COMUNE DI BERBENNO DI VALTELLINA

Provincia di Sondrio

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

STUDIO ASSOCIATO MASPES

arch. GIAN ANDREA MASPES & ing. PIETRO MASPES

Indici, parametri, destinazioni d'uso, definizioni ricorrenti nei tre Atti del PGT - Allegato A

Elaborati:

DN.02

RN.02

SN.02

Approvato con DCC n. 24 del 12 luglio 2013

I SOGGETTI DELL'AMMINISTRAZIONE:

Sindaco

_____

Responsabile del Settore Servizi Territoriali:

_____

Autorità Procedente:

_____

Autorità Competente per la VAS:

_____

Segretario Generale:

_____

Adottato con DCC n. 37 del 28 dicembre 2012

Approvato con DCC n. 24 del 12 luglio 2013

SOMMARIO

SOMMARIO 3
Indici, parametri urbanistici, destinazioni d'uso. 5
Articolo A. - Definizione delle Superfici 5
Articolo B. - Definizione dei rapporti percentuali e di copertura 7
Articolo C. - Definizione degli indici di utilizzazione. 7
Articolo D.- (Norme per incentivare l'acquisizione di aree pubbliche: "bonus" perequativo). 8
Articolo E. - Categorie degli ambienti e modalità di calcolo degli indici. 9
Articolo F. - Definizione delle altezze 11
Articolo G. - Definizione delle distanze 12
Articolo H. - Definizione del Volume convenzionale 13
Articolo I. - Altre Definizioni. 13
Articolo J. - Destinazioni d'uso. 20
Generalità. 20
Destinazioni principali e destinazioni escluse 20
Classificazione delle destinazioni d'uso 20
Articolo K. - Definizione degli interventi edilizi. 23
Articolo L. - Procedure Edilizie (Permesso di Costruire, SCIA, Inizio Attività, Comunicazione asseverata) 24

Indici, parametri urbanistici, destinazioni d'uso)[1].

[1] Superfici, rapporti di copertura, indici di utilizzazione, altezze, distanze e tutti i requisiti di carattere progettuale sono di seguito rappresentati in termini geometrici e rigorosamente definiti, spesso con l'ausilio di schemi ed esempi, al fine di garantire interpretazioni univoche, corrette, supportate da calcoli semplici ed immediati.

N.B.: Nelle presenti norme non si ricorre a parametri volumetrici

Indici, parametri urbanistici, destinazioni d'uso.

Superfici, rapporti di copertura, indici di utilizzazione, altezze, distanze e tutti i requisiti di carattere progettuale sono di seguito rappresentati in termini geometrici e rigorosamente definiti, spesso con l'ausilio di schemi ed esempi, al fine di garantire interpretazioni univoche, corrette, supportate da calcoli semplici ed immediati.

Non si ricorre parametri volumetrici.

Articolo A. - Definizione delle Superfici

ST (ha) = Superficie territoriale

E' la superficie ricompresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a intervento di trasformazione urbanistica con capacità edificatoria; la sua area viene misurata comprendendo tutta la superficie inclusa in tale perimetro (superficie fondiaria, superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria), con la sola esclusione dei corsi d'acqua e delle aree riservate alla mobilità generale di proprietà già pubblica eventualmente esistente alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

SF (mq) = Superficie fondiaria

E' la superficie del lotto edificabile misurata al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria; possono essere computate nella SF gli allargamenti di strade già esistenti a condizione che siano ceduti gratuitamente al Comune.

Ai fini del calcolo della superficie fondiaria non si possono considerare terreni tra loro non contigui o che siano separati da una strada pubblica o spostati lateralmente senza alcun collegamento tra loro sia dal punto di vista funzionale che da quello della comunicazione interna, salvo quanto previsto dalla L.R. 93/85 per gli imprenditori agricoli e quanto disposto al punto successivo (Cfr. Ap (mq) = Area di pertinenza).

In caso di edificazione, la quota parte di area della superficie fondiaria asservita alla costruzione, prende il nome di **Area di pertinenza**, rimane vincolata indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, perché non potrà essere nuovamente utilizzata nell'edificazione di altre costruzioni.

Nel caso di lotti già edificati, la quota parte di area già asservita è quella riferibile agli indici in vigore all'epoca di costruzione.

Ap (mq) = Area di pertinenza

Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria.

L'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano realizzati edifici per una superficie lorda di pavimento (SLP) pari a quelli massimi consentiti dal piano, o per un volume (V) pari a quello massimo consentito dallo strumento urbanistico vigente prima dell'entrata in vigore del PGT.

Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole, o realizzati in attuazione dello stesso, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima ammessa.

In tutto il territorio comunale il frazionamento di aree su cui insistono costruzioni, che si devono o si intendono conservare, dovrà garantire che l'area che rimanga asservita alle costruzioni esistenti e che abbia superficie e dimensioni tali da soddisfare tutti i parametri urbanistici previsti dalle norme urbanistiche vigenti al momento del frazionamento.

Ove il vincolo di pertinenza non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale, deve essere assunta come area di pertinenza dell'edificio quella corrispondente alla estensione di terreno necessaria, in base all'applicazione dell'indice attribuito all'area, a generare l'edificabilità insediata.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. pertanto tra gli elaborati richiesti per l'ottenimento del titolo abilitativo, dovrà figurare l'individuazione esatta delle

aree di pertinenza, corredata dei relativi dati catastali, nonché la dimostrazione del carico insediativo, asseverata da professionista abilitato e sottoscritta dalla proprietà.

Am(mq) = Superficie minima di intervento

E' l'area minima necessaria per realizzare un intervento edilizio diretto (nel qual caso Am indica l'area minima del lotto edificabile) o per l'intervento urbanistico preventivo (nel qual caso Am indica l'area della minima unità urbanistica organica realizzabile), richiesta da norme successive oppure graficamente predeterminata negli elaborati grafici del Piano delle Regole.

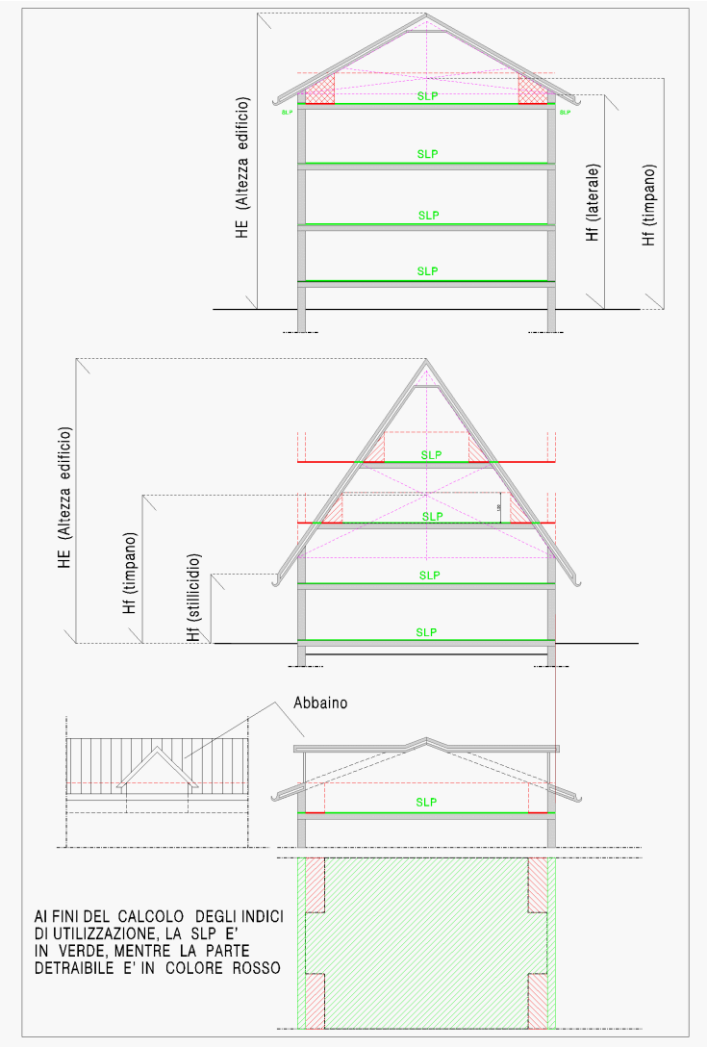
SLP (mq) = Superficie lorda complessiva di pavimento

E' la somma delle superfici dei singoli piani abitabili o agibili (definiti di Ctg. A e Ctg. B – (Cfr. Articolo E. - Categorie degli ambienti e modalità di calcolo degli indici) compresi entro il profilo esterno delle pareti d'ambito misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, strutture, serramenti), eventualmente anche interrati, nonché dei soppalchi di interpiano

Nel caso di sottotetti mansardati, si considera solo la superficie inclusa nel perimetro ottenuto proiettando in pianta i punti di intradosso della soletta di copertura, aventi una distanza netta dal pavimento superiore a ml. 1,70.

Per tutti gli ambienti con altezza interna superiore a m 5,00 l'area della SL viene moltiplicata per 2.

Superficie lorda complessiva di pavimento: schema.



SC (mq) = Superficie coperta complessiva

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di massimo ingombro delle parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature e delle strutture perimetrali, sia dell'edificio principale, sia delle costruzioni accessorie (anche se staccate dal corpo principale), con l'inclusione di ogni volume a sbalzo (bow-windows) e con l'esclusione dei normali aggetti (pensiline, balconi, gronde, elementi decorativi) fino a una sporgenza massima di m1,50 dal filo del muro o delle strutture perimetrali e con misurazione delle sole parti eccedenti la sporgenza di m 1,50.

Spv (mq) = Superficie commerciale di vendita

E' l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita al dettaglio, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Nel caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (ad es mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali edili) la Superficie di Vendita è computata nella misura di 1/10 della SLP se questa è inferiore a mq 2.500 e di 1/4 della SLP, se questa è superiore a tale limite

Articolo B. - Definizione dei rapporti percentuali e di copertura

RC (%) = Rapporto di Copertura

E' il rapporto percentuale tra superficie coperta (o copribile) e la relativa superficie fondiaria.

Nelle zone produttive (artigianali e industriali in genere) e nelle zone commerciali o per strutture annonarie, il rapporto di copertura è l'indice di riferimento principale per l'edificazione. In tal caso esso esprime anche la massima superficie coperta complessivamente realizzabile sul lotto (comprensiva sia degli edifici esistenti da conservare, sia di quelli in progetto), per ogni unità di superficie fondiaria SF del lotto.

Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al successivo Articolo D.- (Norme per incentivare l'acquisizione di aree pubbliche: "bonus" perequativo) si intende per Rc quello che determina la massima Superficie Coperta sul lotto (comprensiva quindi anche di eventuali trasferimenti di capacità edificatoria proveniente da altre aree, secondo quanto stabilito nell'articolo sopra citato

RCp (%) = Rapporto di copertura di pertinenza

Esprime la massima superficie coperta (SC) realizzabile o esistente (in quanto comprensiva sia degli edifici esistenti da conservare, sia di quelli in progetto), per ogni unità di superficie fondiaria SF al netto del trasferimento di capacità edificatoria di cui al punto precedente.

SV (%) =

Esprime la percentuale minima di SF che deve essere mantenuta a tappeto erboso con eventuali piantumazioni ad alto fusto; L'area riservata a verde può essere interessata solo per 1/3 da costruzioni nel sottosuolo. In tale caso però il "terreno vegetale" deve essere ricostruito al di sopra della costruzione (o parte di costruzione) interrata con un riporto di almeno 50 cm.

SD (%) = Superficie drenante

Esprime la percentuale minima di SF che deve essere in grado di assorbire le acque meteoriche senza alcun impedimento sottostante dovuto a manufatti impermeabili di qualsiasi natura.

Il rapporto SD è misurato in percentuale sulla Sf in analogia al rapporto RC.

Articolo C. - Definizione degli indici di utilizzazione.

L'edificabilità del Piano delle Regole è regolamentata, sotto il profilo parametrico, non da indici volumetrici ma esclusivamente da indici di utilizzazione territoriale (UT) o fondiaria (UF), salvo che per gli ambiti riservati ad attività artigianali, produttive in genere o commerciali, rispetto alle quali si fa esclusivo riferimento a rapporti di copertura.

UT (mq/ha) = INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

(definito anche come UT max). Esprime la massima superficie lorda di pavimento (SLP) realizzabile (tenendo però conto anche di quella relativa agli edifici esistenti da conservare) per ogni unità di superficie territoriale (ST) del comparto, raggiungibile attraverso meccanismi perequativi, compensativi o premiali.

UTp (mq/ha) = INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE DI PERTINENZA	Esprime la superficie lorda di pavimento (SLP) realizzabile in via ordinaria (tenendo però conto anche di quella relativa agli edifici esistenti da conservare), per ogni unità di superficie territoriale ST del comparto.
UTmin (mq/ha) = INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE MINIMO	Esprime la superficie lorda di pavimento (SLP) minima che un comparto deve prevedere di impegnare per ogni unità di superficie territoriale ST. (norma atta a favorire la densificazione urbana ai fini di contenere il consumo di suolo). La Sf utilizzata per la verifica dell'indice Utmin deve essere rappresentata sugli elaborati progettuali ma non implica frazionamenti catastali.
UF (mq/mq) = INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	Esprime la massima superficie lorda di pavimento (SLP) realizzabile (tenendo però conto anche di quella relativa agli edifici esistenti da conservare) per ogni unità di superficie fondiaria (SF) del comparto, raggiungibile attraverso meccanismi perequativi, compensativi o premiali.
UFp (mq) = INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA DI PERTINENZA	Esprime la superficie lorda di pavimento (SLP) realizzabile in via ordinaria (tenendo però conto anche di quella relativa agli edifici esistenti da conservare) per ogni mq di superficie fondiaria (SF).

Articolo D.- (Norme per incentivare l'acquisizione di aree pubbliche: "bonus" perequativo).

Salvo specificazioni più puntuali contenute nel Piano delle Regole (Cfr. equità del Piano) e nel Piano dei Servizi (Schede), anche nelle aree del tessuto urbano consolidato sono previsti criteri per l'incentivazione della acquisizione delle aree pubbliche e per la tutela di beni di particolare interesse ambientale, secondo i principi e le modalità di seguito specificate.

La cessione gratuita al comune di aree finalizzate al soddisfacimento di servizi di interesse pubblico o per la realizzazione di opere di interesse generale previste dal Piano dei Servizi, consente al proprietario di disporre di un "bonus" perequativo in capacità edificatoria (Uf per le zone residenziali, RC per quelle produttive) secondo la tabella ed i criteri definiti dal Piano dei Servizi.

L'edificabilità di cui sopra è trasferibile nelle zone residenziali, commerciali o produttive.

Alle aree già cedute, già utilizzate o già asservite alla data di adozione del PGT, non è ovviamente attribuito alcun indice di edificabilità ai sensi del presente articolo.

In caso di cessione di aree, la dimensione minima da cedere è di m^2. 300 riducibile solo nei casi di ridotta originaria dimensione del mappale interessato.

Con il trasferimento della edificabilità, dalle aree pubbliche citate alle zone residenziali, ricettive, artigianali o produttive, è possibile passare dall'indice Utp di pertinenza del lotto allo sfruttamento massimo previsto dell'indice Utmax (massimo ammissibile), che, in ogni caso, **non può mai essere superato**.

I disposti del presente articolo non precludono all'Amministrazione Comunale, nei limiti e con le procedure di legge vigenti, di procedere all'esproprio per pubblica utilità nelle situazioni di necessità ed urgenza.

Articolo E. - Categorie degli ambienti e modalità di calcolo degli indici.

Ai fini del calcolo degli indici di utilizzazione sopra descritti, ambienti e superfici vengono suddivise secondo lo schema seguente:

Categoria A

A – Superfici relative agli ambienti con funzione principale: sono i locali in cui si prevede permanenza di persone e che, date le loro peculiari caratteristiche, generalmente definiscono la destinazione d'uso prevalente dell'edificio in cui si trovano. Sono considerati con funzione principale anche i corpi chiusi in aggetto (es. bow-windows), le parti di costruzione interrate che comportano la frequente presenza di persone (uffici, laboratori, residenze, magazzini di vendita, locali pubblici, sale di riunione ecc.). Le superfici dei locali con funzione principale vengono sempre computate nel calcolo degli indici UF e UT.

Categoria B

B – Superfici con funzione di disimpegno o accessoria, come ad esempio, le scale, i disimpegni, ripostigli, i servizi igienici, i locali da gioco per uso familiare, le legnaie, le cantine, le tavernette, le lavanderie e le stirerie, ambienti in cui la presenza di persone è in genere saltuaria. Le superfici relative ai locali fuori terra di cui al punto B non vengono computate nel calcolo degli indici UT o UF solo se hanno altezza interna inferiore a metri 2,30 e rapporto aeroilluminante inferiore ad 1/20. Parimenti non vengono conteggiate le superfici dei vani interrati aventi un rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20.

Categoria C

C – Superfici connesse con specifiche funzioni tecniche come le centrali termiche e di condizionamento, i locali per autoclave, le SLP utilizzate per migliorare l'isolamento degli edifici e per far fronte a tecnologie che consentono risparmio energetico, le superfici di parcamento o di deambulazione comune, relative a spazi in cui generalmente non c'é permanenza di persone.

Non vengono computate, anche qualora facessero parte della SLP di edifici residenziali:

- le superfici dei vani scala e ascensore a servizio di più di 2 alloggi, calcolate in mezzeria dei muri in condivisione con le unità immobiliari o con altri vani condominiali, ciò al fine di evitare l'uso e l'abuso di scale esterne anche quando non siano suggerite da precise esigenze estetico architettoniche;
- le superfici degli ambienti sottostanti i tetti, con altezza media ponderale inferiore a metri 2,40 e rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20;

- le superfici strettamente necessarie alla collocazione degli impianti tecnologici, cioè i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie;
- per i soli edifici condominiali con almeno tre alloggi, tutti gli spazi comuni destinati a deposito carrozzine, sci, biciclette, compresi i relativi spazi d'accesso.
- le superfici degli spazi aperti dei porticati e delle logge per la sola parte avente profondità minore o uguale a m 2,50;
- le superfici degli androni passanti;
- le superfici degli spazi aperti dei portici assoggettati a servitù di uso pubblico;
- le superfici degli spazi aperti dei balconi, ballatoi e sporti aggettanti;
- le superfici degli spazi aperti dei cavedi e delle pensiline funzionali all'edificio principale.

Non vengono computate, anche qualora facessero parte della SLP di edifici commerciali o industriali.

- gli spazi per gli impianti di depurazione, per gli impianti termici, per gli impianti elettrici e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta;
- i serbatoi esterni in soprassuolo e sottosuolo;
- le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole, ove fosse dimostrata, con specifica documentazione, l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato;
- le superfici dei piani interrati o seminterrati adibiti a magazzino, deposito di valori, archivio, autorimesse, costituenti pertinenze delle unità immobiliari soprastanti, aventi altezza netta interna non superiore a m 2.40;
- i soppalchi realizzati all'interno dei fabbricati per attività produttive per esigenze di produzione o stoccaggio;
- gli spazi delle tettoie.

Non vengono computate in nessun caso:

- le superfici lorde in sezione attinenti gli elementi di facciata necessari per attuare accorgimenti tecnici che siano finalizzati al risparmio energetico nei limiti e con l'osservanza delle disposizioni di cui alla L.R. 20 aprile 1995 n°26 (es. cappotti termici, pareti ventilate ecc.).
- le superfici destinate ad autorimessa e relativi spazi di manovra, anche in eccedenza a quanto previsto dalla Legge 122/89 e s.m.i., purché regolarmente asservite alle unità

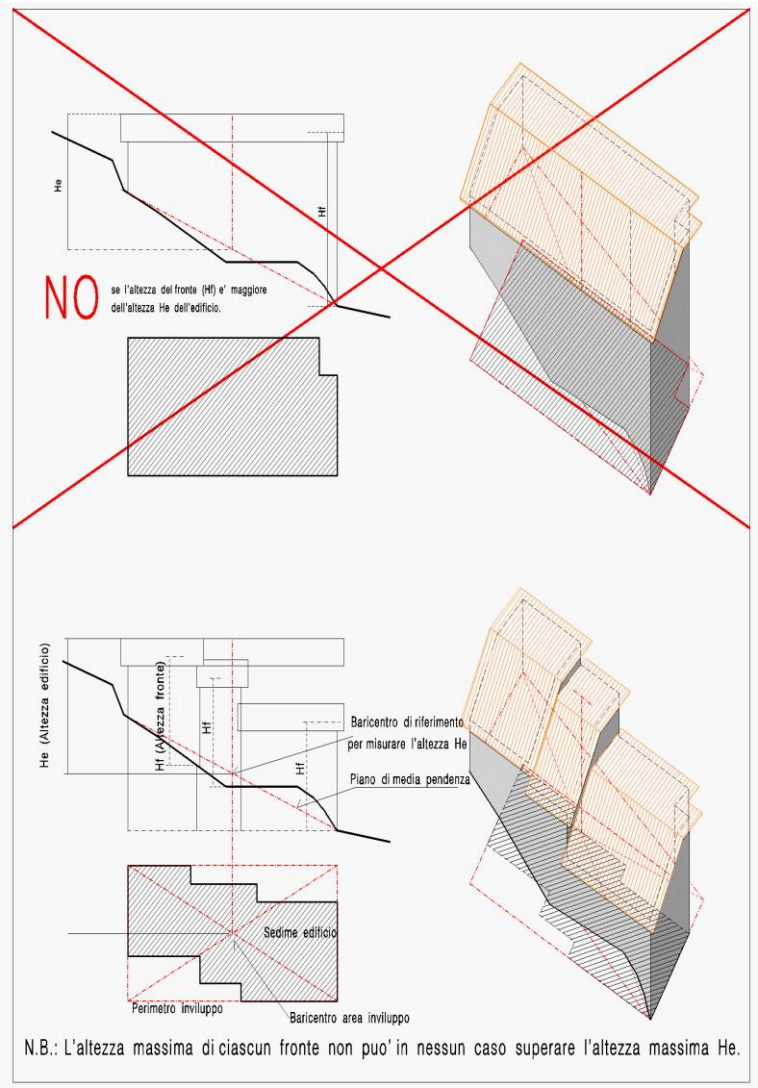
immobiliari di pertinenza.

Nota: gli ambienti interrati o semi interrati, computabili o meno come SL non possono, di norma, eccedere di tre volte la Superficie coperta dell'edificio principale di cui sono pertinenza.

Casi particolari connessi con specifiche esigenze aventi carattere di eccezionalità (motivi impiantistici, aziendali, igienici o di altro tipo) potranno essere prese in considerazione e valutate attentamente dall'Ufficio Tecnico e dagli organi competenti, previa documentazione specifica relativa a ciascun caso. Non sono comunque derogabili le Superfici minime Drenanti (SD) stabilite dalle norme di zona, salvo diverso parere motivato di ASL ed ARPA.

Articolo F. - Definizione delle altezze

Altezza delle fronti di un edificio: schema illustrativo
Il sistema impone la massima aderenza dell'edificio alle caratteristiche di pendenza del terreno, evita forti differenze di altezza tra i prospetti a monte e a valle, rendendo meno impattante l'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale.



He (ml) = Altezza massima di un edificio

è la distanza intercorrente tra la quota media del piano di campagna naturale rilevato prima dell'intervento (nell'ambito del rettangolo di inviluppo del sedime dell'edificio) e la quota della linea di colmo o del più alto punto di ingombro del fabbricato stesso.

Hf (ml) = Altezza della fronte di un edificio

il fronte di un edificio si intende "prospettante" (o parzialmente prospettante) su una via pubblica (o su uno spazio pubblico), quando la distanza tra la linea di delimitazione dello spazio pubblico e la proiezione ortogonale del prospetto (o di parte del prospetto) in pianta risulta inferiore o uguale a 10 metri.

L'altezza dei fronti di edifici prospettanti su spazi pubblici viene misurata dal piano di spiccato della strada o del marciapiede (se previsto) fino alla quota di stillicidio nel canale di gronda o di altro elemento costruttivo equivalente.

L'altezza dei fronti di edifici non prospettanti su spazi pubblici viene misurata dalla quota del piano di campagna naturale rilevato prima dell'intervento (oppure dal piano del terreno sistemato, se a quota inferiore), fino alla quota di stillicidio di cui sopra. Nelle facciate "a timpano" o con gronde a quota diversa, si considera la quota con il valore medio.

Qualora il terreno o lo spazio pubblico risultassero in pendio, si procede alla misura dell'altezza media della facciata con il metodo della sommatoria di tutte le aree della facciata, divisa per la lunghezza totale di base; in ogni caso l'altezza massima del prospetto non può mai superare l'altezza massima (He) dell'edificio.

Articolo G. - Definizione delle distanze

L'articolo 103, punto 1 bis della LR 12/2005 prescrive che, limitatamente agli **interventi** di nuova costruzione, la distanza minima tra fabbricati è **dieci metri**, derogabili all'interno dei piani attuativi.

De (ml) = Distanza tra i fabbricati

La distanza fra i fabbricati (accessori inclusi) va calcolata sul segmento minimo congiungente i fabbricati stessi (a compasso), sia che essi insistano sullo stesso lotto, sia che insistano su lotti differenti; nella misurazione di tali distanze non si considerano gli sporti liberi (balconi, pensiline, grondaie, sporti non chiusi in genere) se aggettanti per non più di metri 1,50.

È ammessa la costruzione in aderenza, se consentito dalle norme di ogni singola zona, quando vi sia in proposito accordo tra i proprietari confinanti con impegno reciproco a costruire

- con uguali caratteristiche architettoniche,
- in aderenza,
- sullo stesso filo verso ogni proprietà pubblica,
- con le stesse altezze (HE ed HF) verso ogni proprietà pubblica (tolleranza 5%).

A tal fine l'Amministrazione Comunale acquisisce preventivamente l'assenso scritto di entrambi i proprietari confinanti anche alla luce della L.241/90.

Dc (ml) = Distanza dai confini di proprietà

E' la distanza minima misurabile tra i punti appartenenti alla linea di confine di proprietà (o dell'area asservita alla costruzione) e quelli appartenenti al perimetro della superficie coperta (SC) dell'edificio; essa rimane stabilita nella metà della distanza minima De con un minimo assoluto di metri 5,00.

È consentito costruire a confine solo quando esplicitamente previsto dalle norme del Piano delle Regole per ambiti specifici e sempre con le garanzie espresse al punto precedente per quanto attiene le costruzioni in aderenza.

Ds (ml) = Distanze dal ciglio stradale

Si determina misurando la distanza minima del fabbricato dal ciglio della strada esistente o in progetto (Cfr. categoria delle strade), come definito dal D. Lgs. 285/92, e successive modificazioni e integrazioni. In particolari gli ambiti individuati dal Piano delle Regole, la distanza Ds può essere diversa da quella prevista perché finalizzata a rispettare l'allineamento stradale/cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti (fabbricati accessori esclusi) sul lato interessato della pubblica via. Le fasce comprese tra le linee dei cigli stradali e le linee di minimo arretramento degli edifici sono inedificabili, salvo quanto

previsto dalla Circolare Ministero dei Lavori Pubblici n° 5980 del 30 dic 1970 e dal DPR 495/1992.

Df (ml) = Distanza fluviale

Le distanze delle nuove costruzioni e delle recinzioni dal limite dei corsi d'acqua sono di norma di m 10,00, da misurarsi secondo quanto prevede la normativa vigente in materia; sono fatte salve le disposizioni di carattere generale (vincoli ambientali), quelle di carattere specifico di tutela dei corsi d'acqua e quelle previste da specifici studi geologici che comportino il rispetto di distanze anche diverse.

Dz (ml) = Distanza dei fabbricati da aree pubbliche e di interesse pubblico

E' la distanza, misurata in proiezione orizzontale, fra il punto più sporgente del perimetro della superficie coperta di un fabbricato, ed il perimetro di ambiti riservati ad interventi di interesse pubblico o generale.

Salvo diverse prescrizioni puntuali stabilite dal Piano delle Regole per ambiti specifici, tale distanza minima di nuova edificazione è stabilita nella misura di ½ dell'altezza dell'erigendo edificio, con un minimo di m 5,00. salvo che per le aree a parcheggio pubblico, per le quali può essere ridotta a m 1,50.

Articolo H. - Definizione del Volume convenzionale

V (mc) = Volume convenzionale

E' il prodotto della SLP per 3,00 metri, altezza stabilita convenzionalmente per ciascun piano a prescindere dalla reale altezza interna di ciascun ambiente o dalla sua destinazione d'uso, sia essa residenziale, commerciale o altro. Il volume convenzionale o "urbanistico" non partecipa comunque mai alla determinazione degli indici che si riferiscono invece alla SLP o alla SC, ma viene definito in queste norme perché potrebbe risultare utile nella valutazione di raffronti o nel calcolo eventuale di oneri e costi di costruzione a cui tradizionalmente si riferiscono parametri e tabulati.

Articolo I. - Altre Definizioni.

Non sempre i termini utilizzati nei processi di pianificazione territoriale hanno significato univoco, per cui, al fine di evitare errori di comunicazione e di interpretazione, si riportano in ordine alfabetico le definizioni ricorrenti nella presente normativa e soprattutto il significato preciso che a ciascuna di esse si intende attribuire.

Accessibilità

La possibilità anche per una persona con disabilità fisiche o sensoriali, di fruire completamente di uno spazio costruito e non, in modo autonomo e senza compromettere la propria sicurezza.

Adattabilità

La possibilità a modificare nel tempo, con interventi che non interferiscano con le strutture portanti, lo spazio costruito in modo da renderlo completamente accessibile.

Aerazione attivata

È aerazione attivata la ventilazione di ambienti che non godono di aerazione naturale e nei quali il ricambio d'aria è assicurato dall'immissione di una determinata portata d'aria esterna e, conseguentemente, l'estrazione di una portata equivalente d'aria viziata.

Aerazione di tipo indiretto

È aerazione indiretta di ambienti quella che avviene da locali attigui dotati di ventilazione naturale diretta.

Aerazione naturale diretta

È aerazione naturale diretta l'immissione di aria esterna e l'estrazione di aria viziata attraverso infissi esterni apribili.

Altezza della fronte di un edificio (Hf)

Cfr. punto Hf (ml) = Altezza della fronte di un edificio dell'articolo Articolo F. - Definizione delle altezze

Altezza massima di un

Cfr. punto He (ml) = Altezza massima di un edificio dell'articolo Articolo F. - Definizione delle altezze

edificio (He)	
Altezza media dei locali o degli spazi interni	Rapporto fra il volume interno e la superficie utile dei singoli locali o dei singoli spazi interni.
Altezza minima dei locali	È la lunghezza del segmento appartenente ad una retta verticale e avente per estremi inferiori e superiori rispettivamente i punti di incontro della retta stessa con il piano del pavimento del locale e con il piano orizzontale dell'intradosso del soffitto finito.
Altezza virtuale	È il valore convenzionale assunto per calcolare il volume indipendentemente dall'altezza effettiva.
Ambiente urbano	È l'insieme degli elementi naturali ed antropici che formano gli spazi della città.
Androni e vestiboli	Ambienti di disimpegno ed ingresso, situati al piano terra degli immobili, aventi o due lati aperti o un lato aperto ed uno collegato direttamente al corpo scale ed agli impianti di sollevamento
Arredo urbano	Sono definiti di arredo urbano gli interventi volti alla valorizzazione del quadro urbano e la corretta fruizione degli spazi da parte di tutti i cittadini, con particolare attenzione ai soggetti deboli, attraverso la collocazione e realizzazione di: a) distintivi urbani, quali monumenti, fontane, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale hanno come obiettivo la valorizzazione degli spazi urbani; b) cartellonistica murale o a struttura autoportante; c) impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione; d) aree specializzate per la sosta all'aperto, in aree verdi, lungo i percorsi pedonali e/o stradali, dotate di sedute, cestini porta rifiuti, fioriere, dissuasori, fontanelle, recinzioni, gazebi, pergolati, pensiline; e) cartellonistica informativa posta all'interno di spazi aperti pubblici o aperti al pubblico e/o lungo i percorsi pedonali e stradali; f) aree specializzate per il gioco, le attività fisiche e socializzanti all'aperto (percorsi vita, percorsi ciclabili), diversificatamene attrezzate per utenti di tutte le età; g) impianti di irrigazione e drenaggio delle aree verdi; h) orti urbani attrezzati; i) attrezzature per favorire il richiamo e la vita di fauna e avifauna locale quali, richiami, cassette ricovero, mangiatoie, fonti d'acqua nonché particolari essenze vegetazionali (bacche, frutti e fiori); l) aree specializzati per cani; m) monumenti ed edicole funerarie.
Ballatoio	Struttura orizzontale, aperta almeno su un lato, sorretta da mensole o a sbalzo sporgente dalle delimitazioni perimetrali esterne, ad uso di disimpegno e comunicazione tra il corpo di distribuzione verticale e le unità immobiliari o parte di esse
Delimitazioni perimetrali esterne	Sono costituite dalle pareti esterne opache di qualsiasi materiale, dalle pareti esterne trasparenti e dai serramenti che racchiudono il volume dell'edificio
Destinazione d'uso	Cfr. Articolo J. - Destinazioni d'uso
Destinazioni riservate alle attività annonarie	Si riferiscono a quelle attività dedite al magazzinaggio e l'autotrasporto che non comportano la presenza di superfici di vendita.
Destinazioni riservate alle attività artigianali di servizio alla persona o alla casa	Si riferiscono a quelle attività che per loro natura non richiedono strutture particolari per dimensioni e tipologia finalizzate alla conduzione dell'attività (sarto, parrucchiere, ciabattino ecc.). Sono escluse da questa categoria le attività insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34

Distanza dai confini di proprietà (Dc)	Cfr. Articolo G. - Definizione delle distanze
Distanza dei fabbricati da aree pubbliche e di interesse pubblico	Cfr. Articolo G. - Definizione delle distanze
Distanza fluviale	Cfr. Articolo G. - Definizione delle distanze
Distanza tra i fabbricati (De)	Cfr. Articolo G. - Definizione delle distanze
Distanze dal ciglio stradale (Ds)	Cfr. Articolo G. - Definizione delle distanze
Edificio	Complesso di unità immobiliari strutturalmente organizzate
Fronte della costruzione	Figura geometrica rappresentata da una faccia del volume di costruzione e delimitata alle estremità inferiore e superiore rispettivamente dal piano di spiccato e dal piano o dai piani di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.
Fruibilità	Per fruibilità o fruizione s'intende il totale godimento e uso, riconosciuto come diritto, di un'opera d'arte, di un edificio, di un ambiente, di un servizio, senza mettere a repentaglio la propria o altrui sicurezza e senza che siano necessari particolari accorgimenti da parte del soggetto fruitore per tale utilizzo.
Illuminazione artificiale	È l'illuminazione proveniente da corpi luminosi alimentati.
Illuminazione naturale diretta	È illuminazione naturale diretta quella proveniente da aperture vetrate in facciata e in copertura anche se inclinate, ma comprese tra 1 mt. e 2 mt.
Illuminazione naturale indiretta	È l'illuminazione naturale proveniente da locali attigui illuminati con luce naturale e diretta.
Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione	Comprende anche gli ambienti per le attività di servizio e vendita a questi connesse.
Impianti tecnologici	Sono impianti tecnologici degli edifici sia residenziali che produttivi o commerciali, gli impianti: elettrici, idraulici, di distribuzione del gas, di riscaldamento, condizionamento, sollevamento, per le comunicazioni, le telecomunicazioni, per la compattazione, differenziazione e la conservazione dei rifiuti solidi urbani in accordo con le normative vigenti.
Interrati e Semi interrati	Interrati sono gli ambienti la cui quota di intradosso del solaio di copertura è sempre inferiore alla quota zero di riferimento di ciascun fronte dell'edificio (Cfr. altezza delle fronti di un edificio Hf). Semi interrati sono gli ambienti in cui il pavimento finito dell'ambiente si trova ad una quota inferiore al "piano di campagna", mentre la soletta di copertura (misurata all'intradosso) si trova (solo per parte della sua altezza) ad una quota non superiore ad un metro rispetto alla quota di riferimento di ciascun fronte dell'edificio (Cfr. altezza delle fronti di un edificio Hf). Ambienti interrati o semi interrati, computabili o meno come SL, salvo situazioni molto particolari da valutare di volte in volta, non possono eccedere di tre volte la Superficie coperta dell'edificio principale di cui sono pertinenza. Non sono però ammesse deroghe per quanto attiene al rispetto della Superficie minima drenante SD.

Interventi per manufatti provvisori	Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori ai dodici mesi.
Interventi relativi ad aree scoperte	Sono definiti come relativi ad aree scoperte gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione dei terreno non utilizzato per l'edificazione.
Linea di colmo	E' la retta orizzontale generata dall'intersezione dei piani inclinati opposti costituiti dalle falde o generata dall'intersezione superiore tra piani verticali e falda.
Linea di gronda	E' la retta orizzontale posta al livello inferiore dei piani inclinati costituiti dalle falde. E' determinata dall'intersezione dei piani inclinati con l'estradosso del piano orizzontale di copertura
Locali accessori	Sono ambienti di pertinenza in genere della residenza, ma anche di altre destinazioni (produttive, commerciali, direzionali, agricole), nei quali non è consentita la permanenza di persone in quanto non posseggono requisiti di abitabilità.
Loggia	E' uno spazio aperto integrato al piano di un edificio, posto ad un livello superiore al piano terra; delimitata per almeno un lato dall'edificio stesso e per i restanti da pilastri, può essere sormontata da terrazzo o edificio pieno o copertura
Parcheggi privati non pertinenziali	Si intendono i box o i posti auto realizzati senza che si instauri un rapporto diretto con specifiche unità immobiliari. Essi non comportano aumento del carico urbanistico pur non concorrendo a soddisfare le dotazioni di legge. Detti box o posti auto sono soggetti a contributo concessorio e possono essere commercializzati indipendentemente da altri immobili e senza limiti di distanza o di dislocazione.
Parcheggi privati pertinenziali	Sono gli spazi privati di sosta al servizio delle proprietà che soddisfano la dotazione minima (1 mq ogni 10 mc di costruzione, dove il volume calcolato di altezza virtuale uguale a 3,00 metri) prescritta dalla Legge 122/1989. Comprende box e posti auto destinati in modo durevole a servizio di unità immobiliare principale, quale appartamento, ufficio, negozio, ecc.. Le superfici a parcheggio devono sempre essere frazionabili in posti auto (Cfr. posto macchina).
Parcheggi pubblici	Comprende aree pubbliche o di uso pubblico, al di fuori delle sedi stradali, specificatamente attrezzate ad accogliere il parcheggio, anche su più livelli, degli autoveicoli.
Piano di spiccato	È il piano orizzontale teorico al quale si fa riferimento per determinare l'altezza delle fronti di un edificio, quindi il piano passante per la quota più bassa del terreno rilevato prima della costruzione ed il terreno sistemato (Cfr. altezza delle fronti di un edificio Hf).
Piano sottotetto	Comprende gli ambienti posti tra l'estradosso dell'ultimo solaio abitabile e il solaio di copertura di tutta o di parte dell'estensione dell'ultimo piano.
Piano terra o terreno	Corrisponde al primo piano fuori terra del fabbricato, posto al livello del piano di campagna o con quota del pavimento, misurata dal piano di campagna inferiore o uguale a 20 cm. In presenza di terreni in pendenza, il piano di campagna è quel piano orizzontale teorico che contiene il punto alla quota più bassa (quota zero) del terreno rilevato prima dell'intervento.
Piste ciclabili	Sono gli spazi attrezzati per il movimento delle biciclette, con sedi proprie, ben separate da spazi riservati ad altro tipo di traffico (anche pedonale). Incroci, immissioni, attraversamenti o altre interferenze sono eccezionalmente ammesse solo nei casi inevitabili ma a condizione che vengano opportunamente attrezzati con segnaletica specifica.
Portico	E' uno spazio aperto posto al piano terra di un edificio con almeno un lato aperto e/o eventualmente sostenuto da pilastri; può essere sormontato da terrazzo, da copertura o edificio pieno
Posto macchina	Si intende per "posto macchina" una superficie minima di mq 12,50 dedicata allo stazionamento del veicolo, esclusi gli spazi di manovra; Negli edifici di uso promiscuo, la dotazione di parcheggi di pertinenza deve essere calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diverse destinazioni.
Potenzialità edificatoria	Si intende la capacità di un'area di essere edificata e conseguentemente di sostenere insediamento umano, sia nell'ambito degli interventi di pianificazione attuativa sia nell'ambito degli interventi assentibili mediante intervento diretto.

Quota di riferimento

Per gli edifici che prospettano su spazi pubblici, corrisponde alla quota del marciapiede o, dove non esiste, con la quota stradale finita pubblica o privata antistante il fabbricato, da determinare con il competente ufficio comunale prima di qualsiasi intervento edificatorio.

Requisiti di abitabilità

Al fine di conseguire l'abitabilità di un ambiente occorre verificare i seguenti requisiti.

- il rispetto delle altezze minime e medie dei locali;
- Il rispetto delle superfici minime dei locali previste;
- il rispetto dei valori minimi aeroilluminanti (eccezione fatta per le deroghe ammesse o per diverse disposizioni di legge).
- il rispetto delle norme di isolamento termico e acustico
- il rispetto di tutte le norme igieniche sanitarie previste dal "Regolamento d'Igiene provinciale" in relazione alle diverse destinazioni d'uso dei singoli ambienti.

Residenza stabile

Per Residenza stabile o permanente si intende l'abitazione in cui una persona vive in modo continuativo (non necessariamente deve coincidere con il domicilio; infatti la stessa persona può avere il domicilio, cioè lo studio, l'ufficio, il centro dei propri interessi ecc. in una città e l'abitazione in altra località. La residenze permanente si trova in ambiti che devono essere dotati almeno delle opere di urbanizzazione primaria.

Residenza stagionale

La Residenza stagionale è quella occupata saltuariamente.

Ai fini del presente PGT è assimilabile alla residenza permanente, se ubicata all'interno di aree urbanizzate, ma per i manufatti e le baite che non sono più adibite all'uso agricolo, che si trovano negli ambiti extra urbani, che possono essere individuate tra quelle recuperabili alla residenza (pagando ovviamente il cambio della destinazione d'uso), la dimora può essere eccezionalmente concessa in deroga a quanto previsto dal punto 2 dell' Art. 36. (Presupposti per il rilascio del permesso di costruire) della LR 12/2005.

Sagoma di un edificio

Contorno che viene ad assumere l'edificio all'interno della congiungente di ogni punto esterno dello stesso dalla quota di spiccato all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Balconi e terrazzi sporgenti non concorrono a delineare la sagoma dell'edificio.

Nota: CORTE DI CASSAZIONE (Penale, sez. III, 23 aprile 2004 (ud. 18.03.2004), Sentenza n. 19034):

"... Al fine di ricomprendere **nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia** quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione di un fabbricato con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, **per sagoma deve intendersi la conformazione planovolumetrica della costruzione ed il suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale**, così che solo le aperture che non prevedano superfici sporgenti vanno escluse dalla nozione stessa di sagoma"

Sagoma limite

Nelle presenti norme si definisce sagoma limite di un edificio l'involucro definito dalla retta inclinata del 40% sulla orizzontale e passante per passante per il punto di incrocio fra la verticale esterna, condotta parallelamente al filo di facciata ad una distanza di ml 1,50 , e l'orizzontale posta a quota + 0,50 rispetto al piano di intradosso dell'ultimo solaio di copertura e non si applica per la facciate a timpano.

Seminterrati

Cfr. Interrati e Semi interrati

Sicurezza ambientale

Esito positivo della verifica del rispetto di tutti gli indicatori ambientali quali: l'inquinamento acustico, l'inquinamento atmosferico, l'inquinamento del suolo e del sottosuolo, l'inquinamento idrico, l'inquinamento da radiazioni in genere.

Soppalco

E' un ripiano intermedio all'interno di spazi primari avente almeno un lato non delimitato da pareti a tutta altezza; la superficie soppalcata costituisce parte della Superficie Lorda di Pavimento (SLP)

Sottotetti

Sono gli ambienti posti tra l'estradosso dell'ultimo solaio abitabile e il solaio di copertura di tutta o di parte dell'estensione dell'ultimo piano abitabile stesso.

Spazi di abitazione

Sono spazi di abitazione: sale soggiorno, uffici, studi, cucine, spazi di cottura, sale da pranzo, camere da letto, sale da gioco, negozi, sale di lettura ed assimilabili.

Spazi di servizio

Sono spazi di servizio: bagni, gabinetti, antibagni, corridoi, disimpegni, ripostigli, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, dispense.

Spazi residenziali accessori	Sono locali integrativi ai locali di abitazione, caratterizzati da una permanenza di tipo saltuario e destinati ad esempio a sala da gioco, sala di lettura, lavanderia, cantine e cantinole, locali di sgombero, stenditoi, spazi per la raccolta dei rifiuti.
Spazi residenziali primari e di servizio	Sono locali di abitazione caratterizzati da una permanenza di tipo continuativo e destinati ad esempio a camera da letto, sala, soggiorno, pranzo, cucina, spazi di cottura, stanze da bagno, servizi igienici, spogliatoi, guardaroba, corridoi di distribuzione.
Spazio di cottura	Parte del locale soggiorno o pranzo destinato alla preparazione e alla cottura degli alimenti.
Sporti aggettanti aperti	Strutture orizzontali o inclinate sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne quali balconi, pensiline, gronde e cornicioni.
Superficie minima utile dell'alloggio	È la superficie minima utile ammessa per ciascun tipo di alloggio.
Superficie a verde privato	Cfr. Articolo A. - Definizione delle Superfici.
Superficie commerciale di vendita (Spv)	Cfr. Articolo A. - Definizione delle Superfici.
Superficie coperta complessiva	Cfr. Articolo A. - Definizione delle Superfici
Superficie drenante	Cfr. Articolo A. - Definizione delle Superfici.
Superficie filtrante	È la superficie sistemata a verde non costruita sia fuori terra che nel sottosuolo destinata principalmente a migliorare la qualità dell'intervento e del contesto urbano esistente. Sono considerate filtranti soluzioni alternative quali superfici in ghiaia pressata, in legno con fughe inerbate, in corteccia vegetale e in materiali similari che non compromettano la permeabilità del terreno. La suddetta superficie deve inoltre essere utilizzata in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo.
Superficie fondiaria (SF)	Cfr. Articolo A. - Definizione delle Superfici.
Superficie lorda complessiva di pavimento (SLP)	Cfr. Articolo A. - Definizione delle Superfici.
Superficie minima di intervento (Am)	Cfr. Articolo A. - Definizione delle Superfici.
Superficie minima utile degli spazi di abitazione	È la superficie minima utile ammessa dalle norme igienico sanitarie per i diversi spazi di abitazione.
Superficie non residenziale (Snr)	Superfici destinate a servizi ed accessori di pertinenza del singolo alloggio o dell'intero organismo abitativo, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977,n° 801 . Le superfici non residenziali riguardano: cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, lavatoi comuni, immondezzai ed altri locali a stretto servizio della residenza quali depositi per attrezzi, biciclette, carrozzine ecc., logge, balconi e terrazze, vano delle scale comuni comprensive dei pianerottoli di sbarco e vano ascensore misurato una sola volta in proiezione verticale, vani scale interni all'alloggio quando delimitati da pareti a tutta altezza, autorimesse singole o collettive coperte (comprensive degli spazi di manovra coperti) definite dalle delimitazioni perimetrali esterne con esclusione dei

parcheggi scoperti e delle rampe di manovra scoperte, androni d'ingresso, porticati liberi salvo il caso in cui siano asserviti all'uso pubblico, spazi di distribuzione dei locali computati nella Snr.

Superficie occupata

Superficie risultante dall'accorpamento alla superficie coperta della superficie in sottosuolo eccedente la superficie coperta stessa. Concorrono a formare la superficie occupata le superfici di corselli e rampe carrabili, parcheggi in superficie, percorsi pedonali consolidati.

Superficie per opere di urbanizzazione primaria

E' la misura della superficie delle aree da destinare alle opere di cui urbanizzazione primaria (Cfr. anche art. 44, punto 3 della LR 12/2005).

Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

E' la misura della superficie delle aree da destinare alle opere da destinare opere di urbanizzazione secondaria (Cfr. anche art. 44, punto 4 della LR 12/2005).

Superficie territoriale (ST)

Cfr. Articolo A. - Definizione delle Superfici.

Superficie utile abitabile (Su)

E' la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, e comprensiva di eventuali scale interne non delimitate da pareti a tutta altezza, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n° 801.

Superficie utile dell'alloggio

È la superficie delimitata dal perimetro esterno dell'alloggio, diminuita delle superfici occupate dalle pareti perimetrali, dalle pareti interne, dai pilastri, dai vani delle porte e delle portefinestre, dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedi, dalle scale interne non comuni e dalle logge.

Tettoia

E' un corpo sostenuto da pilastri che definiscono uno spazio mediante semplice copertura, aperto su tutti i suoi lati. Sostenuto da mensole o altro può essere addossato a uno o al massimo due lati di un edificio.

Tipologia

Insieme di elementi figurativi, strutturali e funzionali, tra loro correlati, attraverso i quali sono fissati i caratteri di una costruzione.

Elementi tipologici sono, pertanto, quegli elementi specifici che determinano i caratteri fondamentali di un edificio. È mutamento tipologico la trasformazione di questi caratteri fondamentali.

Variazione d'uso

È variazione della destinazione d'uso la sostituzione di un'attività o funzione insediata con una diversa.

Verde pensile

E' definito verde pensile la sistemazione a verde di terrazzi e piani di copertura, mediante inerbamenti parziali o totali e piantumazione di idonee specie vegetali, realizzati su riporti di terreno coltivo opportunamente dimensionati e strutturati.

Verde verticale

E' definito verde verticale l'insieme delle opere a verde impiegate a protezione e/o decorazione delle facciate di edifici e manufatti, realizzate mediante utilizzo di serre, fioriere, grigliati, rivestimenti parietali sagomati e altri manufatti tesi a favorire l'attecchimento e lo sviluppo di idonee specie vegetali.

Visione lontana

Campo visivo libero da ostacoli imminenti, che consenta la visuale tra interno ed esterno.

Visitabilità

Possibilità anche per una persona con disabilità fisiche o sensoriali, di fruire di uno spazio costruito e non, almeno nelle sue componenti essenziali: collegamenti verticali e orizzontali, servizi igienici, spazi di relazione.

Volume convenzionale

Cfr. Articolo H. - Definizione del Volume convenzionale

Volumi tecnici

Nelle costruzioni sono quegli ambienti strettamente necessari per l'alloggiamento degli impianti tecnologici quali i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto termico, le centrali termiche, le unità di trattamento dell'aria, le centraline elettriche e telefoniche, il vano corsa degli ascensori, le canne fumarie di ventilazione e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta.

Articolo J. - Destinazioni d'uso.

Generalità.

In ottemperanza alle disposizioni degli artt. 10 e 51 della LR 12/05, il Piano delle Regole definisce le destinazioni d'uso principali e quelle complementari o accessorie.

Destinazione principale è quella qualificante la costruzione.

Destinazioni complementari o accessorie sono quelle che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata sia nei progetti di intervento edilizio diretto che in quelli di intervento urbanistico preventivo e deve risultare compatibile con le prescrizioni previste per ciascuna area o ambito individuate dal Piano delle Regole.

La documentazione necessaria per conseguire un titolo abilitativo o per l'esecuzione di un Piano Attuativo deve essere sufficiente a dimostrare la congruità con le prescrizioni relative alle destinazioni d'uso delle aree e degli ambienti dei fabbricati oltre che costituire impegno da includere esplicitamente negli atti d'obbligo, cui è eventualmente subordinato il titolo abilitativo stesso.

Destinazioni principali e destinazioni escluse

Ciascuna scheda relativa ad un ambito definito nel Piano delle Regole identifica sia la destinazione d'uso prevalente che si intende confermare, incentivare o valorizzare, in quanto rappresenta la vocazione dell'area, ma anche individua quelle destinazioni d'uso non ammissibili che devono essere escluse perché in contrasto con le destinazioni principali o accessorie o perché è opportuno disincentivarle nell'ambito considerato.

In generale, ove non diversamente stabilito nelle disposizioni relative alle singole aree, si devono considerare come destinazioni complementari o accessorie tutte le destinazioni d'uso non esplicitamente escluse.

Classificazione delle destinazioni d'uso

Gli edifici sono destinati ad ospitare destinazioni d'uso tra loro diverse, che nella gestione del territorio implicano considerazioni differenziate ed una varietà di parametri che devono essere tenuti in considerazione, da qui l'esigenza di definire gruppi funzionali omogenei e la conseguente classificazione:

Destinazioni residenziali

DRES Comprendono i locali di abitazione ed i servizi annessi, siano essi di pertinenza del singolo alloggio (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine), sia di uso collettivo o condominiale

(attrezzature di uso collettivo degli edifici residenziali), Ricadono in questa categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq 100.

Attività terziarie

Comprende le attività per la produzione di servizi, le pertinenze relative e le attività direzionali in genere: Sono escluse invece le attività commerciali.

DDIR.1 Le attività direzionali e del terziario in genere che hanno una SLP inferiore ai 150 mq non vengono sottoposte a disposizioni specifiche in quanto connaturate con la residenza e con le attività produttive.

DDIR.2 Si riferiscono alle attività per la produzione di servizi di media dimensione, che hanno SLP inferiore ai 500 mq

DDIR.3 Si riferiscono alle attività direzionali che si svolgono in appositi edifici per la gestione amministrativa di associazioni, di banche, di enti pubblici o privati, ma che hanno SLP superiore ai 500 mq.

Attività produttive del settore secondario

Il Gruppo DPRO comprende le attività produttive industriali e artigianali del settore secondario.

DPRO.1 – Attività industriali e artigianali. Tal attività si riferiscono alle attività di produzione industriale e/o artigianale finalizzate alla trasformazione dei beni, che si svolgono in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Fanno parte della stessa classificazione anche gli ambienti accessori quando direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva (es: i laboratori di ricerca, gli uffici, la mensa degli operai, gli spazi espositivi e di vendita al servizio dell'unità produttiva ecc.).

DPRO.2 - Destinazioni riservate alle attività annonarie, di magazzinaggio e autotrasporto. - Si riferiscono a quelle attività dedite al magazzinaggio e all'autotrasporto, non direttamente connesse con la produzione delle merci, che non comportano la presenza di superfici di vendita.

DPRO.3 - Destinazioni riservate alle attività artigianali di servizio - Si riferiscono a quelle attività di servizio alla persona o alla casa (sarto, parrucchiere, ciabattino, riparatore ecc.) che per loro natura non richiedono strutture particolari per dimensioni e tipologia finalizzate alla conduzione dell'attività e che occupano una SLP minore o uguale a 150 mq.

Sono escluse da questa categoria le attività insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34

Attività commerciali

Rientrano in questo gruppo le attività commerciali al dettaglio, quelle all'ingrosso, le attività di

pubblico esercizio, gli impianti di distribuzione del carburante.

Attività commerciali al dettaglio

Si riferiscono a quelle che vengono esercitate con riferimento ai settori merceologici alimentari, non alimentari o entrambi e sono suddivise nelle seguenti sotto categorie:

DCOM-SVC (= superfici di vendita di vicinato), ovvero gli esercizi commerciali con superficie commerciale di vendita inferiore o uguale a mq 250;

DCOM-SMSA (= medie superfici di vendita di primo livello), aventi superficie di vendita compresa tra i 151 ed i 500 mq;

DCOM-SMSB (= medie superfici di vendita di secondo livello, ovvero gli esercizi commerciali con superficie commerciale di vendita compresa tra i 501 ed i 1500 mq, articolate anche in centri commerciali;

DCOM-SGV (= grandi strutture di vendita) grandi superfici di vendita, ovvero gli esercizi commerciali con superficie commerciale di vendita superiore ai 1500 mq., articolate anche in Centri Commerciali

DCOM-SCC (= Centri commerciali) quando si accorpano gruppi di due o più esercizi commerciali che usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio che vengono gestiti unitariamente.

Attività di pubblico esercizio;

Sono individuate le seguenti categorie di attività:

DSPE.1 Comprende bar, ristoranti, pub, discoteche, locali di intrattenimento e di spettacolo con capienza inferiore alle 100 persone, di dimensioni tali da non richiedono strutture con tipologie particolari perché inserite in fabbricati destinati prevalentemente ad altro uso.

DSPE.2 Destinazioni riservate al pubblico spettacolo Comprende impianti con capienza superiore alle 100 persone e che in genere determinano la destinazione prevalente del fabbricato e comportano tipologie particolari (cinema, teatri, discoteche, locali di intrattenimento e per lo svago, centri Fitness ecc.).

Destinazioni riservate alle attività di commercio all'ingrosso

DING (Cfr. art. 4, comma 1, lett. a, del D.Lgs. 114/98).

Destinazioni riservate alla realizzazione di Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione

DCAR Impianti di distribuzione del carburante per auto trazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia; comprende anche gli ambienti per le attività di servizio e vendita a questi connesse.

Attività per la produzione agricola

DAGR.1 Comprende tutte le attività di coltivazione dei fondi agricoli del fondovalle, dei vigneti, dei maggenghi, delle lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, delle attività agrituristiche, degli allevamenti di bestiame a livello familiare o comunque di modeste dimensioni.

DAGR.2 Comprende le aziende agricole che prevedono la realizzazione di stalle con grosse dimensioni in quanto orientate prevalentemente all'allevamento del bestiame ed alla trasformazione dei prodotti da essa derivanti.

Articolo K. - Definizione degli interventi edilizi.

L'articolo 27 della Legge Regionale 12/2005 classifica gli interventi edilizi, che vengono di seguito riportati con alcune integrazioni e specificazioni in relazione alle finalità di tutela di alcuni edifici di particolare valore storico, tipologico o ambientale.

a) **Interventi di manutenzione ordinaria.**

gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;

b) **Interventi di manutenzione straordinaria.**

le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;

c) **Interventi di restauro[2] e di risanamento conservativo.**

gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

d) **Interventi di ristrutturazione edilizia.**

gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

d.1) **Interventi di ristrutturazione edilizia sostitutiva.**

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria e della **sagoma** preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; per sagoma deve intendersi la conformazione planovolumetrica della costruzione ed il suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, così che **solo le aperture** che non prevedano superfici sporgenti vanno escluse dalla nozione stessa di sagoma.

---

[2] Per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale. (Cfr. art. 29, comma 4 del D.lgs 42/2004).

d.2) **Ristrutturazione conservativa nei centri di antica formazione.**

La riabilitazione di un edificio esistente che conserva inalterato l'involucro esterno del fabbricato e non comporta modifiche dell'impianto tipologico o dell'edificio esistente.

Gli interventi di ristrutturazione riabilitativa possono comportare incrementi della SLP purché questi vengano realizzati senza modificare l'involucro esterno del fabbricato, recuperando a residenza e per le funzioni compatibili spazi di deposito, sottotetti, porticati, nel rispetto delle disposizioni dettate per i fabbricati del nucleo storico.

e) **Interventi di nuova costruzione.**

quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;

2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

4) [l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;]

(numero dichiarato illegittimo dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 129 del 2006)

5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

e.1) **Nuova edificazione in ampliamento.**

La realizzazione di nuova SLP attraverso l'aggiunta di corpi esterni, i sopralzi o l'approfondimento dei corpi di fabbrica esistenti, sono da considerare a tutti gli effetti come interventi di nuova edificazione per le sole parti aggiunte e comportano il rispetto dei parametri urbanistici.

f) **Interventi di ristrutturazione urbanistica.**

quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Articolo L. - Procedure Edilizie (Permesso di Costruire, SCIA, Inizio Attività, Comunicazione asseverata)

Le procedure edilizie operative in Regione Lombardia, per i diversi interventi, sono così articolate:

1. **Permesso di costruire** per tutti gli interventi edilizi, nonché per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 52,comma 3 bis, della L.R. n. 12/2005;
2. **Denuncia di inizio attività** (DIA) alternativa al permesso di costruire di cui al punto 1), fatta eccezione per gli interventi di cui al p.to 3, assoggettati in via principale a SCIA, nonché per i nuovi fabbricati in zona agricola e per i mutamenti di destinazione d'uso di cui

all'art. 52,comma 3-bis, della L.R. n. 12/2005, assoggettati unicamente al permesso di costruire;

3. **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) che** sostituisce solo la DIA "ordinaria", ma non quella alternativa al permesso di costruire (da tempo consolidata in Regione Lombardia).

   Utilizzabile per tutti gli interventi non previsti dagli artt. 6 e 10 (per quanto, quest'ultimo, disapplicato in Regione Lombardia) del d.P.R. n. 380/2001, e più precisamente:

   - interventi di manutenzione straordinaria non liberalizzati, ovvero eccedenti rispetto alla previsione di cui all'art. 6, comma 2, lett. a), del D.P.R. n. 380/2001,
   - interventi di restauro e di risanamento conservativo,
   - interventi di ristrutturazione edilizia "leggera", ovvero non rientranti nella fattispecie di cui all'art. 10, comma 1, lett. c), del d.P.R. n. 380/2001;

4. **Comunicazione asseverata** per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 6, comma 2, lett. a), del d.P.R. n. 380/2001;
5. **Comunicazione** per le opere di cui all'art. 6, comma 2, lett. b), c), d), e), del D.P.R. n. 380/2001.