

DEFINIZIONI E DISPOSIZIONI COMUNI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1. Disposizioni generali
 - Principi
 - Finalità ed efficacia delle definizioni e disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio
2. Definizioni, parametri e indici urbanistici
3. Destinazioni d'uso
4. Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

Disposizioni generali

Principi

Il Piano di Governo del Territorio definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- Documento di Piano
- Piano dei Servizi
- Piano delle Regole

Il presente Piano di Governo del Territorio è redatto secondo gli indirizzi approvati dal Consiglio Comunale con delibera n. 18 del 30/05/2018, al fine di tutelare e valorizzare le caratteristiche e le risorse ambientali, storiche ed economiche del territorio.

Il Piano di Governo del Territorio si avvale, per la sua attuazione, del concorso di interventi pubblici e privati applicando equamente, ove compatibili con gli interessi generali, i principi di compensazione, perequazione e incentivazione ai sensi del successivo art. 3.

Finalità ed efficacia delle definizioni e disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio

1. Le indicazioni contenute nelle definizioni e disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio assumono efficacia per tutti gli strumenti del piano di Governo del Territorio stesso in merito alle definizioni e agli usi del territorio.

2. La modifica delle indicazioni contenute negli elaborati generali e comuni del Piano di Governo del Territorio possono essere modificate secondo le modalità definite dalla L.R. 12/2005 e senza che ciò comporti variante al Documento di Piano.

Definizioni, parametri e indici urbanistici

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del Piano di Governo del Territorio, nei suoi tre documenti costitutivi, valgono le definizioni di seguito elencate.

Definizioni

| | |
|---------------------------------------|---|
| Ambito del tessuto urbano consolidato | Insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento (<i>art. 10 c. 1 LR 12/2005</i>). |
| Ambito di Trasformazione [AT] | Ambito territoriale, esterno al tessuto urbano consolidato, oggetto di trasformazione urbanistica soggetta al Documento di Piano, da attuare con un Piano Attuativo. L'Ambito è delimitato graficamente e denominato nelle tavole e nelle norme del Documento di Piano. |
| Area di Riqualificazione [AdR] | Area territoriale, interna al tessuto urbano consolidato, oggetto di riqualificazione urbanistica soggetta al Piano delle Regole, da attuare con un Piano Attuativo. L'Area è delimitata graficamente e denominata nelle tavole e nelle norme del Piano delle Regole. |
| Area di Completamento [AdC] | Area territoriale, interna al tessuto urbano consolidato, oggetto di trasformazione urbanistica soggetta al Piano delle Regole, da attuare con un Piano Attuativo. L'Area è delimitata graficamente e denominata nelle tavole e nelle norme del Piano delle Regole. |
| Superficie edificabile nel TUC | <p>Area di proprietà (o dei lotti asserviti) al netto di porzioni della stessa che:</p> <ul style="list-style-type: none">- siano destinate a strade, spazi, opere o altri usi di interesse pubblico per vincoli di piano o di legge;- abbiamo ceduto la propria quota di edificabilità, mediante convenzione, a proprietà confinanti. <p>La superficie edificabile nel tessuto urbano consolidato è detta "satura" quando gli edifici che vi sorgono hanno utilizzato la massima edificabilità consentita, in base al rispettivo indice.</p> <p>La reale definizione della superficie edificabile, da utilizzare in sede di istanza edilizia, deve risultare da un rilievo dimostrativo con allegata asseverazione di un tecnico abilitato.</p> |

Parametri

| | |
|------------------------------|---|
| Superficie territoriale [ST] | Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. |
| Dotazioni territoriali [DT] | Infrastrutture, servizi, attrezzature, servizi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano. |
| Carico urbanistico [CU] | Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o |

insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

| | |
|----------------------------|---|
| Superficie fondiaria [SF] | Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. |
| Superficie coperta [SCOP] | Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m (gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza). |
| Superficie lorda [SL] | Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie |
| Superficie accessoria [SA] | <p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none">- i portici e le gallerie pedonali;- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria, utile e lorda;- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a m 1,50 sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessoria, utile e lorda;- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;- i volumi tecnici;- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comune di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, |

| | |
|----------------------------|---|
| | ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria, utile e lorda. |
| Numero dei piani | È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL) |
| Altezza urbanistica [AU] | <p>Altezza convenzionale definita dal PGT</p> <p>E' utilizzata per il calcolo del numero di piani abitabili fuori terra nelle zone A, B, C, D, E, AS, per i fabbricati esistenti e in progetto. Le indicazioni sul numero dei piani abitabili, contenute nelle singole norme di zona territoriale omogenea, devono essere considerate prescrizioni relative alle altezze ai sensi dell'art. 64 della L.R. 12/2005 e s.m.i.</p> |
| Altezza reale [Ar] | <p>Altezza misurata dalla quota zero [Qz] fino:</p> <ul style="list-style-type: none"> - All'intradosso del solaio di copertura per fabbricati con copertura piana; - Al punto di intersezione massimo rilevabile coincidente con l'attacco dell'intradosso della gronda della copertura a falde inclinate e l'esterno del muro perimetrale, mediato con il punto massimo esterno rilevabile del colmo; - Al punto di intersezione massimo rilevabile coincidente con l'attacco dell'intradosso del solaio di copertura, per i fabbricati a copertura non piana e privi di gronda, e l'interno del muro perimetrale, mediato con il punto massimo esterno rilevabile del colmo di copertura. |
| Volume urbanistico [VU] | Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici. |
| Quota zero [Qz] | <p>Per interventi di nuova costruzione: corrisponde con la quota stradale finita, pubblica o privata, rilevata all'accesso carraio del fabbricato o, dove non esistente, all'accesso pedonale.</p> <p>Per interventi sull'esistente: nel caso in cui la quota finita di pavimento del solaio di calpestio del primo piano fuori terra del fabbricato sia superiore a m 0,20 da tale quota stradale, la quota zero corrisponderà con il piano finito del marciapiede perimetrale del fabbricato stesso.</p> |
| Superficie permeabile [SP] | Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. |
| Distanza | <p>Per la verifica delle distanze verrà considerata la proiezione sul piano delle diverse parti del fabbricato, valutando le diverse altezze dei fronti. La distanza viene misurata a raggio. Sono esclusi dalla verifica delle distanze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - I balconi e gli sporti di gronda qualora abbiano un aggetto minore o uguale a 1,50 metri; - Le scale aperte aggettanti qualora abbiano un aggetto minore o uguale a 1,50 metri; - Le canne fumarie e di esalazione; - Le fasce ornamentali, zoccoli, piccole lesene o cornici; |

- Manufatti realizzati sotto la quota zero.

| | |
|--|--|
| Distanza dalle strade [Ds] | Distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dal fabbricato al confine stradale, come definito dal Codice della Strada. Per tale calcolo si considera la superficie coperta a partire dal punto più vicino al confine di proprietà. Le distanze minime dei fabbricati dalla sede stradale sono indicate per ciascuna zona urbanistica nelle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole. |
| Distanza tra fabbricati [Df] | <p>Distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra fabbricati. Per tale calcolo si considera la superficie coperta a partire dal punto più vicino tra i fabbricati. Le distanze minime tra fabbricati sono indicate per ciascuna zona urbanistica nelle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole.</p> <p>Limitatamente agli edifici di nuova costruzione, il rispetto della distanza minima tra fabbricati è pari a 10 metri, derogabile solo all'interno degli Ambiti di Trasformazione.</p> |
| Distanza dai confini di proprietà [Dc] | <p>Distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dal fabbricato al confine di proprietà. Per tale calcolo si considera la superficie coperta a partire dal punto più vicino al confine di proprietà. Le distanze minime dei fabbricati dai confini sono indicate per ciascuna zona urbanistica nelle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole. E' consentita l'edificazione in aderenza, dove non espressamente vietato,</p> <p>nel caso in cui il nuovo edificio o il sopralzo superi l'altezza dell'edificio contiguo, previo accordo tra confinanti con atto registrato e trascritto</p> <p>oppure</p> <p>nel caso si tratti di costruzione a confine di autorimesse e fabbricati accessori la cui altezza reale non sia superiore a 2,40 metri e comunque non superiore a 2,70 metri nel punto più alto, a condizione che venga presentato un atto scritto, da registrare tra i proprietari confinanti.</p> <p>Sono comunque fatte salve le disposizioni del Codice Civile.</p> |

Indici urbanistici

| | |
|---|--|
| Indice di edificabilità territoriale [IT] | Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. |
| Indice di edificabilità fondiaria [IF] | Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. |
| Indice di copertura [IC] | Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria |

Destinazioni d'uso

Ai fini dell'attuazione del PGT le destinazioni d'uso sono classificate e articolate in categorie funzionali come di seguito specificate.

Negli atti di PGT, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005 e s.m.i., sono indicate le destinazioni d'uso principali e quelle compatibili, fermo restando che queste ultime possono essere soggette a particolari prescrizioni o condizioni secondo quanto indicato nei suddetti atti.

Destinazione funzionale residenziale

Destinazioni d'uso

| | | |
|-------------|--------------------------------|--|
| RL | Residenza libera | Edificio, o parte di edificio, destinato ad abitazione, comprensivo degli spazi accessori e di servizio, in regime di vendita o locazione a mercato libero. |
| RC | Residenza convenzionata | Edificio, o parte di edificio, destinato ad abitazione, comprensivo degli spazi accessori e di servizio, in regime di vendita o locazione a costo convenzionato. |
| Rser | Residenza di servizio | Edificio, o parte di edificio, destinato ad abitazione, comprensivo degli spazi accessori e di servizio, destinato esclusivamente al personale di custodia e/o ai titolari di un'attività ricadente nella funzione produttiva e terziaria, per un massimo di 150 mq. |

Laddove la destinazione funzionale è la residenziale, sono sempre ammesse, quali funzioni compatibili, le destinazioni T1 (uffici e studi professionali), C1 (esercizi di vicinato) e C4 (attività di somministrazione alimenti e bevande).

Destinazione funzionale produttiva

Destinazioni d'uso

| | | |
|-----------|---|---|
| P1 | Artigianato di servizio | Attività artigianali di servizio alla casa, alla persona e alle attività urbane in genere. Comprende, oltre agli spazi destinati all'esercizio dell'attività, gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici. Sono comprese le attività localizzate in aree residenziali quali, a titolo esemplificativo, parrucchieri, estetisti, orologiai. Sono comprese, nelle sole aree non residenziali, le attività di servizio all'auto (gommisti, meccanici, elettrauto, carrozzieri). |
| P2 | Artigianato produttivo e industriale | Attività che producono beni che risultano, sotto ogni profilo, compatibili con l'ambiente urbano. |

| | | |
|-----------|------------------|---|
| | | Comprende, oltre agli spazi destinati all'esercizio dell'attività (progettazione, lavorazione, ingegnerizzazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio), gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici. |
| P3 | Magazzini | Aree e/o immobili per depositi, stoccaggio e centri merce. Tali usi possono essere finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci. Comprende gli spazi di servizio, di supporto e gli spazi tecnici. |
| P4 | Logistica | Aree e/o immobili adibiti ad attività di movimentazione e deposito di merci, logistica, attività di autotrasporti. |

Destinazione funzionale terziaria/direzionale

Destinazioni d'uso

| | | |
|-----------|--|--|
| T1 | Uffici e studi professionali | Uffici privati, studi professionali, ambulatori medici, agenzie bancarie e assicurative e tutte le attività di servizio al sistema PMI, senza grande concorso di pubblico. Sono compresi gli spazi di servizio e supporto. Gli usi così definiti non possono interessare un intero edificio ma devono essere integrati con altri. Nel caso in cui questi usi interessino un intero edificio, la destinazione urbanistica diventa T2. |
| T2 | Complessi direzionali | Uffici, attività direzionali, attività amministrative, finanziarie, assicurative, di rappresentanza e tutte le attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione di servizi reali alle imprese. |
| T3 | Servizi per attività produttive | Attività di supporto alle imprese di produzione e commercializzazione, attività di formazione, laboratori e centri di ricerca, attività di produzione di servizi. |

Destinazione funzionale commerciale/ricettivo

Destinazioni d'uso

| | | |
|-----------|-----------------------------|---|
| C1 | Esercizi di vicinato | Attività di distribuzione al dettaglio alimentare e/o non alimentare, che comprendono le superfici di vendita, le superfici di servizio, i magazzini e gli spazi tecnici. La superficie utile |
|-----------|-----------------------------|---|

| | | | | |
|-----------|--|--|--------------|---|
| | | | | di vendita è definita dalla legislazione regionale vigente. |
| C2 | Medie strutture di vendita | | di | Attività di distribuzione, o insieme di più attività di distribuzione (centro commerciale) al dettaglio alimentare e/o non alimentare, che comprendono le superfici di vendita, le superfici di servizio, i magazzini e gli spazi tecnici. La superficie utile di vendita è definita dalla legislazione regionale vigente. |
| C3 | Grandi strutture di vendita | | di | Insieme di attività di distribuzione (centro commerciale) alimentare e/o non alimentare, che comprendono le superfici di vendita, le superfici di servizio, i magazzini e gli spazi tecnici. La superficie utile di vendita è definita dalla legislazione regionale vigente. |
| C4 | Attività somministrazione alimenti e bevande | | di di | Attività di vendita per il consumo sul posto di alimenti e bevande, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in un'area aperta al pubblico appositamente attrezzata. Sono comprese le attività di ristorazione (ristoranti, trattorie, bar, ecc) e comprendono sia gli spazi destinati al pubblico sia gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici. |
| C5 | Commercio all'ingrosso | | | Attività di acquisto e rivendita ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio o a utilizzatori professionali. Non è ammessa vendita diretta al pubblico. Sono compresi magazzini e depositi nei settori alimentari e/o non alimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto. |
| C6 | Locali di pubblico spettacolo o intrattenimento | | o | Attività quali cinema, multisala, bowling, discoteche, ecc. che prevedono grande concorso di pubblico. Comprendono sia gli spazi destinati al pubblico sia gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici. |
| C7 | Attrezzature ricettive | | | Attività alberghiere ed extraalberghiere, che comprendono alberghi, pensioni, locande, residence. Sono costituite sia dalle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, ecc) sia dalle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi |

tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale riunioni e di ritrovo, ecc).

Destinazione funzionale agricola

Destinazioni d'uso

A Attività agricola

Sono comprese tutte le attività, le funzioni e gli usi di cui al titolo III, artt. 59 – 62 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica

La perequazione urbanistica, ai sensi dell'art. 11, commi 2 e 2-bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., è l'istituto giuridico attraverso il quale si garantisce l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati all'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree. La perequazione urbanistica si applica ai soli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, con le modalità indicate nelle rispettive Schede d'Ambito.

La compensazione urbanistica, ai sensi dell'art. 11, comma 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i., è l'istituto giuridico mediante il quale l'Amministrazione Comunale può acquisire aree e/o immobili destinate a uso pubblico dal Piano dei Servizi. A fronte della cessione gratuita di tali aree, il piano assegna alla proprietà diritti edificatori, con valore non inferiore a quello delle aree da acquisire, da realizzare su altre aree.

In particolare, la compensazione urbanistica, si forma mediante il riconoscimento di una capacità edificatoria ai soggetti che si fanno carico delle cessioni e/o degli interventi nei seguenti casi:

- Nelle aree, previste dal Piano dei Servizi, destinate alla realizzazione di servizi pubblici e di infrastrutture ritenute prioritarie e strategiche dall'Amministrazione Comunale;
- Nelle aree, previste nel Piano delle Regole, destinate a verde di connessione, rete ecologica esistente e di nuova previsione.

Ad ogni tipologia di area oggetto di compensazione viene attribuito un indice (mq/mq), con relativa destinazione urbanistica, che, moltiplicato per la superficie dell'area in oggetto, genera diritti edificatori trasferibili su aree edificabili indicate nel PGT.

L'incentivazione urbanistica, ai sensi dell'art. 11, comma 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i., è l'istituto giuridico che consente, negli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, nelle Aree di Riqualificazione e nelle Aree di Completamento del Piano delle Regole, di attribuire, a fronte di rilevanti benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli indicati nella scheda dell'Ambito o dell'Area, un incentivo massimo pari al 15% della superficie lorda in aggiunta a quella assegnata.

La convenzione urbanistica definirà gli interessi pubblici rilevanti, che dovranno comunque rientrare tra quelli previsti dall'art. 11 comma 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i., a fronte dei quali è concessa al privato tale incentivazione.