 2    EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO**

2.1. Hanno valore di prescrizione le seguenti disposizioni:

- l'individuazione degli Ambiti di Trasformazione, di Riconversione e di Recupero sia a fini residenziali che produttivi, con l'indicazione delle potenzialità di utilizzo degli ambiti medesimi, come indicato negli articoli successivi e nelle schede specifiche allegate alla relazione del Documento di Piano (DdP);
- le definizioni delle destinazioni d'uso, dei parametri ed indici di utilizzo dei vari ambiti, contenute nei successivi articoli, e che dovranno essere recepite dagli altri atti del Piano di Governo del Territorio (PGT): Piano dei Servizi (PdS) e Piano delle Regole (PdR).

2.2. Hanno valore indicativo o di indirizzo le seguenti disposizioni:

- la disposizione planimetrica di strade e aree verdi e servizi all'interno dell'Ambito di Trasformazione;
- le indicazioni per la redazione del Piano dei Servizi (PdS) e del Piano delle Regole (PdR).

### **ART. 3    *PREVALENZA DELLE DISPOSIZIONI, DIFFORMITÀ TRA DISPOSIZIONI DIVERSE, DEROGHE***

- 3.1. Per tutto quanto non trattato dalle presenti norme si rinvia:
- agli altri atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT) e cioè : al Piano dei Servizi (PdS) e al Piano delle Regole (PdR);
  - agli strumenti di pianificazione di settore di livello comunale ed ai regolamenti comunali;
  - ai piani di settore di livello sovracomunale;
  - alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali, in specie in materia sanitaria.
- 3.2. In caso di difformità fra previsioni con diversa valenza, prevalgono:
- le prescrizioni;
  - le indicazioni o gli indirizzi.

### **ART. 4    *INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI E DEL PIANO DELLE REGOLE***

- 4.1. Il Documento di Piano (DdP), ottemperando alle disposizioni della Legge Regionale n.12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, rimette al Piano dei Servizi (PdS) di:
- individuare il sistema dei servizi esistenti e precisare le azioni da intraprendere per la sua eventuale riqualificazione;
  - recepire le aree per servizi ed infrastrutture individuate all'interno degli Ambiti di Trasformazione, di Riconversione e di Recupero;
  - definire le azioni e gli interventi per la costruzione del sistema del verde, in specie quello di connessione tra il territorio rurale e quello edificato.
- 4.2. Il Documento di Piano (DdP), ottemperando alle disposizioni della Legge Regionale n.12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, rimette al Piano delle Regole (PdR) di:
- indicare le norme per la salvaguardia e la valorizzazione del centro storico e dei nuclei di antica formazione;
  - recepire la definizione delle destinazioni d'uso, degli indici e dei parametri edilizi di utilizzo del tessuto consolidato (ambiti edificati);
  - indicare le modalità operative per il completamento dei piani attuativi secondo il vecchio PRG, riconfermati dal Documento di Piano (DdP).

## **ART. 5      *RAPPORTO TRA IL DOCUMENTO DI PIANO (DdP), IL PIANO DEI SERVIZI (PdS) E IL PIANO DELLE REGOLE (PdR)***

- 5.1. In caso di difformità tra le disposizioni, le indicazioni e le norme contenute nei vari atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT), il principio di prevalenza avrà l'ordine seguente:
- disposizioni, indicazioni e norme contenute nel Piano dei Servizi (PdS), in quanto atte a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli e predisposte per finalità pubblica;
  - disposizioni, indicazioni e norme contenute nel Piano delle Regole (PdR), in quanto atte a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli ed aventi valore conformativo;
  - disposizioni, indicazioni e norme contenute nel Documento di Piano (DdP), in quanto non atte a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

## **ART. 6      *COMPONENTI GEOLOGICA, IDROLOGICA E SISMICA***

- 6.1. Il Documento di Piano (DdP) recepisce lo Studio geologico di supporto alla redazione del Piano di Governo del Territorio Comunale (PGT), e quindi lo stesso è integrato dalle definizioni dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico descritti nello Studio geologico di supporto alla redazione del Piano di Governo del Territorio Comunale (PGT).
- 6.2. Le norme e le indicazioni contenute nello studio geologico del territorio comunale sono recepite nel Documento di Piano (DdP) e nel Piano delle Regole (PdR).

## **ART. 7      *VALENZA PAESISTICA DEL DOCUMENTO DI PIANO***

- 7.1. Come conseguenza della riconosciuta valenza paesistica del Piano di Governo del Territorio Comunale (PGT) ed in quanto atto di maggior dettaglio, le indicazioni a valenza paesistico-ambientale contenute nel Documento di Piano (DdP) e negli atti da questo coordinati (PdS e PdR), costituiscono un aggiornamento ed una integrazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).
- 7.2. Alle componenti paesistiche ambientali si applicano le disposizioni relative alla tutela contenute nel Piano delle Regole (PdR).

## **ART. 8      *AMBITI DI TRASFORMAZIONE – AMBITI DI RICONVERSIONE E DI RECUPERO***

- 8.1. Il Documento di Piano (DdP) individua tutti gli Ambiti di Trasformazione, di

Riconversione e di Recupero sia a destinazione residenziale che a destinazione produttiva e riporta le nuove aree destinate a servizi pubblici ed a dotazioni ambientali.

Le specifiche di utilizzo degli Ambiti, in relazione alle destinazioni d'uso ammesse e vietate, alla volumetria (V) o superficie lorda di pavimento (Slp) o superficie coperta massima ammissibile, alle attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel singolo ambito sono indicate nelle schede specifiche.

8.2. Ad ogni Ambito viene attribuita una capacità edificatoria in termini di superficie lorda di pavimento edificabile per gli ambiti residenziali e di superficie copribile nell'ambito produttivo, in funzione della superficie territoriale dell'Ambito medesimo e della complessità in cui ricade l'ambito.

8.3. Gli interventi per la modifica territoriale negli Ambiti sono subordinati all'approvazione di piani attuativi o di permessi di costruire convenzionati. I piani attuativi o i permessi di costruire convenzionati possono essere oggetto di stralci funzionali. Per tutti Ambiti a destinazione residenziale i piani attuativi si prevedono di iniziativa privata; tuttavia, in difetto dell'intervento privato e previa messa in mora della proprietà, tali Ambiti possono essere attuati anche per iniziativa pubblica.

Per gli ambiti a destinazione produttiva il piano attuativo può essere di iniziativa sia privata sia pubblica.

La presentazione della richiesta di piano attuativo negli Ambiti di Trasformazione, di Riconversione e di Recupero estesa all'intero comparto di appartenenza (se previsto) deve essere preceduta dalla domanda di inizio della procedura nella quale l'operatore dovrà dichiarare se intende avvalersi degli istituti previsti dalla presente normativa.

A tale scopo, per gli Ambiti di Trasformazione, alla documentazione di inizio della procedura dovrà essere allegata una dettagliata relazione ambientale - paesaggistica che dimostri il grado di qualità ambientale all'interno dell'area in attuazione e descriva le opere di riqualificazione ambientale finalizzate ad attuare il sistema del verde di connessione tra il territorio rurale ed il territorio edificato e/o le opere per la realizzazione di attrezzature pubbliche.

La convenzione urbanistica del piano attuativo regolerà i tempi di esecuzione e l'entità della garanzia fidejussoria.

L'Amministrazione Comunale, attraverso i propri organi tecnici, valuterà sia l'ammissibilità dell'attribuzione degli istituti eventualmente richiesti, sia l'entità degli stessi in funzione della qualità e dell'entità delle opere previste.

In sede di presentazione ed approvazione del piano attuativo verranno recepite tutte le indicazioni emerse dalla valutazione di ammissibilità degli istituti.

8.4. La suddivisione in più stralci del piano attuativo di un Ambito di Trasformazione è possibile solo se saranno verificate le seguenti condizioni, senza il rispetto delle quali non sarà possibile l'intervento per stralci:

- la conformazione planimetrica e l'estensione del singolo stralcio non devono



pregiudicare l'attuazione della residua parte dell'ambito e delle eventuali opere per la riqualificazione dell'intorno e la realizzazione del verde di connessione tra il territorio edificato ed il territorio agricolo;

- le opere per servizi e le infrastrutture pubbliche da realizzare nello stralcio devono avere la caratteristica di lotto funzionale e risultare fruibili anche in difetto di esecuzione degli altri stralci del piano attuativo in cui l'Ambito di Trasformazione fosse ripartito.

8.5. All'interno degli Ambiti di Trasformazione a destinazione residenziale è previsto che una quota del 10% del volume assentito sia destinato ad edilizia convenzionata.

## **ART. 9      *CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE***

9.1. Le valorizzazioni immobiliari generate dalle previsioni del presente Documento di Piano (DdP) sono soggette al contributo straordinario di urbanizzazione, commisurato a tali valorizzazioni e posto a carico del soggetto attuatore.

9.2. E' un onere aggiuntivo rispetto agli oneri e le obbligazioni previsti dal capo IV della LR 12/2005 e s.m.i, tale contributo straordinario di urbanizzazione verrà determinato con apposita delibera dalla Giunta Comunale.

9.3. I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) di cui al Piano dei Servizi (PdS).

9.4. Il contributo straordinario di urbanizzazione deve essere versato al Comune contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di convenzione del Piano Attuativo o al pagamento degli oneri di urbanizzazione afferenti il rilascio del titolo abilitativo, oppure scomputato mediante la diretta realizzazione nei termini di legge, delle opere e servizi pubblici individuati nel Piano dei Servizi (PdS). L'interno a scomputo dovrà essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale.

## **ART. 10    *INCENTIVI PER LA PROMOZIONE DI EDILIZIA SOSTENIBILE***

10.1. Il comune sostiene mediante incentivo interventi edilizi a destinazione residenziale realizzati nel rispetto dei principi di risparmio energetico e ricorso alle fonti rinnovabili, con priorità per gli ambiti più degradati.

10.2. Tale incentivo inerisce gli oneri di urbanizzazione secondaria afferenti la edificazione degli edifici, siano essi contenuti negli Ambiti di Riconversione e di Recupero individuati nel presente Documento di Piano (DdP), che facenti parte del tessuto consolidato cittadino, che saranno in percentuale ridotti a seconda della

seguenti tipologie di intervento:

- 10% per fotovoltaico in misura doppia al minimo di legge;
- 20% per riduzione trasmittanza elementi opachi del 20% rispetto al minimo di legge;
- 10% per utilizzo di fonti/tecnologie energetiche rinnovabili per riscaldamento raffrescamento.

I suddetti incentivi sono cumulabili fino al massimo applicabile del 20%.

- 10.3 Non sono incentivabili, di norma, gli interventi che comportano interventi nelle zone a destinazioni d'uso Produttive.

## **ART. 11 PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN ESECUZIONE ALLE AZIONI DEL NUOVO PGT E SECONDO IL VECCHIO PRG (NEI CASI DI PIANI ATTUATIVI GIÀ APPROVATI)**

- 11.1. Le previsioni del Documento di Piano (DdP) si attuano tramite piani attuativi comunque denominati ed il permesso di costruire convenzionato, previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia.
- 11.2. Il completamento delle opere previste nei piani attuativi (del PRG), vigenti ed in itinere alla data di adozione del Documento di Piano (DdP) e da questo riconfermati, deve avvenire con le definizioni, le prescrizioni e gli indici di edificabilità stabiliti dalla convenzione sottoscritta e da tutti i suoi allegati e per il periodo di validità della stessa.
- 11.3. Le eventuali varianti che si intendesse apportare ai piani attuativi vigenti, varianti che non devono incidere sul dimensionamento globale dell'area in attuazione, potranno essere redatte ed approvate in conformità alla vigente legislazione in materia.

## **ART. 12 DESTINAZIONI D'USO**

- 12.1. Al fine dell'applicazione dell'art. 51 "Disciplina urbanistica" della Legge Regionale n.12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, il Documento di Piano (DdP) definisce le destinazioni d'uso principali, complementari, accessorie, compatibili, e quelle escluse negli ambiti di trasformazione individuati.
- 12.2. Nell'allegato alla Relazione Illustrativa del Documento di Piano (DdP) denominato "Determinazioni di Piano" sono indicate per ogni Ambito di Trasformazione, di Riconversione e di Recupero le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse.

- 12.3. Nei documenti allegati alla richiesta di attuazione degli Ambiti suddetti deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni del Documento di Piano (DdP), anche relativamente alle destinazioni d'uso ammesse. Nelle convenzioni o negli atti d'obbligo per il permesso di costruire convenzionato, deve essere incluso il rispetto delle destinazioni d'uso ammesse.
- 12.4. È sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso negli Ambiti di Trasformazione di Riconversione e di Recupero, passando da una principale ad una ammissibile o accessoria e/o compatibile, con o senza l'esecuzione di opere edilizie. In caso di aumento del peso insediativo teorico deve essere integrata la dotazione dei servizi prevista per l'ambito, anche con monetizzazione.
- 12.5. Per gli Ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano dei Servizi (PdS) determina quali sono i mutamenti della destinazione d'uso che comportano una variazione nel fabbisogno di aree e di servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale.
- 12.6. Definizione delle destinazioni d'uso:
- Residenziale: comprende le abitazioni e relativi spazi accessori (locali di sgombero, cantine, lavanderie, autorimesse pertinenziali e spazi di manovra relativi, sottotetti non aventi caratteristiche di abitabilità, locali di deposito di cicli e motocicli, ed ogni altro spazio allo stretto servizio della residenza). Rientrano nella categoria residenziale anche gli spazi per l'esercizio delle attività professionali quando svolte in ambienti promiscui con la residenza non occupanti più di 1/3 dell'unità immobiliare destinata all'abitazione del loro titolare, i servizi collettivi inseribili nell'edilizia residenziale come biblioteche ed emeroteche, asili nido, consultori, dispensari, cappelle, autorimesse private e simili, purché non superino il 25% di slp dell'unità edilizia, l'artigianato di servizio con slp non superiore a mq. 100.
  - Attività agricola: comprende tutte le costruzioni necessarie al settore primario per la conduzione del fondo agricolo, per gli allevamenti zootecnici, per la conservazione, la lavorazione e la commercializzazione dei prodotti derivanti dalla coltivazione del fondo o dall'allevamento zootecnico. Rientrano in questa categoria gli immobili destinati all'attività di agriturismo complementare all'attività agricola, come definito dalla legislazione regionale.
  - Attività produttiva: comprende tutte le attività produttive del settore secondario, industriali ed artigianali, ed i fabbricati necessari per l'attività di produzione, trasformazione, assemblaggio di materie prime e di semilavorati, nonché gli spazi di esposizione e di vendita dei beni prodotti purché insediate nel medesimo organismo edilizio, non costituenti unità immobiliare autonoma e non eccedenti il 25% della slp totale e uffici pertinenziali, in misura proporzionata all'attività insediata ovvero in ragione del 10% di Slp totale a partire da una cellula minima di mq. 45,00. È altresì compatibile la destinazione d'uso residenziale, intesa come

pertinenziale dell'attività, nel limite di n.1 alloggio con una superficie massima di mq. 150, determinati mediante la tabella ministeriale per il calcolo del contributo dovuto sul costo di costruzione di cui al D.M. 10.05.1997 (includendo nel conteggio anche i box di pertinenza dell'abitazione).

Detto alloggio dovrà essere parte integrante dell'edificio principale destinato ad uso produttivo, del quale dovrà avere le stesse caratteristiche costruttive e tipologiche. Le suddette pertinenzialità (uffici/alloggio) dovranno risultare da atto pubblico da trasciversi nei registri immobiliari.

- Artigianato di servizio: comprende le attività artigianali di servizio alla casa e alla persona, quali estetisti, acconciatori, lavanderie, impiantisti, imprese di pulizia, studi odontotecnici, ed in generale le attività artigianali che non richiedano, per poter essere esercitate, fabbricati con tipologia propria, con l'esclusione delle attività classificate insalubri di 1A classe e rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del Regio Decreto n 1265/1934.
- Attività terziarie: rientrano in questa categoria le attività di produzione dei servizi, con i fabbricati propri e le relative pertinenze; le attività terziarie sono considerate alla stregua della residenza e, salva l'integrazione delle aree a parcheggio per l'eventuale maggior peso insediativo, non sono soggette a particolari disposizioni.
- Attività commerciali: rientrano in questa categoria le attività commerciali di vendita al dettaglio e all'ingrosso, gli esercizi pubblici e le attività di ristorazione, nonché i locali destinati allo spettacolo ed all'intrattenimento del pubblico; le attività di vendita al dettaglio, gli esercizi pubblici e le attività di ristorazione esercitate in locali fino a mq. 250,00 di superficie, sono considerate unità di vicinato e sono compatibili con la residenza e, salva l'integrazione delle aree a standard per l'eventuale maggior peso insediativo, sono soggette alle disposizioni previste dagli specifici regolamenti comunali.  
Parametri per gli esercizi commerciali:
  - esercizio di vicinato: un esercizio avente una superficie di vendita fino a mq. 250,00;
  - media struttura di vendita: un esercizio avente una superficie di vendita compresa tra mq. 251,00 e mq. 2.500,00;
  - grande struttura di vendita: un esercizio avente una superficie di vendita superiore a mq. 2.500,00;
  - centro commerciale: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti in un'unica struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente, secondo le modalità previste dall'art. 41 del Regolamento Regionale 21 luglio 2000 - n. 3;
  - superficie di vendita: l'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, dalle scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, ai depositi, ai locali di

lavorazione, agli uffici e servizi.

- impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione: rientrano nella categoria i fabbricati, gli impianti e gli spazi accessori per le attività di vendita del carburante e per le attività di servizio connesse, secondo quanto specificato dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

## **ART. 13 PARAMETRI ED INDICI EDILIZI**

- 13.1. La trasformazione dei suoli eseguita tramite l'edificazione di manufatti edilizi è regolata dall'applicazione dei parametri di cui appresso si danno le indicazioni. Il Piano dei Servizi (PdS) ed il Piano delle Regole (PdR) dovranno recepire queste indicazioni ed assegnare i relativi indici di utilizzo.
- 13.2. Superficie territoriale (**St**) espressa in mq. (superficie di riferimento per la applicazione dell'indice di densità territoriale): superficie lorda complessiva del suolo oggetto di intervento, comprensiva sia delle aree destinate alla edificazione che di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria. In essa non sono compresi gli spazi già acquisiti alla proprietà pubblica e destinati ad attrezzature pubbliche al servizio di altri insediamenti.  
Sono inoltre escluse dalla superficie territoriale, salvo diversa e puntuale indicazione del Piano di Governo del Territorio (PGT), gli spazi destinati alla grande viabilità.
- 13.3. Superficie fondiaria (**Sf**) espressa in mq. (superficie di riferimento per l'applicazione dell'indice di densità fondiaria): superficie edificabile dell'area di pertinenza degli edifici, comprese eventuali aree "non edificandi" sulle quali il Piano di Governo del Territorio (PGT) prevede il computo della volumetria edificabile, ed escluse le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.  
La superficie così definita non può comprendere aree computate come superficie fondiaria di edifici precedentemente realizzati e rimane vincolata, indipendentemente da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà, in rapporto alle future edificazioni confinanti.  
La superficie così definita non può comprendere altresì le porzioni di area la cui edificabilità sia stata eventualmente trasferita ad altro lotto contiguo dello stesso proprietario o ceduta per convenzione registrata e trascritta ad un lotto confinante di altro proprietario.  
Nel caso di un lotto confinante con un cortile comune, si può considerare come superficie fondiaria anche la quota di cortile comune che compete al lotto secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione registrata e trascritta tra i comproprietari interessati; in mancanza di tali atti, ai fini edificatori, il cortile si presume ripartito in proporzione al volume edificabile sui vari lotti prospettanti sul cortile in oggetto.

- 13.4. Superficie coperta (**Sc**) espressa in mq.: superficie, espressa in mq., risultante dalla proiezione orizzontale sul lotto di tutte le parti degli edifici (principali ed accessorie) edificate fuori terra, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande.  
Sono esclusi dal computo della superficie coperta: i balconi, i cornicioni e le gronde con aggetto non superiore a m 1,50; le pensiline di ingresso, per le parti non eccedenti 6 mq. di superficie; le piscine e le vasche all'aperto; i piani caricatori nelle zone produttive; gli spessori realizzati per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica, se certificati.
- 13.5. Altezza degli edifici (**H**), espressa in metri, è la misura computata partendo dalla quota del marciapiede stradale o dalla quota media ponderale dei marciapiedi delle strade adiacenti al lotto fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile della costruzione o del sottotetto che risulti comunque accessibile; in tal caso viene computata l'altezza media del fabbricato riferita al punto medio del solaio stesso, al suo intradosso, tra l'imposta e il colmo. Nei casi in cui il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile non sia orizzontale l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso, al suo intradosso, alla trave d'imposta ed al colmo.  
Per gli edifici a carattere produttivo l'altezza deve intendersi riferita al piano di scorrimento del carro ponte, se si prevede la sua realizzazione.  
Qualora non esista e non sia previsto il marciapiede sulle strade adiacenti il lotto, l'altezza si inizia a computare dalla quota del colmo stradale.  
L'altezza degli edifici non dovrà superare l'altezza massima (H max) raggiungibile nelle varie zone.
- 13.6. Volume (**V**): porzione di spazio, espressa in mc, occupata da un edificio. Ai fini del calcolo della densità territoriale-fondiarìa, si ricava moltiplicando la superficie lorda di pavimento complessiva per l'altezza d'interpiano stabilita convenzionalmente in 3,00 m, indipendentemente dalla maggiore o minore altezza effettiva.
- 13.7. Superficie lorda di pavimento (**Slp**) espressa in mq: somma di tutte le aree coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali di tutti i piani e i soppalchi agibili, fuori terra ed eventualmente seminterrate o interrate, qualora abitabili, con esclusione delle aree relative:
- ai porticati liberi;
  - ai porticati aperti su due o tre lati annessi ad edifici, purché la loro superficie non superi il 20% (venti per cento) della superficie coperta dell'edificio a cui sono annessi, e comunque non oltre mq 40,00;
  - alle logge, ai balconi e terrazzi aperti;
  - ai cavedi;
  - alle scale richieste per particolari motivi di sicurezza e ai vani corsa degli impianti di sollevamento aggiunti all'esterno dei corpi di fabbrica nel caso di edifici esistenti sprovvisti di tali impianti;
  - agli spazi per il ricovero e la sosta delle autovetture, ivi compresi quelli per l'accesso e la manovra, entro il limite di 1,00 mq ogni mc 10,00 di

costruzione;

- le autorimesse pertinenziali poste al piano terreno di un edificio e quelle poste sulle aree libere di pertinenza dell'edificio medesimo, con altezza interna (anche media) di mt. 2,50 massima, non saranno computate nel volume edificabile, e comunque fino ad un massimo di mq. 20,00 di superficie di autorimessa per ogni unità immobiliare residenziale.
- ai volumi-tecnici, cioè ai vani e agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali e accessorie degli impianti tecnici al servizio degli edifici (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, fognari, di raccolta e sgombero immondizie ecc.), compresi gli spazi di accesso;
- ai piani interrati o parzialmente interrati e costituenti pertinenze di unità immobiliari poste nell'edificio;
- ai piani di sottotetto dotati o non dotati di strutture fisse di accesso diretto con altezza utile interna (anche media) inferiore a mt 2,40;
- agli spazi comuni destinati al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, compresi i relativi spazi di accesso, fino ad un massimo dell'1% della superficie dell'intero edificio;
- gli spazi ed i manufatti per gli impianti di depurazione e per gli impianti tecnologici (centrali termiche e cabine elettriche); o i serbatoi esterni; o gli spazi occupati dalle scale di sicurezza e dagli impianti di sollevamento realizzati all'esterno dei fabbricati e per l'ottemperanza delle norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro o per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- agli spazi ed ai manufatti per gli impianti tecnici interni ed al servizio degli edifici (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.), compresi gli spazi di accesso, fino a un massimo del 2% della Slp dell'intero edificio.

Sono altresì esclusi:

- gli spessori derivanti dalla realizzazione di tamponamenti perimetrali di murature portanti e di tamponamenti orizzontali dei solai purchè finalizzati al perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica, previsti dal D.Lgs. 30 maggio 2008 n. 115, calcolati limitatamente alla sola parte eccedente lo spessore (cm 30) degli elementi strutturali e sovrastrutturali, fino ad un massimo di cm 25 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi. Tali spessori, se certificati, non sono considerati nel computo per la determinazione del volume e del rapporto di copertura.
- gli spessori derivanti dalla realizzazione di pareti ventilate. Tali spessori, se certificati, non sono considerati nel computo per la determinazione del volume e del rapporto di copertura.

- 13.8. Superficie di vendita (**Sdv**) espressa in mq: è la superficie occupata dall'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, dalle scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, ai depositi, ai locali di lavorazione, agli uffici ed ai servizi.  
La superficie di vendita di merci ingombranti non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionari di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/10 della superficie lorda di pavimento. In detti esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano ed ottengano, per l'intera ed effettiva superficie di vendita le autorizzazioni previste per le medie e grandi strutture.
- 13.9. Indice di fabbricabilità territoriale (**It**), espresso in mc/mq: indica la volumetria massima territoriale edificabile all'interno di ciascun ambito perimetrato.
- 13.10. Indice di fabbricabilità fondiaria (**If**), espresso in mc/mq: indica la volumetria massima fondiaria edificabile all'interno di ciascun lotto edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria.
- 13.11. Rapporto di copertura (**Rc**), espresso in termini percentuali: indica la quantità massima di superficie che può essere coperta all'interno di un lotto, è il risultato del rapporto tra la superficie coperta (**Sc**) e la superficie fondiaria del lotto (**Sf**)  
Agli effetti della verifica del rapporto di copertura, nel caso di edifici a più piani con superfici coperte diverse, verrà assunta la superficie coperta maggiore.
- 13.12. Indice di utilizzazione territoriale (**Ut = SIp/St**) espresso in mq./mq.: indica la massima superficie lorda di pavimento, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.
- 13.13. Indice di utilizzazione fondiaria (**Uf = SIp/Sf**) espresso in mq. indica la massima superficie lorda di pavimento, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.
- 13.14. Rapporto di permeabilità (**Rp**) indica il rapporto, misurato in percentuale, tra la superficie dell'area a verde permeabile e la superficie fondiaria del lotto.
- 13.15. Distanze (**Dx**), rappresentano la dimensione minima in lunghezza da osservare nell'edificazione o nell'ampliamento di un manufatto edilizio, qualunque sia la sua destinazione funzionale, dai confini di proprietà, dalle strade esistenti o previste nei piani attuativi degli ambiti di trasformazione, dagli altri fabbricati esistenti o previsti, tra le varie pareti prospicienti di un singolo corpo di fabbrica con pianta articolata, e si determinano misurando perpendicolarmente la distanza delle superfici esterne delle murature perimetrali del manufatto edilizio, al netto dei corpi aggettanti con sbalzo inferiore o uguale a mt. 1,50 dai riferimenti suddetti (confini,



cigli stradali, fabbricati e pareti prospicienti di uno stesso fabbricato).

Le distanze sono espresse in metri e si riferiscono a quanto appresso indicato:

- distanza dal confine (**Dc**), espressa in ml.: misurata perpendicolarmente ad esso in proiezione orizzontale, al vivo di eventuali corpi aggettanti chiusi, e comunque di tutte le superfici coperte (Sc) come definite nell'art.14.4 ;
- distanza dalle strade (**Ds**), espressa in ml.: distanza minima degli edifici fuori terra dal ciglio stradale come definito dal D.Lgs n 285/92 e successive modifiche ed integrazioni, misurata perpendicolarmente ad esso in proiezione orizzontale, al vivo di eventuali corpi aggettanti chiusi, e comunque di tutte le superfici coperte (Sc) come definite nell'art. 14.4.
- distanza tra i fabbricati (**Df**), espressa in ml.: distanza tra le pareti degli edifici prospicienti, misurata al vivo di eventuali corpi aggettanti chiusi, nel punto in cui essa è minima, siano esse di un unico edificio o più di edifici, sia che questi insistano su un unico lotto o su più lotti edificabili; non viene considerata distanza, o distacco, il rientro nello stesso corpo di fabbrica quando la sua profondità non supera i 2/3 della sua lunghezza, e comunque la profondità non deve essere superiore a mt. 4,00.

La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto: in ogni caso la distanza minima assoluta tra le pareti, anche quando una sola parete sia finestrata, deve essere di mt. 10,00.

La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra le pareti.

Nel caso di edifici che si prospettino con le testate (cioè con pareti prive di finestre o con finestre aggiuntive rispetto a quelle regolamentari poste in facciata), la distanza minima tra le pareti non può essere inferiore a 2/3 dell'altezza media delle testate e in ogni caso a m 6,00.

Nel caso di pareti, o parti di pareti, entrambe non finestrate o appartenenti al medesimo edificio, con lunghezza delle fronti prospettanti non superiore a 5,00 m., la distanza minima tra parete e parete non può essere inferiore a 3,00 m.