edificabilità

COMUNE DI GORDONA

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

(PARTE COMUNE ALLE TRE ARTICOLAZIONI DEL PGT)

Elaborato:

Allegato A
DN.02

(GRD-MODP)

Comprende collegamenti ipertestuali alle Definizioni Unificate della DGR 24/10/2018 n. XI/695

Adozione
approvazione

ADOTTATO CON DELIBERA DI C.C. N. 16 DEL 9 APRILE 2019
APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. 23 DEL 30 NOVEMBRE 2020

I SOGGETTI DELL'AMMINISTRAZIONE:

Sindaco

_____

Responsabile del Settore Servizi Territoriali:

_____

Autorità Procedente:

_____

Autorità Competente per la VAS:

_____

Segretario Comunale:

_____

RIFERIMENTI PUBBLICAZIONE:

Adottato con delibera:

ADOTTATO CON DELIBERA DI C.C. N. 16 DEL 9 APRILE 2019

_____

Approvato con delibera:

APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. 23 DEL 30 NOVEMBRE 2020

_____

Pubblicazione sul BURL

_____

SOMMARIO

COMUNE DI GORDONA 1
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 1
INDICI, PARAMETRI URBANISTICI, DESTINAZIONI D'USO 4
INDICI, PARAMETRI URBANISTICI, DESTINAZIONI D'USO). 5
ARTICOLO A. - DEFINIZIONE DELLE SUPERFICI 5
ARTICOLO B. - DEFINIZIONE DI RAPPORTI E INDICI DI COPERTURA 8
ARTICOLO C. - DEFINIZIONE DEGLI INDICI DI EDIFICABILITÀ. 9
ARTICOLO D. - (NORME PER INCENTIVARE L'ACQUISIZIONE DI AREE PUBBLICHE) 9
ARTICOLO E. - MODALITÀ DI CALCOLO DEGLI INDICI. 10
ARTICOLO F. - DEFINIZIONE DELLE ALTEZZE 10
ARTICOLO G. - DEFINIZIONE DELLE DISTANZE 11
ARTICOLO H. - CARICO URBANISTICO E DOTAZIONI TERRITORIALI 12
ARTICOLO I. - DEFINIZIONI RICORRENTI (CFR. REGOLAMENTO EDILIZIO). 12
ARTICOLO J. - DESTINAZIONI D'USO 12
ARTICOLO K. - CONSERVAZIONE DELLA MORFOLOGIA DEL TERRITORIO 16

INDICI, PARAMETRI URBANISTICI, DESTINAZIONI D'USO

INDICI, PARAMETRI URBANISTICI, DESTINAZIONI D'USO).

Superfici, rapporti di copertura, indici di edificabilità, 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.

Con l'entrata in vigore dell'Allegato A della DGR 24 ottobre 2018 - n. XI/695 alcune definizioni dei parametri urbanistico edilizi sono state unificate e sono raggiungibili mediante il collegamento ipertestuale; altre definizioni ricorrenti e necessarie per meglio declinare situazioni particolari del conteso paesaggistico ambientale considerato, completano l'apparato normativo del PGT del Comune di Gordona.

Nota: nelle norme del PGT non si ricorre ai parametri volumetrici.

Articolo A. - Definizione delle Superfici

1 - ST **SUPERFICIE TERRITORIALE**	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
2 - SF **SUPERFICIE FONDIARIA**	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.
AP **AREA DI PERTINENZA** Atto di asservimento Cfr. "Edificabilità e saturazione" delle NtA del PDR. Cfr. anche Regolamento Edilizio.	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 (SL) 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. Per gli edifici sprovvisti di titolo autorizzativo, l'area di pertinenza si calcola ai sensi delle presenti norme

AM **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.
13 - SL **SUPERFICIE LORDA**	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie SA. *Per tutti gli ambienti con destinazione residenziale o assimilabile con Altezza Lorda superiore a 5,00 m, la SL viene moltiplicata per il valore Altezza Lorda/2,5 approssimato per difetto all'intero.*
14 - SU **SUPERFICIE UTILE**	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre

15 - SA **SUPERFICIE ACCESSORIA**	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: • i portici e le gallerie pedonali, *solo se aperti;* • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze, *solo se aperti;* • 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; *sono comunque da considerare nella SL le tettoie e le pensiline aventi profondità superiore a m 2,50;* • 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; *si intendono prive dei requisiti per la permanenza continuativa di persone le superfici relative ai locali **fuori terra** che hanno altezza interna inferiore a metri 2,40 e rapporto aeroilluminante inferiore ad 1/20. Parimenti vengono conteggiate nella SA le superfici dei vani **interrati** aventi un rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20 e prive di sistemi di ventilazione meccanica che consentano il rispetto delle norme igieniche e sanitarie funzionali alla permanenza di persone;* • 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 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; *sono comunque da considerare nella SL le porzioni di sottotetto con altezza pari o superiore a m 1,50 aventi i requisiti d'altezza richiesti per i locali abitabili e rapporto aeroilluminante superiore ad 1/20;* • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; *limitatamente alla proiezione orizzontale delle rampe e dei pianerottoli;* • spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; *le autorimesse fuori terra con altezza media superiore a 240 cm sono da conteggiare nella SL;* • 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 comuni 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.
8 - SC **SUPERFICIE COMPLESSIVA**	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).
17 - SCAL **SUPERFICIE CALPESTABILE**	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA)

8 - SCOP **SUPERFICIE COPERTA**	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.
12 - STOT **SUPERFICIE TOTALE**	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio
SPV **SUPERFICIE COMMERCIALE DI VENDITA**	Per superficie di vendita di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;. (cfr. art. 4 comma 1c) del D.Lgs 114/1998). 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 SL se questa è inferiore a mq 2.500 e di 1/4 della SL, se questa è superiore a tale limite
9 - SP **SUPERFICIE PERMEABILE**	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.

Si rammenta che i parametri volumetrici **non vengono utilizzati** nelle NtA del Comune di Gordona

19 - VT **VOLUME TOTALE O VOLUMETRIA-COMPLESSIVA**	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
45 - VU **VOLUME URBANISTICO**	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

Articolo B. - Definizione di rapporti e indici di copertura

10 – IPT **INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE**	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale)
10 – IPF **INDICE DI PERMEABILITÀ FONDIARIA**	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità fondiaria)
11 - IC **INDICE DI COPERTURA**	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

ICP **INDICE DI COPERTURA DI PERTINENZIALE**	Esprime la massima superficie coperta (SCOP) 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 **SUPERFICIE MINIMA DI VERDE PRIVATO**	E' l'area che viene mantenuta a tappeto erboso con cespugli ed 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 riportato al di sopra della costruzione (o parte di costruzione interrata) con uno spesso di almeno 50 cm di terreno vegetale.
IPV (%) **INDICE DI VERDE PRIVATO PIANTUMATO**	Esprime il rapporto percentuale tra la superficie SV e la superficie fondiaria del lotto.

Articolo C. - Definizione degli indici di edificabilità.

1. L'edificabilità del Piano delle Regole è regolamentata, sotto il profilo parametrico, non da indici volumetrici ma esclusivamente da indici di edificabilità territoriale (IT) o fondiaria (IF), 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.

3 - IT **INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE**	**Quantità massima** di superficie ~~o di volume~~ edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente[1].
4 - IF **INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA**	**Quantità massima** di superficie ~~o di volume~~ edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente[2].
ITP **INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE DI PERTINENZA**	Esprime la superficie lorda di pavimento (SL) 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.
IFP **INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA DI PERTINENZA**	Esprime la superficie lorda (SL) 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).

[1] *Nel PGT adottato era espressa come UTmax = Indice di utilizzazione territoriale che "Esprime la massima superficie lorda di pavimento (SL) 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".*

[2] *Nel PGT adottato era espressa come UFmax = Indice di utilizzazione fondiaria che "Esprime la massima superficie lorda di pavimento (SL) 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"*

1. 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.
2. 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 (IF per le zone residenziali, IC per quelle produttive) secondo la tabella ed i criteri definiti dal Piano dei Servizi.
3. L'edificabilità di cui sopra è trasferibile nelle zone residenziali, commerciali o produttive.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.

CREDITI EDILIZI:

1. I crediti edilizi conferiscono al Titolare che li detiene di usufruire di una quota di edificabilità Superficie lorda (SL) o Superficie Coperta (SCOP) da utilizzare o cedere sul territorio comunale nelle forme e nei modi stabiliti dal PGT
2. Essi sono potenzialmente generati attraverso l'attribuzione di indici espressi in mq/mq ad un insieme di aree (definite "sorgenti" o "aree di decollo") con destinazioni pubbliche o private stabilite dallo strumento urbanistico, oppure da premialità derivanti dall'assunzione di oneri ambientali.
3. I Crediti Edilizi vengono attestati dal Servizio Urbanistica e Ambiente con remissione di specifici certificati dal Registro dei crediti edificatori

Articolo E. - Modalità di calcolo degli indici.

1. Ai fini del calcolo degli indici di edificabilità sopra descritti, viene considerata esclusivamente la Superficie Lorda al netto della Superficie Accessoria:

Articolo F. - Definizione delle altezze

27 - (AF) **ALTEZZA DEL FRONTE**	L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: • all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto[3]; • all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, (2) ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane. *(2) o all'intradosso dell'ultimo solaio dotato di requisiti di abitabilità,*

[3] (1)l'altezza viene misurata rispetto alla quota del terreno preesistente all'intervento qualora superiore di 50 cm, valore medio di ogni singolo fronte, rispetto al terreno sistemato

	se superiore.
28 – (HE) **ALTEZZA DELL'EDIFICIO**	Altezza massima tra quella dei vari fronti.
HP **ALTEZZA PAESAGGISTICA**	E' 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 il più alto punto di ingombro del fabbricato stesso.
44 – AU **ALTEZZA URBANISTICA**	AU - Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

Articolo G. - Definizione delle distanze

30 – (DIS) **DISTANZE**	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
DE **DISTANZA TRA I FABBRICATI**	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
DC **DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ**	E' la distanza minima misurabile "a raggio" tra i punti appartenenti alla linea di confine di proprietà (o dell'area asservita alla costruzione) e quelli appartenenti al perimetro della superficie coperta (SCOP) 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 **DISTANZE DAL CIGLIO STRADALE**	Si determina misurando la distanza minima (a compasso) 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 dicembre 1970 e dal DPR 495/1992.
DZ **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. - Carico urbanistico e dotazioni territoriali

5 – CU **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
6 – DT **DOTAZIONI TERRITORIALI**	DT - Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi 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.

Articolo I. - Definizioni ricorrenti (cfr. Regolamento Edilizio).

1. 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.
2. Le definizioni di cui all'Allegato B della DGR 24 ottobre 2018 - n. XI/695, che non hanno "Incidenza Urbanistica" sono qui di seguito elencate ed accessibili grazie al collegamento ipertestuale:

Altezza lorda
Altezza utile
Balcone
Ballatoio
Edificio
Edificio Unifamiliare
Loggia/Loggiato
Numero dei piani
Pensilina
Pertinenza
Piano fuori terra
Piano interrato
Piano seminterrato
Portico/Porticato
Sagoma
Sedime
Soppalco
Sottotetto
Superficie scolante Impermeabile dell'intervento
Terrazza
Tettoia
Veranda
Volume tecnico

3. Per quanto attiene alla definizione dei Titoli abilitativi per gli Interventi Edilizi, si faccia riferimento al DPR 380/2001 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia che si è sovrapposto all'articolo 27 della Legge Regionale 12/2005 (Cfr. Art. 27. (Definizioni degli interventi edilizi).

Articolo J. - Destinazioni d'uso.

GENERALITÀ.

1. 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.
2. Destinazione principale è quella qualificante la costruzione.
3. In coerenza con la DGR 24 ottobre 2018 - n. XI/695, ogni involucro edilizio dispone di superficie lorda (SL) e di superficie accessoria (SA); la prima che determina la "destinazione principale" dell'edificio, la seconda, con valenza complementare, generalmente integra o rende possibile la destinazione d'uso principale senza incidere sul "carico urbanistico" del Piano e sul dimensionamento dei Servizi o della "città pubblica".

4. Nel caso di destinazioni residenziali o ad esse affini (case di vacanza, alberghi, uffici, studi professionali ecc.) è molto chiaro quale sia la SL e quale la SA; nel caso delle strutture agricole invece la destinazione abitativa evidentemente non è quella principale, in quanto l'abitazione del conduttore è rigorosamente subordinata alla verifica di specifici requisiti (Cfr. art. 59 e 60 della LR 12) in quanto funzionale alla conduzione del fondo agricolo che rimane destinazione principale e dichiaratamente prevalente rispetto a quella residenziale.
5. Ciò significa che quand'anche uno o più locali di un fabbricato agricolo fossero già stati utilizzati come abitazione dal conduttore del fondo, la destinazione del manufatto permane agricola.
6. Nei casi in cui le norme di piano consentano una ristrutturazione dal punto di vista edilizio, dal punto di vista del carico urbanistico e dell'incidenza paesaggistico ambientale si rendono necessarie le integrazioni in termini di nuove aree pubbliche, di compensazioni ambientali e di verifiche del consumo di suolo per eventuali strade, accessi carrai, parcheggi ecc.
7. 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.
8. 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

1. 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.
2. 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

1. 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	Residenza stabile 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 SL non superiore a mq 100.

DRET	Residenza turistica stagionale Sono quelle occupate saltuariamente e che non impegnano il Comune a fornire servizi di base, se non solo in parte (es. raccolta rifiuti) ed in particolari periodi dell'anno. Le "baite" ed i manufatti che si trovano in ameni ambiti extra urbani di versante, quando non più adibiti all'uso agricolo, vengono sempre più spesso riattati per il periodo della villeggiatura o per la gita di fine settimana

PER ATTIVITÀ TERZIARIE

1. 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	Uffici < 150 mq SL Comprende le attività per la produzione di servizi, le pertinenze relative e le attività direzionali in genere: Sono escluse invece le attività commerciali.
DDIR.2	Terziario direzionale Si riferiscono alle attività per la produzione di servizi di media dimensione, che hanno SL inferiore ai 500 mq
DDIR.3	Terziario direzionale 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 SL superiore ai 500 mq.

ATTIVITÀ PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO

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

DPRO.1	Produttiva 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	Strutture Annonarie e depositi 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	Artigianale di servizio 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 SL 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 DI PUBBLICO ESERCIZIO

1. Sono individuate le seguenti categorie di attività:

DSPE.1	Pubblici esercizi 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	Pubblici esercizi spettacolo 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.)

ATTIVITÀ RICETTIVE

DALB	Aziende alberghiere
DRIC.1	Strutture Ricettive non alberghiere
DRIC.2	Rifugi e bivacchi fissi
DCAMP	Strutture Ricettive all'aria aperta

ATTIVITÀ COMMERCIALI

1. 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

2. 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 150;
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 COMMERCIO ALL'INGROSSO

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

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	Agricola Ordinaria 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.
DAGRT	Agrituristica o agricola compatibile Ci si riferisce a tutte le attività identificabili come agrituristiche secondo la normativa vigente ma anche a tutte quelle connesse all'attività agricola che siano di modesta entità e non nocive. Ci si riferisce in particolare alla trasformazione e allo stoccaggio di prodotti agricoli tradizionali (piccole cantine enologiche, locali per la trasformazione o conservazione di prodotti caseari, ecc.).
DAGR.2	Agricola Zootecnica 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. - Conservazione della morfologia del territorio

MODIFICHE DELL'ANDAMENTO NATURALE DEL TERRENO

1. Non è consentito modificare l'andamento e la conformazione naturale dei terreni di tutte le zone del territorio comunale apportando variazioni altimetriche superiori in ogni punto a ml. 0,50, senza specifica autorizzazione comunale, a condizione che ciò non comporti danno alle proprietà vicine (es.: modificando il deflusso delle acque meteoriche).
2. Chiunque intenda apportare variazioni superiori ai limiti di cui sopra, dovrà inoltrare al comune apposito Permesso di Costruire corredato dai sotto elencati documenti, salvo il caso in cui tali elaborati non siano già parte di un progetto approvato di edificazione:
   a) - rilievo del terreno allo stato naturale, esteso da una fascia di ml. 15,00 attorno all'area interessata dalle trasformazioni in scala non inferiore a 1:200, completo di piano quotato con curve di livello ogni metro, riferito a caposaldi immutabili e fissi (strade, cippi, muri stabili, costruzioni limitrofe, ecc.);
   b) - progetto di sistemazione del terreno redatto come al punto 1;
   c) - fotografie del terreno, in cui siano visibili, nei casi ritenuti opportuni dal responsabile del servizio, le modinature che saranno predisposte sul posto al fine di rendere perfettamente visibili le trasformazioni che si intendono eseguire.

[4] *In genere urbanisticamente associate generalmente nella aree produttive o annonarie*

3. Salvo che per le zone agricole, nel caso di modifica della quota di terreni prospettanti su spazi pubblici, dovrà essere conseguito anche il consenso degli altri proprietari frontisti; in caso di diniego (sempre che il Comune dovesse ravvisare la necessità di modificare tali quote per precise esigenze di sicurezza) si potrà procedere alla redazione di un PL d'ufficio esteso almeno a tutta la zona interessata.
4. Fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni del PGT per situazioni particolari (aree dissestate e/o a rischio idrogeologico, aree di bonifica ecc.) , non è consentito modificare l'andamento naturale del terreno con sbancamenti o con rilevati che diano luogo alla costruzione di muri di sostegno con altezza superiore a m. 2,00.
5. Terrapieni e muri di contenimento di altezza superiore a m 1,00 sono da considerarsi rilevanti al fine del computo delle distanze dal confine DC, tra edifici DE e tra pareti finestrate.