



COMUNE DI COLOGNE

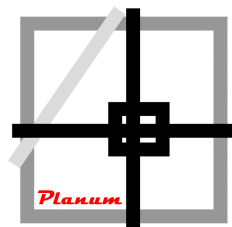
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI

PIANO DEI SERVIZI

A02

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTISTA
Pian. ALESSIO LODA



Planum

Studio Tecnico Associato Cadenelli Consuelo & Loda Alessio

Via Breda 22 - 25079 Vobarno (BS)

tel - fax: 0365374499 - web: planumstudio.it

email: info@planumstudio.it - pec: pec@pec.planumstudio.it

P.IVA - C.F.: 03871130989

COMMITTENTE

COMUNE DI COLOGNE

Piazza Giuseppe Garibaldi n. 31

CAP - 25033 - COLOGNE (BS)

Tel. 030 7058111 - Fax 030 7058123

P. IVA 00573440989 - C.F. 00625410170

Sindaco: CARLO CHIARI

Assessore all'Urbanistica: MARCO GARZA

Responsabile Area Tecnica: MONICA RAINERI

COMMESSA: 069CLG

FASE: 04-APPROVAZIONE

REVISIONE: 00

DATA: MAGGIO 2021

A02 PS

INDICE

TITOLO I: NORME GENERALI	5
ART. 1 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DEI SERVIZI	5
ART. 2 FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DEI SERVIZI	5
ART. 3 RAPPORTI DEL PIANO DEI SERVIZI CON IL PIANO DELLE REGOLE E IL DOCUMENTO DI PIANO	5
ART. 4 DEFINIZIONE DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	6
ART. 5 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	9
ART. 6 TIPOLOGIE DI SERVIZI PUBBLICI	9
ART. 7 MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI	14
ART. 8 MODALITÀ DI ATTUAZIONE	15
ART. 9 DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI IN EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP)	17
ART. 10 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP)	17
ART. 11 DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	17
ART. 12 REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI - NORMA GENERALE	19
ART. 13 PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI	19
ART. 14 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ	20
ART. 15 DURATA E DECADENZA DEI VINCOLI	20
ART. 16 FLESSIBILITÀ DI REALIZZAZIONE DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO	20
TITOLO II: NORME DI SETTORE	21
ART. 17 NORMATIVA GEOLOGICA E REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA	21
ART. 18 NORMATIVA PAESISTICA	23
ART. 19 NORMATIVA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	29
TITOLO III: NORME PER LA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO	30
ART. 20 AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO	30
ART. 21 NORME GENERALI PER AMBITI ED AREE DEL PIANO DEI SERVIZI	30
ART. 22 RECINZIONI E PERTINENZE	30
ART. 23 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DESTINATI A SERVIZI PUBBLICI	30
Allegato: DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	33

TITOLO I: NORME GENERALI**ART. 1 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DEI SERVIZI**

1. Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., strumento della pianificazione comunale ai sensi della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole.
2. Il Piano dei Servizi è redatto con i contenuti dell'art. 9 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.
3. Le disposizioni delle tavole grafiche e delle norme di attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia degli ambiti territoriali disciplinati dal Piano dei Servizi.
4. Le prescrizioni devono essere rispettate sia nella stesura di piani attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.
5. Il Piano dei Servizi contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

ART. 2 FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DEI SERVIZI

1. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano dei Servizi, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria. Per gli ambiti territoriali rappresentati in tavole a scale diverse vale, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio.
2. In caso di contrasto tra indicazioni delle tavole e delle norme prevalgono le seconde.
3. In caso di contrasto tra norme generali e norme di dettaglio prevalgono le seconde.
4. La cartografia non è da considerare come assunzione di legittimità dello stato di fatto rilevato.
5. In caso di contrasto le presenti norme prevalgono sulle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio.

ART. 3 RAPPORTI DEL PIANO DEI SERVIZI CON IL PIANO DELLE REGOLE E IL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Piano delle Regole deve equilibrare l'insieme degli interventi sul tessuto urbano consolidato, sui nuclei di antica formazione e sulle aree extraurbane, garantendo la salvaguardia del sistema ambientale e dei suoi elementi costitutivi in un quadro di tutela della qualità urbana.
2. Il Documento di Piano detta gli obiettivi e le linee strategiche di indirizzo delle azioni del PGT, alle quali anche le previsioni del Piano delle Regole si devono uniformare.
3. Gli strumenti di cui ai commi 1 e 2, pur congegnati in modo autonomo per elaborazione, previsione ed attuazione, devono interagire ed essere coerenti con il Piano dei Servizi. Eventuali modifiche sostanziali al Piano delle Regole ed al Documento di Piano possono comportare modifiche al Piano dei Servizi.

ART. 4 DEFINIZIONE DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi di riferimento per la lettura delle normative specifiche dei singoli ambiti e per l'elaborazione dei progetti sono disciplinati dalle Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) contenute nell'Allegato B del regolamento edilizio-tipo approvato con D.G.R. n. XI/695 del 24 ottobre 2018, allegato alle presenti norme.

Le seguenti definizioni sono integrative alle DTU.

4.1 AU: Altezza urbanistica (DTU n. 44)

1. Misurata in m, l'altezza di un fabbricato è definita dalla distanza in verticale misurata a partire dal punto più basso sul piano del terreno, naturale o modificato ai sensi del successivo comma 8, rilevabile lungo il perimetro della superficie coperta fino alla quota di imposta dell'intradosso, misurata sull'esterno della muratura, del solaio di copertura dell'ultimo piano agibile.
2. Qualora il solaio dell'ultimo piano agibile non sia orizzontale, l'altezza va riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta e il colmo.
3. Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm. 50 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenze superiori al 40%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta e il colmo.
4. In caso di copertura con struttura in legno in travetti ed assito, l'altezza va misurata all'intradosso del travetto dell'orditura secondaria.
5. In caso di parapetti su coperture piane o di coronamenti superiori a 1,20 m l'altezza si calcola al filo superiore degli stessi.
6. Per i fabbricati a carattere produttivo ed agricolo produttivo l'altezza è definita come al comma 1 assumendo come riferimento superiore la quota di imposta delle travi trasversali.
7. In caso tra i punti rilevabili lungo il perimetro dell'edificio sussista una differenza superiore a 20 cm, l'altezza si calcola come media geometrica dei valori dalle altezze rilevabili sugli spigoli dell'edificio stesso.
8. Il profilo del terreno ad intervento concluso non deve presentare, rispetto al piano di riferimento, quote superiori a m. 3,00 in sterro ed a m 0,20 in riporto. Il riporto fino a m 1,00 è ammesso esclusivamente in caso di particolari esigenze idrogeologiche documentate da apposita relazione e in caso di livellamento di terreni inclinati.
9. Non costituiscono piano di riferimento:
 - le rampe ed i corselli di ingresso ai piani interrati qualora di sezione inferiore a m. 6,00;
 - i cavedi di aerazione e illuminazione.
10. Il piano di campagna modificato a seguito di progettazione di piani attuativi deve essere determinato in sede di approvazione del piano stesso mediante l'individuazione di uno o più punti fissi cui attribuire la quota 0,00, secondo la morfologia del terreno allo stato di fatto. Tale piano di riferimento è utilizzato per la determinazione delle altezze consentite nei singoli lotti.
11. In assenza di interventi edilizi sono espressamente vietate le modificazioni del piano naturale di campagna sia in riporto che in sbancamento, mentre i movimenti terra nel rispetto del comma 8 possono essere autorizzati mediante richiesta di idoneo titolo abilitativo.
12. In caso di costruzione a schiera o a terrazze l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a m. 6,00.
13. I volumi tecnici possono superare l'altezza di zona fino a m 2,50 per le necessarie esigenze funzionali, purché inseriti coerentemente nell'involucro edilizio.
14. Nelle zone produttive a destinazione industriale e artigianale è ammessa la costruzione di silos, camini o strutture destinate a contenere particolari processi produttivi. Possono essere

autorizzate altezze maggiori a quelle previste solamente per documentati e comprovati motivi legati a particolari esigenze dell'attività, purché il grado di sensibilità paesistica dei luoghi non sia alto o molto alto; tale deroga all'altezza massima è in ogni caso subordinata al giudizio vincolante della Commissione per il Paesaggio, anche in relazione all'utilizzo di materiali e cromie idonee nonché di misure mitigative atte a ridurre l'impatto percettivo delle strutture.

15. Nella determinazione dell'altezza viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

4.2 SL: Superficie lorda (DTU n. 13)

1. Per le strutture ricettive alberghiere, di cui alla destinazione 4.1 dell'ART. 6 delle NTA del Piano delle Regole, ai fini del calcolo della superficie lorda (SL) non sono computati i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge.

4.3 Valori e parametri preesistenti

1. Nelle presenti NTA, il richiamo a valori e parametri preesistenti si riferisce all'effettiva consistenza dei fabbricati già edificati. Qualora richiamati, tali valori si devono intendere relativi ad altezze, SL o VU, SCOP dell'edificio rilevato alla data del 30/07/2016.
2. Gli indici e i parametri preesistenti sono fatti salvi anche se eccedenti i limiti disciplinati nelle singole norme di ambito.

4.4 Utilizzazione degli indici e aree di pertinenza

1. Sono aree di pertinenza quelle che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni del PGT e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria.
2. Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo di VU, SCOP o SL edificabile consentito dalle presenti norme.
3. Le aree di pertinenza degli edifici già esistenti o realizzati in attuazione del Piano non possono essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima concessa.
4. Ai fini del rilascio del titolo abilitativo è richiesta l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza.
5. I lotti liberi o parzialmente liberi derivanti da frazionamenti successivi alla data del 30/07/2016 possono essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti all'edificio o agli edifici esistenti sull'originaria proprietà unitaria.
6. In caso di trasferimento di diritti edificatori tra lotti distinti anche catastalmente, l'Amministrazione Comunale richiede la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario.

4.5 DF: Distanza dai fabbricati (DTU n. 30)

1. È la distanza minima misurata tra pareti finestrate di edifici antistanti, anche in caso di singola parete finestrata, con i seguenti limiti:
2. nei NAF le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
3. negli altri ambiti o aree del territorio comunale è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di 10,00 m.
4. Nel caso di due pareti cieche o munite esclusivamente di luci si deve mantenere, comunque, una distanza minima di 3,00 m, in conformità a quanto disposto dall'articolo 873 del Codice Civile, salvo convenzione tra le parti confinanti per edificazione in aderenza. La presente norma è da

intendersi applicabile anche ai Piani Attuativi già convenzionati alla data di approvazione delle presenti norme.

5. Ai sensi dell'art. 103, comma 1 ter, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., ferme restando le distanze minime di cui agli articoli 873 e 907 del Codice Civile, fuori dai nuclei di antica formazione la distanza minima tra pareti finestrate, di cui al comma 1 bis, è derogabile per lo stretto necessario alla realizzazione di sistemi elevatori a pertinenza di fabbricati esistenti che non assolvano al requisito di accessibilità ai vari livelli di piano.
6. Non sono considerate, al fine della determinazione della distanza fra gli edifici, le cabine elettriche esistenti e di nuova costruzione, purché fronteggianti pareti cieche di edifici.
7. Nella determinazione della distanza è fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di efficientamento energetico.

4.6 DS: Distanza dalle strade (DTU n. 30)

1. È la distanza minima misurata dal confine stradale inteso, ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e ss.mm.ii., come limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
2. Non sono considerati, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali di proprietà privata di cui sia convenzionata la cessione gratuita al Comune.
3. Per le strade di competenza comunale classificate ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e ss.mm.ii. di tipo "E" ed "F" all'interno del centro abitato, è ammessa la costruzione a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle norme relative ai singoli ambiti purché siano soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:
 - a) venga mantenuta la distanza tra i fabbricati ai sensi dell'art. 4.5;
 - b) venga registrata e trascritta apposita convenzione con il Comune.
4. Le distanze minime previste per ciascuna zona in conformità al D.Lgs. 285/1992 e ss.mm.ii. lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di PGT o quelli stabiliti in sede di piano urbanistico attuativo o di progetto esecutivo delle nuove strade.
5. Per quanto riguarda la distanza dalle nuove strade previste dal PGT, fino alla loro realizzazione, vi si deve attenere anche in fase di sola previsione. In fase di realizzazione il progetto esecutivo può comunque prevedere spostamenti e modifiche del tracciato individuato nel PGT per ragioni tecniche costruttive.
6. Nella determinazione della distanza è fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di efficientamento energetico.

4.7 DC: Distanza dai confini (DTU n. 30)

1. È la distanza minima dai confini del lotto di proprietà e dai limiti di ambiti dedicati alle aree pubbliche, sia esistenti che previste dal Piano dei Servizi.
2. Salvo diversa indicazione nella disciplina specifica di ciascun ambito, la distanza minima da mantenere è pari a 5,00 m.
3. Le piscine devono rispettare una distanza minima dai confini di 1,50 m, misurati dai bordi della vasca.
4. È ammessa la costruzione a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, purché siano soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:
 - a) venga mantenuta la distanza tra i fabbricati ai sensi dell'art. 4.5;
 - b) venga registrata e trascritta apposita convenzione tra i confinanti.

5. Nella determinazione della distanza è salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di efficientamento energetico.
6. Non sono considerate, nella determinazione delle distanze dai confini, le cabine elettriche esistenti o di nuova costruzione.
7. La costruzione a confine è ammessa nelle zone ad attuazione diretta per tutte le strade di competenza comunale esterne al centro abitato.

4.8 SV: Superficie di vendita

1. Misurata in mq, ai sensi della D.G.R. 5054/2007, la superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra). L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.

ART. 5 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Per manutenzione ordinaria s'intende quanto definito dall'art. 3, comma 1, lett. a) del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.
2. Per intervento di manutenzione straordinaria s'intende quanto dall'art. 3, comma 1, lett. b), del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.
3. Per intervento di restauro e risanamento conservativo s'intende quanto dall'art. 3, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.
4. Per intervento di ristrutturazione edilizia s'intende quanto definito dall'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.
5. Per intervento di nuova costruzione s'intende quanto definito dall'art. 3, comma 1, lett. e) del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.
6. Per intervento di ristrutturazione urbanistica s'intende quanto dall'art. 3, comma 1, lett. f) del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.

ART. 6 TIPOLOGIE DI SERVIZI PUBBLICI

6.1 Destinazioni

1. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi o permessi di costruire convenzionati, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.
2. Nelle destinazioni d'uso principali riferite ai servizi pubblici, definite di seguito, sono comprese le destinazioni complementari allo svolgimento dell'attività, quali spazi per pubblici esercizi, per la vendita di prodotti pertinenti all'attività principale, per la gestione amministrativa, ecc. L'insediamento delle destinazioni complementari è sempre ammesso purché sia mantenuta la

prevalenza dell'attività principale di servizio pubblico rispetto al peso insediativo esistente o di progetto, e fatto salvo, per le sole parti private il reperimento della quota di servizi pubblici di cui all'ART. 11 e di parcheggi privati di cui all'ART. 13, in base alla destinazione da insediare.

6.2 Elenco delle destinazioni d'uso

C - ATTREZZATURE COLLETTIVE

C01 Attrezzature sportive

Strutture specificamente dedicate allo svolgimento di attività e manifestazioni sportive e, a tal scopo, adeguatamente attrezzate; possono configurare ambiti dedicati ad uno sport specifico, ovvero plessi sportivi multifunzionali integrati.

C02 Centri culturali

Locali riservati all'aggregazione periodica di più persone per la promozione e la diffusione di varie e specifiche tematiche legate alla cultura. Il coinvolgimento di figure differenti accomunate da medesimi interessi storico-artistici o umanistici, così come da valori simili, determina nei centri culturali il luogo ed il momento di confronto costruttivo per l'approfondimento di aspetti legati temi di interesse esteso che accomunano i cittadini per fattori storici, tradizionali, etici, etc.

C03 Biblioteche

Locali o edifici dove si conservano raccolte di libri per la pubblica consultazione in sito ovvero a domicilio per un lasso temporale predefinito. Possono essere individuati all'interno dei locali della biblioteca appositi spazi dedicati alla raccolta ed alla visione di quotidiani e periodici di stampa (emeroteche) e alla conservazione e divulgazione di materiale audiovisivo.

C04 Teatri e Auditorium

Edifici ovvero complessi architettonici appositamente costruiti ed attrezzati per la pubblica visione di rappresentazioni sceniche.

C05 Sedi di associazioni

Locali sede di associazioni, generalmente non lucrative, operanti nel settore culturale, sociale, ludico, ricreativo, ecc. attraverso compagini autonome che provvedono all'organizzazione e la costituzione di riferimenti concreti per la comunità.

C06 Musei

Locali o edifici riservati ad ospitare raccolte di opere d'arte o installazioni di interesse artistico, ovvero di oggetti aventi particolare rilievo storico-scientifico. I locali possono essere riservati alla mostra permanente al pubblico di determinati oggetti, ovvero all'allestimento temporaneo di mostre tematiche o dedicate a singoli artisti.

C07 Centri civici

Spazi organizzati ed attrezzati per contenere servizi collettivi che prediligono la dimensione relazionale e culturale tra le persone.

C08 Centri diurni

Strutture che offrono vari servizi di natura socio-assistenziale alle persone della terza età con la finalità di costituire un punto d'incontro e di aggregazione.

C09 Centri di aggregazione sociale

Locali, edifici e complessi di edifici deputati al coinvolgimento quotidiano di più persone in attività ludico-ricreative e sportive; rappresentano spazi fondamentali per lo svago e la socializzazione con pari opportunità.

C10 Attrezzature religiose - Centri di culto

Locali, edifici e complessi di edifici riservati alle sacre funzioni rituali ed alla manifestazione del sentimento religioso in forma aggregata, indifferentemente dalla professione di fede.

C11 Attrezzature religiose - Oratori e Centri pastorali

Spazi aggregativi e di ritrovo solitamente annessi ad una parrocchia, dedicati in particolare all'utenza giovanile e dotati di spazi idonei all'esercizio di attività didattiche legate al culto.

C12 Attrezzature religiose - Sedi di associazioni

Immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

C13 Attrezzature religiose - Abitazioni e formazione

Gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa.

S - ATTREZZATURE SANITARIE**S01 Ambulatori**

Locali ove prestano servizio medici per l'assistenza primaria di medicina generale, ovvero gli ambulatori destinati a visite specialistiche; tali strutture sono adeguatamente attrezzate per le visite mediche in sito.

S02 Farmacie

Locali riservati alla vendita al minuto dei prodotti farmaceutici; tali strutture possono essere dotate anche di idonee attrezzature finalizzate alla preparazione di prodotti farmaceutici.

S03 Residenze socio-assistenziali

Strutture che forniscono un servizio di assistenza a carattere integrativo e di sostegno alla vita domestica e di relazione rivolto alle persone in età senile. Tali strutture si propongono di assicurare agli anziani effettive possibilità di vita autonoma e sociale, favorendo il rapporto di comunicazione interpersonale e le attività ricreative e culturali.

S04 Strutture per il primo soccorso

Strutture per lo svolgimento delle azioni che permettono di aiutare una o più persone in difficoltà, nell'attesa dell'arrivo dei soccorsi qualificati. Si intende per primo soccorso anche l'assistenza che viene data in strutture provvisorie in presenza di situazioni critiche, nell'attesa di trasportare il paziente in centri sanitari più adeguatamente attrezzati. Casi particolari a questo riguardo, sono gli ambulatori installati per emergenze umanitarie dovute a flussi di massa, come nei casi di guerre o calamità naturali.

S05 Sedi A.T.S.

Strutture a servizio dell'Azienda di Tutela della Salute (ATS).

S06 Centri assistenza disabili

Strutture che forniscono un servizio finalizzato al sostegno alle persone con gravi compromissioni di autonomia personale e capacità relazionale. In tali centri si strutturano interventi socio-educativi o socio animativi finalizzati alla socializzazione, al mantenimento del livello culturale, all'inserimento nel mondo del lavoro.

S07 Centri di assistenza sociale

Strutture attrezzate per l'accoglienza, il sostentamento e l'educazione di soggetti adulti e minori privi di adeguata assistenza familiare.

S08 Associazioni sanitarie

Locali sede di associazioni, generalmente non lucrative, operanti nel settore sociale e sanitario con strutture organizzate ed autonome che provvedono alla sensibilizzazione ed al contributo rispetto a specifiche problematiche relative alla salute, all'assistenza o al sostegno umanitario.

S08 Ambulatori veterinari

Strutture destinate all'esame clinico, alla cura, all'assistenza sanitaria ed al ricovero di animali.

S10 Strutture ospedaliere

Edifici dove presta servizio personale medico e paramedico per l'assistenza di persone che presentano necessità di degenza ovvero cure non prestate dal medico di base.

S11 Centri di riabilitazione

Strutture nelle quali si svolgono attività di recupero e rieducazione funzionale con un trattamento globale della condizione di menomazione e/o disabilità che può richiedere un contestuale apporto multidisciplinare medico psicologico e pedagogico per l'età evolutiva.

I - ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE**I01 Asili nido**

Strutture deputate all'accoglimento, all'assistenza ed alla sorveglianza di bambini tra i 3 mesi ed i 3 anni d'età, per i quali personale debitamente formato promuove lo sviluppo fisico, intellettuale e morale.

I02 Scuole dell'infanzia

Strutture deputate all'educazione ed allo sviluppo affettivo, psicomotorio, cognitivo, morale, religioso e sociale dei bambini d'età compresa tra i 3 e 6 anni; il personale docente promuove le potenzialità individuali di relazione, autonomia, creatività, apprendimento, ed assicura l'effettiva eguaglianza delle opportunità educative.

I03 Scuole primarie

Strutture deputate all'educazione ed allo sviluppo affettivo, psicomotorio, cognitivo, morale, religioso e sociale dei bambini d'età compresa tra 6 e 10 anni; il personale docente promuove le potenzialità individuali di relazione, autonomia, creatività, apprendimento, ed assicura l'effettiva eguaglianza delle opportunità educative.

I04 Scuole secondarie I grado

Strutture didattiche riservate a ragazzi di almeno 11 anni di età; attraverso un'attività formativa organizzata e strutturata, tali istituzioni offrono educazione, formazione umana e culturale, artistica, tecnica e preparazione specifica in discipline fisico-motorie per un periodo della durata di almeno tre anni.

I05 Scuole secondarie II grado

Strutture didattiche riservate a ragazzi di almeno 14 anni di età; attraverso un'attività formativa organizzata e strutturata, tali istituzioni offrono educazione, formazione umana e culturale, artistica, tecnica, preparazione specifica in discipline fisico-motorie ed una formazione professionale per un periodo della durata di almeno cinque anni.

I06 Centri di formazione professionale

Strutture in cui si attivano forme di educazione, formazione ovvero addestramento per lo svolgimento di specifiche professioni o per l'approfondimento di tematiche relative ad un determinato settore lavorativo.

I07 Università

Strutture didattiche e scientifiche di ordine superiore, pubbliche o private, articolate in facoltà, corsi di laurea, dipartimenti e istituti, ovvero in scuole speciali, che hanno il compito di formare figure professionalmente competenti attraverso il rilascio di titoli accademici e professionali giuridicamente riconosciuti.

P - PARCHEGGI**P01 Parcheggi a sosta permanente**

Spazi riservati alla sosta dei veicoli in prossimità delle funzioni insediative urbane, pubbliche e private, senza limiti di orario.

P02 Parcheggi a sosta breve

Spazi riservati alla sosta dei veicoli con limiti di orario, ovvero gli spazi riservati alla sosta funzionale a diverse attività che utilizzano gli spazi di sosta in fasce orarie differenti.

P03 Parcheggi di interscambio

Spazi di sosta ubicati in prossimità di stazioni o fermate del trasporto pubblico in genere utili allo scambio intermodale dei mezzi di trasporto (interscambio fra mezzo di trasporto privato e mezzo collettivo - e viceversa -, ovvero fra diverse tipologie di mezzo pubblico - autobus, treno, battello, etc.).

U - STRUTTURE URBANIZZATIVE**U01 Sedi di amministrazione pubblica**

Edifici o locali ove trovano sede amministrativa gli enti pubblici coinvolti nell'organizzazione e gestione del territorio.

U02 Altre sedi di amministrazione

Edifici o locali ove trovano sede amministrativa gli enti, le istituzioni e le fondazioni che operano a carattere privato nell'interesse della collettività, come ad esempio le strutture che ospitano le società di gestione degli impianti urbanizzativi.

U03 Spazi aggregativi a cielo aperto

Spazi urbani verdi o pavimentati per il convogliamento e la sosta all'aperto di persone, anche attrezzati con arredo urbano o strutture idonee allo svolgimento di feste e spettacoli di interesse pubblico.

U04 Strutture per la sicurezza

Edifici o locali ove trovano sede le autorità preposte alla pubblica sicurezza e difesa che operano sotto il controllo del Ministero degli interni o della Difesa della Repubblica Italiana ovvero delle istituzioni amministrative locali.

U05 Edilizia residenziale pubblica

Patrimonio immobiliare realizzato con il concorso finanziario dello Stato o di altri enti pubblici per la costruzione di abitazioni a costo contenuto destinate ai cittadini meno abbienti.

U06 Strutture mortuarie

Complessi edilizi, edifici e i locali deputati all'inumazione, alla sepoltura, alla cremazione ed a tutte le necessità legate al trattamento post mortem di persone o animali d'affezione.

U07 Centri espositivi

Spazi in struttura destinati all'allestimento periodico di mercati per l'esposizione di oggetti o animali di qualunque genere. Gli allestimenti, spesso tematici, sono proposti al pubblico abitualmente a medio e lungo termine.

U08 Impianti di depurazione

Strutture che ospitano i dispositivi tecnologici necessari al normale funzionamento della rete di smistamento e smaltimento dei reflui urbani, nonché le strutture per il trattamento dei prodotti di rifiuto connessi al sistema fognario.

U09 Piattaforme ecologiche

Aree e strutture nelle quali possono essere conferiti i rifiuti solidi urbani e i rifiuti speciali da parte dei cittadini e delle aziende autorizzate.

U10 Altre attrezzature tecnologiche

Strutture che ospitano dispositivi tecnologici diversi da quelli in precedenza classificati.

U11 Viabilità

Rete dei percorsi destinati prevalentemente al transito dei mezzi motorizzati.

U12 Percorsi ciclopeditoni attrezzati

Rete dei percorsi riservati al transito pedonale e ciclabile non motorizzato.

U13 Attrezzature per la mobilità

Strutture e gli spazi attrezzati per la funzionalità della mobilità aerea, acquatica e ferroviaria, le stazioni, le fermate e gli spazi attrezzati per la funzionalità del trasporto pubblico locale.

U14 Ricoveri per animali

Strutture in cui i cani vengono ospitati e mantenuti per un periodo temporaneo sia i rifugi nei quali la permanenza può essere prolungata e permanente.

U15 Aree mercatali

Spazi urbani destinati a mercato generale periodico o permanente.

V - VERDE**V01 Verde attrezzato comunale**

Aree verdi, preferibilmente ubicate all'interno o in prossimità di ambiti territoriali a destinazione residenziale, riservate alla fruizione nel tempo libero per lo svolgimento d'attività all'aria aperta e, a tal fine, opportunamente attrezzate per lo svago, il gioco e lo sport.

V02 Verde attrezzato sovracomunale

Aree verdi abitualmente ubicate all'interno di estesi quartieri residenziali caratterizzati da elevata densità edilizia, si inseriscono negli ambiti territoriali come luoghi per la comune aggregazione e l'espletamento delle quotidiane necessità individuali di svago all'aria aperta.

V03 Verde fruibile non attrezzato

Aree verdi, prevalentemente collocate in ambiti interstiziali del tessuto urbano, aventi funzione di filtro tra ambiti urbani con destinazioni d'uso incompatibili ovvero di connessione tra frange urbane a destinazione differente. Aree di particolare richiamo o interesse storico, architettonico, naturalistico, paesaggistico sottoposte alla tutela degli organi amministrativi per salvaguardarne le peculiarità ambientali; con tale categoria si classificano anche le aree protette situate totalmente o parzialmente all'interno del territorio comunale e gestite da organi locali o sovracomunali.

V04 Verde di arredo

Spazi d'arredo urbano prevalentemente a verde di modeste dimensioni ricavati generalmente entro i residuati delle opere di urbanizzazione e non direttamente funzionali al transito o alla sosta, veicolare o pedonale.

ART. 7 MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI

1. I mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con o senza opere edilizie, comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei casi in cui la destinazione finale sia C - Attrezzature Collettive, S - Attrezzature Sanitarie; I - Attrezzature per l'istruzione come definite al precedente ART. 6.
2. La dotazione di servizi pubblici per i cambi d'uso di cui al comma 1 deve essere determinata secondo i parametri di cui al successivo ART. 11, intendendo dovuto l'eventuale conguaglio rispetto alla destinazione preinsediata.
3. Per quanto attiene il reperimento e/o la monetizzazione sono prescrittive le seguenti disposizioni:
 - a) all'interno dei NAF, nel caso di dimostrata impossibilità di reperire in loco lo standard urbanistico, lo stesso può essere interamente monetizzato. In questo caso però il mutamento di destinazione d'uso non può riguardare SL maggiori di 250 mq;

- b) in zone diverse dai NAF, deve essere reperita in loco almeno la quota di parcheggi, mentre la quota rimanente può essere monetizzata.
4. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle destinazioni ammesse nei singoli ambiti ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
 5. Per gli interventi di cambio di destinazione, qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.
 6. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali sono assoggettati alle disposizioni dell'art. 52, comma 3bis, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., fatte salve le disposizioni del Titolo IV, Capo III Norme per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi.
 7. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di sale giochi, sale scommesse e sale bingo sono subordinati a permesso di costruire. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il comune, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 36 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., provvede alla verifica del limite della distanza da luoghi sensibili previsto dall'articolo 5, comma 1, della L.R. 8/2013, con il supporto dell'apposita tavola cartografica (T10DP) parte del Documento di Piano.

ART. 8 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Il Piano dei Servizi si attua attraverso:
 - titoli abilitativi diretti, segnalazioni e comunicazioni;
 - titoli abilitativi diretti soggetti a convenzionamento (permesso di costruire convenzionato - PdCC);
 - piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata.Per tipologia e denominazione dei titoli abilitativi si deve in ogni caso fare riferimento alla normativa vigente in materia, che prevale sul presente articolo.
2. Costituiscono attività edilizia libera gli interventi di cui all'art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e l'installazione di impianti ai sensi dell'art. 17, D.Lgs. 128/2006.

8.1 Piani attuativi

1. La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio del titolo abilitativo relativo agli interventi contemplati dai piani attuativi, deve avere i contenuti dell'art. 46, L.R. 12/2005.
2. Ai sensi dell'art. 93, comma 1ter, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., per i piani attuativi comunali e per i programmi integrati di intervento non aventi rilevanza regionale che, alla data di entrata in vigore della L.R. 15/2017, sono in corso di attuazione o la cui convenzione sia già scaduta senza integrale esecuzione delle loro previsioni pubbliche o private e non ne sia già stata dichiarata la decadenza, le amministrazioni comunali possono provvedere su istanza degli interessati e previo atto ricognitivo dello stato di attuazione del piano attuativo o del programma integrato di intervento:
 - a) a concedere eventuali proroghe o differimenti ai tempi di realizzazione motivando e documentando le esigenze sopravvenute in fase attuativa o le cause che hanno determinato il mancato tempestivo completamento della trasformazione. Le proroghe e i differimenti non possono prevedere riduzioni delle dotazioni di servizi originariamente previsti dal piano

attuativo o dal PII. In ogni caso la realizzazione delle opere private non può essere disgiunta dalla realizzazione delle opere pubbliche previste dal piano attuativo o dal PII che devono essere comunque completate e collaudate prima della fine dei lavori degli interventi privati;

- b) a definire lotti o stralci funzionali per il completamento degli interventi di trasformazione previsti da piani attuativi e da programmi integrati di intervento non completati, definendo i modi e i termini per il completamento del singolo stralcio funzionale individuato. I lotti o stralci funzionali devono essere autonomi quanto a interventi, opere di urbanizzazione da eseguire e relative garanzie, senza vincoli di solidarietà rispetto alle parti totalmente ineseguite e per le quali non sia previsto il completamento, per le quali il comune provvede con apposita variante al PGT a rideterminarne la disciplina;

Nei casi di cui al presente comma, le amministrazioni comunali e gli interessati provvedono alla stipula di appositi atti convenzionali aggiuntivi e modificativi, nei quali sono recepiti e regolamentati tutti gli effetti dei provvedimenti sopra indicati, in particolare quanto agli obblighi di cui all'articolo 46, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., e alla cessazione della solidarietà.

3. Nella cartografia di piano, all'interno del perimetro degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa possono essere indicati i seguenti elementi con valore strutturale.
- tracciati prioritari dei percorsi pubblici ciclo-pedonali;
 - opere di mitigazione vegetazionale ed ecologica;
 - nuovi tracciati viari pubblici interni agli ambiti;
 - aree interessate dall'edificazione;
 - aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.

Alla presentazione del piano attuativo possono essere proposte soluzioni differenti in accordo con l'Amministrazione Comunale fatti salvi gli obiettivi di interesse pubblico e generale.

4. La superficie territoriale ed il relativo peso insediativo ammesso possono essere rideterminati in base alle esatte risultanze catastali o del rilievo topografico.
5. Secondo la valenza del territorio entro cui sono previsti ed in particolare in caso di interferenze con elementi delle reti ecologiche, verdi e paesaggistiche, di livello locale e sovraordinato, i Piani Attuativi devono contemplare progetti di mitigazione e/o compensazione ecologica che siano redatti a scala adeguata ed accompagnati da relazione illustrativa.

8.2 Permesso di costruire convenzionato (PdCC)

1. Il permesso di costruire convenzionato (PdCC) viene prescritto in tutti i casi espressamente indicati nei singoli ambiti del tessuto urbano consolidato ai sensi dell'articolo 31 della L. 1150/1942, dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e degli articoli 10 e 36 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.
2. Il PdCC comporta sempre il reperimento della quota di servizi pubblici ai sensi della singola disciplina di ambito o area, fatte salve eventuali disposizioni particolari.
3. Alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la convenzione urbanistica corredata di elaborati grafici esplicativi degli obblighi di convenzione. La convenzione deve contenere quanto previsto dall'art. 28 della L. 1150/1942 e ss.mm.ii., dall'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.
4. La realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione oggetto di convenzionamento è da definire sulla base di carenze urbanizzative rilevate, intese come manifesta assenza delle opere di urbanizzazione primaria presupposto per l'edificazione o altre necessità di interesse pubblico.
5. Qualora l'entità dell'intervento e le destinazioni d'uso previste consentano una totale monetizzazione dello standard urbanistico e non si preveda l'esecuzione di opere pubbliche, la

convenzione può essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo soggetto ad approvazione da parte della sola Giunta Comunale.

6. Ai sensi dell'art. 14, c. 1bis, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., all'interno del tessuto urbano consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT è il permesso di costruire convenzionato, non applicabile nel caso di interventi di nuova costruzione e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato. La convenzione relativa al permesso di costruire di cui al presente comma ha i medesimi contenuti della convenzione di cui all'articolo 46 della stessa L.R. ed è approvata dalla Giunta Comunale.
7. Secondo la valenza del territorio entro cui sono previsti ed in particolare in caso di interferenze con elementi delle reti ecologiche, verdi e paesaggistiche, di livello locale e sovraordinato, i Permessi di costruire convenzionati devono contemplare progetti di mitigazione e/o compensazione ecologica che siano redatti a scala adeguata ed accompagnati da relazione illustrativa.

ART. 9 DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI IN EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP)

1. Gli interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di alloggi d'edilizia residenziale pubblica (ERP) non sono soggetti a limitazioni della soglia minima di superficie utile.

ART. 10 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP)

1. Per interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di servizi abitativi nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, di cui alla L.R. 14/2007 (Innovazioni del sistema regionale dell'edilizia residenziale pubblica: disciplina dei servizi abitativi a canone convenzionato), il contributo di costruzione non è dovuto salvo che per l'importo corrispondente alla dotazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per la realizzazione degli interventi e comunque fino al limite di cui all'articolo 44, comma 15, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.
2. I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.

ART. 11 DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

11.1 Servizi pubblici di interesse generale indotti

1. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella non residente eventualmente servita.
2. La dotazione di servizi pubblici è determinata in funzione della destinazione d'uso da insediare, indipendentemente dalla destinazione d'uso principale caratterizzante l'ambito di intervento.

3. La determinazione delle dotazioni minime dovute per i servizi pubblici da reperire è effettuata secondo i seguenti parametri, fatte salve maggiori quantità derivanti dagli studi specifici del traffico indotto sul comparto di intervento:
- a) Residenza:
 - a.1) 9,00 mq/ab, monetizzabili;
 - a.2) in caso di interventi di nuova costruzione comportanti la realizzazione di tre o più nuove unità abitative: 30,00 mq/ab, monetizzabili;
 - b) direzionale: 100% SL monetizzabile;
 - c) commerciale esercizi di vicinato nei NAF: 100% SL monetizzabile;
 - d) commerciale esercizi di vicinato: 120% SL monetizzabile;
 - e) commerciale medie strutture di vendita: 150% SL, di cui 2/3 per parcheggi non monetizzabili;
 - f) commerciale grandi strutture di vendita: 200% SL, di cui 3/4 per parcheggi non monetizzabili;
 - g) commerciale pubblici esercizi nei NAF: 100% SL monetizzabili;
 - h) commerciale pubblici esercizi: 150% SL, di cui 1/3 per parcheggi non monetizzabili;
 - i) commerciale all'ingrosso: 50% SL per parcheggi, non monetizzabili;
 - j) commerciale attività di pubblico spettacolo: 200% SL per parcheggi, non monetizzabili;
 - k) attività di vendita telematica: 50% SL monetizzabili;
 - l) turistica: 120% SL, di cui 1/2 per parcheggi non monetizzabili;
 - m) produttiva: 20% SL, di cui 1/2 per parcheggi, monetizzabili;
 - n) attrezzature private di interesse pubblico: 100% SL, di cui 1/2 per parcheggi non monetizzabili;
 - o) attrezzature religiose: 200% SL, di cui 1/2 per parcheggi non monetizzabile.
4. La quota di servizi pubblici non monetizzabile nei casi di cui alle precedenti lettere 3.h), 3.l) e 3.n) è monetizzabile in caso di dimostrata impossibilità di reperimento, fatta salva la disponibilità di una superficie equivalente a parcheggi pertinenziali privati aggiuntiva rispetto a quanto previsto ai sensi dell'ART. 13 delle presenti norme.
5. Per la determinazione del peso insediativo residenziale si considerano quote di SL pro-capite pari a 33,3 mq/abitante.

11.2 Servizi pubblici di interesse generale di qualità

1. Nei casi previsti dalla specifica disciplina di ambito, le previsioni insediative sono definite a compensazione del reperimento o monetizzazione dei servizi pubblici di qualità aggiuntivi.
2. Per servizi pubblici di qualità si intende la dotazione aggiuntiva da reperire rispetto a quanto previsto dal precedente art. 11.1, espressa in % sulla SL insediabile.
La quantificazione è da effettuare sulla edificabilità effettiva interessata dall'intervento edilizio.
3. Salvo diverse disposizioni specifiche, i servizi pubblici di qualità sono sempre monetizzabili applicando i valori stabiliti in materia da apposita deliberazione della Giunta Comunale.
4. Il reperimento e/o monetizzazione delle aree destinate a servizi pubblici di qualità aggiuntivi, di cui al comma 2, è funzionale a:
 - cessione di aree all'A.C.;
 - realizzazione di servizi pubblici e di opere di urbanizzazione di interesse generale non direttamente funzionali all'ambito di intervento;
 - erogazione di servizi pubblici convenzionati con l'A.C.;
 - monetizzazione finalizzata alla realizzazione di servizi pubblici.Nella fase di convenzionamento o atto unilaterale d'obbligo, l'A.C. stabilisce quale modalità applicare.
5. Nel caso di cessione di aree o realizzazione di servizi pubblici di cui al comma precedente il valore minimo delle stesse, determinato da perizia di stima o computo metrico estimativo, deve essere pari al valore teorico di monetizzazione dei servizi pubblici di qualità.

6. La determinazione delle dotazioni minime dovute per i servizi pubblici di qualità è effettuata secondo i seguenti parametri:

- | | |
|--|-----------|
| a) residenza: | 105% SL; |
| b) direzionale: | 115% SL; |
| c) commerciale esercizi di vicinato: | 115% SL; |
| d) commerciale medie strutture di vendita: | 115% SL; |
| e) commerciale grandi strutture di vendita: | 140% SL; |
| f) commerciale pubblici esercizi: | 115% SL; |
| g) commerciale all'ingrosso: | 115% SL; |
| h) turistico: | 115% SL; |
| i) produttivo: | 35% SCOP; |
| j) attrezzature private di interesse pubblico: | 70% SL. |

ART. 12 REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI - NORMA GENERALE

1. Nel computo delle superfici dei parcheggi sono comprese le aree effettivamente destinate alla sosta e allo stazionamento degli autoveicoli, quelle dei relativi spazi di distribuzione e di manovra, nonché le aree di accesso solo se destinate a servizio esclusivo dei parcheggi; sono invece da escludere dal computo le strade che conducono al parcheggio, le rampe di accesso esterne alle autorimesse e ogni altro spazio non unicamente connesso alla funzione di parcheggio, anche qualora risulti indispensabile per accedere al medesimo. La superficie totale degli spazi di sosta deve risultare prevalente rispetto a quella complessiva dei relativi spazi di distribuzione, di manovra, di accesso e a verde.

ART. 13 PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI

1. Per tutti gli ambiti individuati dal PGT, nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi pertinenziali privati in misura non inferiore ad 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione, ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/1942.
2. Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del comma 1 non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse.
3. Nei Nuclei di Antica Formazione è ammessa la deroga alle disposizioni del presente articolo, qualora sia oggettivamente dimostrata l'impossibilità al reperimento degli spazi necessari.
4. La deroga agli strumenti urbanistici per le autorimesse ai sensi dell'articolo 9 della L. 122/89, fatti salvi espressi divieti riportati nelle presenti norme, può essere applicata esclusivamente nel sottosuolo degli immobili ed al piano terra dei fabbricati, residenziali e non, già esistenti alla data di adozione delle presenti norme e comunque anche in misura eccedente 1,00 mq ogni 10,00 mc, includendo nel computo le autorimesse esistenti, come disciplinato dall'art. 69 comma 1 della L.R. 12/2005.
5. Ai fini della definizione del calcolo delle superfici da destinare a parcheggio pertinenziale ai sensi della L. 122/1989 e dell'articolo 66 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., i volumi di nuovi edifici a destinazione artigianale, industriale, direzionale e commerciale, sono definiti dal prodotto tra la SL e l'altezza teorica di 3,00 m.

ART. 14 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ

1. Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del Piano hanno valore vincolante: in fase di attuazione possono essere integrate, precisate o modificate comunque all'interno delle fasce di rispetto indicate dal PGT o del perimetro dei comparti edificatori.
2. Tutte le trasformazioni urbanistiche lungo la viabilità extra urbana devono prevedere accessi limitati e raggruppati alla rete comunale ed eventualmente provinciale, non potendo prevedere accessi a singoli lotti su strade di importanza sovra locale come definito dalle direttive di cui all'art. 27 della Normativa del P.T.C.P.
3. Ove opportuna o necessaria, deve essere prevista la deframmentazione delle barriere infrastrutturali con adeguati attraversamenti per la fauna, opportunamente progettati secondo la letteratura esistente in materia e le indicazioni della Rete Ecologica Comunale.

ART. 15 DURATA E DECADENZA DEI VINCOLI

1. I vincoli preordinati all'esproprio per la realizzazione di attrezzature e servizi previsti dal piano dei servizi esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione hanno la durata di 5 (cinque) anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso.
2. I vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'Ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione.
3. È comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.
4. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

ART. 16 FLESSIBILITÀ DI REALIZZAZIONE DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO

1. I servizi indicati in cartografia come esistenti e di nuova previsione hanno carattere indicativo e, pertanto, sulle predette aree la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale, ai sensi dell'art. 9, comma 15, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.
2. Il disposto di cui al precedente comma non si applica alle aree che accolgono attrezzature religiose o che sono destinate alle attrezzature stesse che, ai sensi del comma 1, dell'articolo 72, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., sono specificamente individuate, dimensionate e disciplinate sulla base delle esigenze locali mediante la redazione del Piano delle Attrezzature Religiose.

TITOLO II: NORME DI SETTORE**ART. 17 NORMATIVA GEOLOGICA E REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA**

1. Ai sensi del Titolo II, articolo 57, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e s. m. e i., il PGT è corredato da apposito studio geologico redatto in osservanza alle disposizioni di cui alla DGR 8/7374 del 28 maggio 2008, nonché dell'elaborato del Reticolo Idrico Minore.
2. Tutti gli elaborati grafici e testuali che compongono gli studi di cui al precedente comma del presente articolo, comprese le prescrizioni per gli interventi di trasformazione dei suoli, sono allegati al Piano delle Regole del PGT per farne parte integrante e sostanziale.
3. In relazione ai disposti di cui agli atti regionali richiamati al precedente comma 1 del presente articolo ed in osservanza al Titolo II, Capo II, articolo 10, comma 1, lettera d) della LR 12/05 e s. m. e i. le disposizioni definite dallo studio geologico a corredo del PGT sono prescrittive e prevalenti per l'attuazione delle previsioni degli ambiti regolamentati dalle presenti norme. Le indicazioni cartografiche e normative recepite negli elaborati non specifici, devono essere sempre verificate negli elaborati degli studi geologico, sismico e del reticolo idrico minore che prevalgono in caso di contrasto.
4. In sede di presentazione della documentazione per il rilascio del titolo abilitativo, deve essere dimostrata la verifica delle condizioni poste dallo studio geologico del PGT. Il progetto deve altresì attestare la conformità degli espedienti costruttivi con definiti la normativa relativa alla classificazione geologica, idrogeologica e sismica dei fondi interessati dall'intervento.

17.1 Norme di fattibilità geologica per le azioni di piano

Lo studio condotto ha evidenziato la presenza nel territorio di Cologne di aree a differente sensibilità nei confronti delle problematiche geologiche, geomorfologiche, sismiche e idrogeologiche. Queste aree, sulla base delle limitazioni di tipo geologico in esse riscontrate, sono state attribuite a quattro classi e sono state cartografate nella CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO (TAV. 6 - scala 1:5.000).

All'interno di ciascuna classe sono presenti differenti situazioni (sottoclassi) che sono state distinte sulla carta in base al tipo di controindicazione o di limitazione alla modifica della destinazione d'uso. Laddove si verifica una sovrapposizione di due o più classi o sottoclassi, questa è indicata in carta. La descrizione delle classi, per maggiore chiarezza espositiva, è effettuata a partire dalla classe che presenta maggiori limitazioni.

CLASSE 4 - FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI

Questa classe comprende aree nelle quali sono state riscontrate gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso del territorio.

Le aree classificate all'interno di questa classe presentano gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso, in relazione all'alta pericolosità/vulnerabilità.

4a - Zona di tutela assoluta delle opere di captazione ad uso idropotabile

La zona di tutela assoluta delle opere di captazione, prevista dal D.lg. 3 aprile 2006, n.152 (art. 94), deve avere un'estensione di almeno 10 m di raggio e deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente alle opere di captazione e a infrastrutture di servizio.

4b - Fasce di tutela dei corsi d'acqua: Reticolo idrico minore di competenza Comunale

Vengono recepite le fasce di rispetto individuate per il reticolo idrico principale e per quello minore (*Studio per l'individuazione del reticolo idrico minore del territorio comunale e regolamento per le attività di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici del Comune di Cologne, Dott. Geol. Torresani*).

Al loro interno si applica il *Regolamento di polizia idraulica* allegato allo studio citato.

CLASSE 3 - FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

All'interno delle aree definite in classe 3 devono essere previsti, se necessario, interventi per la mitigazione del rischio.

3a - Zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile.

Le zone di rispetto delle captazioni comunali sono state definite mediante il criterio geometrico previsto dalle *"Direttive per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano (art.9, punto 1, lett. f del d.P.R. 24 maggio 1988, n. 236)"* (Deliberazione della G.R. del 27 giugno 1996 n.6/15137).

Al loro interno valgono le prescrizioni contenute al comma 4 dell'art. 94 del D.lg. 3 aprile 2006, n.152.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art.94 comma 5 del citato Decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, è subordinata all'applicazione delle *Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle zone di rispetto*, contenute nella D.G.R. 10 aprile 2003 n.7/12693.

3b - Area periodicamente allagata

3b1 - Area allagata per esondazione del corso d'acqua

3b2 - Area allagata per problemi legati agli scarichi fognari /acque bianche) e per difficoltà di smaltimento delle acque piovane

Sono consentiti gli Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti dall'art.27 comma 1 lettere a), b) e c) della L.R. 12/05.

La realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti al comma 1, lettera d) dell'art.27 della L.R. 12/05, e di nuovi edifici è subordinata alla presentazione di una verifica di compatibilità idraulica dell'edificio o delle opere in progetto, prodotte a cura di tecnici abilitati, con indicazione, se necessario, di accorgimenti costruttivi localizzati in corrispondenza delle potenziali vie d'accesso delle acque all'edificio (finestre a raso, bocche di lupo, porte, scivoli dei garage, ecc.), atti ad evitare che eventuali acque di scorrimento superficiale possano raggiungere gli edifici stessi.

3c - Rilievo del Monte Orfano di elevato interesse e pregio geomorfologico, paesaggistico e naturalistico, prevalentemente ricoperto da boschi e con pendenza dei versanti generalmente maggiore del 35%

In questa zona si riconoscono due tipi di limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni: una è legata al fatto che, data la pendenza dei versanti, eventuali interventi potrebbero indurre fenomeni di dissesto, l'altra è legata al valore naturalistico e più in generale ecologico paesaggistico di questi versanti.

Gli interventi eventualmente previsti devono essere subordinati ad una indagine geologica e geotecnica che valuti la compatibilità dell'intervento stesso con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e naturalistiche del sito.

Si raccomanda di non modificare il naturale scorrimento delle acque e di ridurre al minimo gli sbancamenti ed i riporti di materiale, al fine di non alterare l'equilibrio naturale del pendio.

3d - Fascia pedecollinare del Monte Orfano di elevato interesse e pregio paesaggistico e agronomico, caratterizzata da pendenze variabili, comprese tra il 30% e il 5%, con suoli profondi, ben drenati, particolarmente adatti alla coltivazione della vite.

In queste aree si riconoscono limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni legate al valore morfologico-paesaggistico e alla pendenza dei terreni.

La realizzazione di edifici è subordinata ad indagine geologica e geotecnica che verifichi la natura dei depositi presenti e valuti la compatibilità dell'intervento con le condizioni geologiche,

geomorfologiche e idrogeologiche del sito, verificando che non vengano alterati gli elementi geomorfologici che strutturano il paesaggio.

Si raccomanda di non modificare il naturale scorrimento delle acque e di ridurre al minimo gli sbancamenti ed i riporti di materiale, al fine di diminuire per quanto possibile l'impatto degli interventi sulla morfologia del territorio.

3e - Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico:

3e1 - Cava parzialmente recuperata con discarica di inerti, attualmente sede di impianto di stoccaggio, trattamento e recupero di rifiuti non pericolosi;

3e2 - Sito oggetto di procedimento ai sensi del D.lgs. 152/2006.

Per l'area 3e1 gli eventuali interventi compatibili sono definiti dagli enti di controllo.

Per l'area 3e2 gli eventuali interventi compatibili sono definiti nel corso del procedimento di bonifica.

CLASSE 1 - FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI

1 - Aree pianeggianti nelle quali le caratteristiche geotecniche dei terreni sono buone e la falda idrica non interferisce con il suolo ed il primo sottosuolo (profondità > 40 m).

Non si evidenziano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

In tali aree va direttamente applicato quanto prescritto dal D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

17.2 Regolamento di Polizia Idraulica

Si rinvia allo *Studio per l'individuazione del reticolo idrico minore del territorio comunale e regolamento per le attività di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici* del Comune di Cologne, Dott. Geol. Torresani, aggiornamento maggio 2015.

ART. 18 NORMATIVA PAESISTICA

18.1 Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi

1. L'analisi paesistica comunale classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo le seguenti categorie nella *tavola 5 - Classi di sensibilità paesistica* allegata al Documento di Piano:

1= sensibilità paesistica molto bassa	Le zone produttive esistenti o in corso di realizzazione e di previsione a sud della strada provinciale 573.
2= sensibilità paesistica bassa	Le zone residenziali e produttive urbanizzate dopo la metà del XX secolo e di previsione urbanizzativa. Le costruzioni residenziali e produttive nelle nuove aree di previsione previste a nord della provinciale, al fine di non compromettere visioni del monte, non devono superare i tre piani fuori terra.
3= sensibilità paesistica media	I Nuclei di Antica Formazione, gran parte della zona agricola. Le norme di P.G.T. prevedono già la salvaguardia del centro storico e delle cascate di antica formazione e della zona agricola.

4= sensibilità paesistica alta	Le fasce poste lungo i canali irrigui principali, lungo la viabilità storica e la rete ferroviaria storica, lungo gli itinerari paesistici e lungo la SP 573. I punti e le visuali panoramiche.
5= sensibilità paesistica molto alta	Il Monte Orfano - gli ambiti di elevato valore percettivo - i luoghi di rilevanza paesistica - alcune aree e fasce di valenza paesistica.

2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla D.G.R. 7/11045 dell'8 novembre 2002.
3. La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare una eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito il progetto derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.

18.2 Ambiti di elevata naturalità

1. In conformità alle disposizioni della normativa del Piano Paesistico Regionale, art. 17, ai fini della tutela paesaggistica si definiscono di elevata naturalità quei vasti ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata. Tali ambiti sono individuati nella cartografia dei vincoli del P.G.T. e coincidono con la parte medio-sommitale del Monte Orfano.
2. In applicazione del criterio di maggiore definizione l'analisi paesistica del P.G.T. individua la delimitazione degli ambiti di elevata naturalità e ne articola il regime normativo secondo le disposizioni del presente ART. 18; gli interventi dettati dalle singole discipline d'ambito sono ammessi nel rispetto di tali disposizioni. Tutti gli interventi di trasformazione del territorio e del patrimonio edilizio sono assoggettati al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.
3. Negli ambiti di elevata naturalità vale la seguente disciplina paesaggistica:
 - a) recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi, escludendo qualsiasi nuova trasformazione urbanistica non riconducibile ad esigenze di carattere agricolo e silvopastorale o alle fattispecie del successivo comma 5;
 - b) recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;
 - c) favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali;
 - d) promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;
 - e) recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.
4. Gli interventi sottoelencati sono soggetti alla seguente disciplina, fatti comunque salvi gli indirizzi e le determinazioni contenuti nel Piano del Paesaggio Lombardo nonché le procedure di V.I.A., qualora previste dalla vigente legislazione:
 - a) la realizzazione di nuove grandi attrezzature relative allo sviluppo ricettivo, sportivo e turistico, è possibile solo se prevista nel Piano Territoriale di Coordinamento provinciale;

- b) la realizzazione di opere relative alle attività estrattive di cava e l'apertura di nuove discariche, è possibile solo se prevista in atti di programmazione o pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale;
 - c) la realizzazione di nuove strade di comunicazione e di nuove linee per il trasporto di energia e fluidi, che non siano meri allacciamenti di strutture esistenti, è consentita individuando le opportune forme di mitigazione, previa verifica dell'impraticabilità di soluzioni alternative a minore impatto da argomentare con apposita relazione in sede progettuale.
5. Negli ambiti di elevata naturalità non è consentita la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzati; le autorità competenti possono limitare a specifiche categorie di utenti l'accesso alla viabilità locale anche attraverso la realizzazione di specifiche barriere.

18.3 Tutela ambientale e paesistica

1. L'analisi paesistica individua le componenti del paesaggio così suddivise ai sensi del PTCP della Provincia di Brescia:

a) Componenti del paesaggio fisico naturale

- Rilievi isolati nella pianura - Monte Orfano

Il Monte Orfano viene considerato rilievo isolato, sopraelevato rispetto alla pianura, unico per la sua composizione geologica e per l'origine tettonica.

Il Monte Orfano è considerato "Area prioritaria per la biodiversità" nell'ambito del progetto "Reti ecologiche della pianura lombarda".

- Crinali e loro ambiti di tutela

Costituiscono gli spartiacque dei bacini idrografici e assumono rilevanza paesistica poiché definiscono bacini di percezione visuale e caratterizzano il paesaggio.

Il crinale del Monte Orfano ha una morfologia regolare e continua ed ha spazi sufficientemente ampi da contenere un sentiero di transito.

- Boschi di latifoglie, macchie, frange boscate

Si definisce "bosco" l'insieme di una superficie di terreno del soprassuolo arboreo che lo ricopre.

Si definiscono macchie arbustive e frange boscate quelle parti di territorio ricoperte da vegetazione naturale o seminaturale, formata da cespugli e alberi isolati o in gruppi caratterizzati da specie prevalentemente autoctone.

I boschi di latifoglie e le frange boscate sono posti per la maggior parte sul Monte Orfano.

b) Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione

- Seminativi e prati in rotazione

Costituiscono l'elemento di connotazione principale del paesaggio della pianura.

Sono ambiti territoriali di ampia estensione, caratterizzati da aspetti culturali, geopedologici e ambientali differenziati (con riferimento alla pianura occidentale, mediana ed orientale), accomunati dalla compresenza delle strutture produttive agrarie, con livelli di produzione competitivi nell'ambito dell'economia regionale e nazionale.

La trama delle strade interpoderali, della parcellizzazione agraria e del sistema dei canali d'irrigazione, costituiscono con taluni manufatti, gli elementi geometrici ordinatori dell'immagine paesistica della componente.

- Vigneti e colture specializzate

Sono evidenziate la presenza ed i caratteri identificativi di alcune colture specializzate, vigneti serre e vivai.

- Aree agricole di valenza paesistica

Sono aree agricole in diretta contiguità fisica o visuale con elementi geomorfologici di forte caratterizzazione paesistica, costituiti da elementi di particolare caratterizzazione del paesaggio dell'antropizzazione culturale.

Ambito del paesaggio agrario, ancora fortemente espressivi e che svolgono un ruolo essenziale per la percepibilità di valori paesaggistici di più vasta dimensione.

Sono ubicati per lo più in prossimità del sistema viario storico e del sistema irriguo rurale costituendo in tal modo, una rete di fruizione paesistico percettiva di grande suggestione per i contesti e per gli scenari più ampi del paesaggio agrario.

- Canali irrigui, rogge

La rete irrigua artificiale rappresenta, all'interno di un territorio fortemente impoverito dal punto di vista ecologico-ambientale a causa delle moderne modalità di coltivazione intensiva, una importante risorsa per la diversificazione dell'ambiente se accompagnati da alberature e siepi, con positivi effetti sia sul ciclo ecologico che sul paesaggio.

- Insediamenti agricoli di valore storico-ambientale

L'architettura rurale storica presente sul territorio di Cologne è caratterizzata da tipologie, caratteristiche costruttive e materiali utilizzati, che identificano il contesto paesistico di riferimento così come si è venuto a definire in sede storica.

L'evoluzione storica dei presidi produttivi ha modificato pesantemente la modalità della presenza umana e parzialmente dell'utilizzo dei manufatti.

L'individuazione dei caratteri puntuali identificativi d'impianto tipologico, dimensionali, costruttivi e di rapporto con la rete infrastrutturale ed il contesto costituisce per le case padronali, le cascine ed i rustici, la condizione fondamentale di tutela.

c) Componenti del paesaggio storico culturale

- Rete stradale storica principale e secondaria

Si tratta di strade la cui esistenza è documentata già dai catasti napoleonico e austriaco, o la cui percorribilità è condizione necessaria per collegare il centro e gli edifici storici sparsi nella campagna e collegare gli stessi ad altri comuni attigui.

- Rete ferroviaria storica

La rete ferroviaria storica è costituita nel territorio di Cologne dalla tratta non elettrificata ad un binario Milano-Bergamo-Rovato inaugurata nel 1848.

Il passeggero che utilizza la ferrovia Rovato-Bergamo nel comune di Cologne intravede a nord, in alcuni tratti fra le costruzioni, il Monte Orfano. Tali vedute vanno salvaguardate quali visuali particolari. Nella zona ad ovest dell'abitato di Cologne si ha invece, sempre dal treno, anche una visuale spaziosa verso la pianura coltivata posta a sud, le visuali sensibili dal treno vanno mantenute sia a sud verso la pianura che a nord verso il Monte Orfano e le Prealpi Lombarde.

- Architetture e manufatti storici puntuali

Il Piano anche su indicazione del P.T.C.P. individua dei luoghi del paesaggio di grande rilevanza percettiva caratterizzati dalla presenza di edifici e manufatti che per caratteristiche tipologiche, architettoniche, costruttive, di collocazione e storiche, contribuiscono in modo determinante alla riconoscibilità ed alla significatività del territorio.

d) Componenti del paesaggio urbano

- Il centro storico e i nuclei di antica formazione

Sono il centro di antica formazione nel suo complesso ed alcuni nuclei attigui al centro abitato che conservano ancora un pregio ambientale e risultano una testimonianza storica. Oltre al significato storico-culturale intrinseco, rappresentano punti di riferimento per la percezione e la comprensione del paesaggio locale.

2. I beni costitutivi dell'identità del paesaggio di cui al comma 1 svolgono una funzione che contribuisce all'equilibrio paesistico, ambientale ed ecologico del territorio.
3. Nella cartografia sono riportate le indicazioni contenute nel PTCP della Provincia di Brescia per le quali sono fatte salve anche le relative indicazioni normative.
4. Per le componenti del paesaggio che il PGT ha individuato attraverso l'indagine di dettaglio sono stabilite le indicazioni normative che seguono, che si attuano per le parti non confliggenti con le eventuali indicazioni delle normative sovraordinate di cui al precedente comma 3.

18.4 Tutela idrografica

1. Ogni richiesta di modificazione dei corsi d'acqua identificati nelle apposite tavole di piano deve essere motivata con un'esauriente documentazione che ne dimostri la necessità e l'utilità in coerenza con l'obiettivo della salvaguardia e del miglioramento dell'assetto idrogeologico del territorio.
2. I corsi d'acqua esistenti e identificati nelle tavole grafiche in scala sono sottoposti a salvaguardia paesistica e ambientale. Le sponde e la loro copertura vegetale, per una profondità minima di m 5,00, possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e ripristino dell'ambiente naturale.
3. L'alveo deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa ad esigenze viabilistiche o idrauliche.
4. In tutti gli ambiti edificabili previsti dal PGT, ove siano previste aree a servizi collocate lungo i corsi d'acqua superficiali, in sede progettuale deve essere prevista la realizzazione di opere di mitigazione arboreo arbustive con specie esclusivamente autoctone.
5. Considerata la particolare conformazione litologico stratigrafica del territorio comunale caratterizzata localmente da fondi agricoli a natura ghiaioso ciottolosa dominante, è possibile che gli alvei dei canali (o tratti di essi) presentino elevati valori di permeabilità e quindi significative perdite idriche per dissipazione del substrato. In questi casi e per i soli canali privati non appartenenti al Reticolo Idrico Minore è consentita l'impermeabilizzazione dell'alveo a cielo aperto, che dovrà avvenire esclusivamente mediante getto in opera o canalette prefabbricate; in entrambi i casi l'opera deve rimanere a cielo aperto. La necessità di questo intervento dovrà essere dimostrata e sottoscritta attraverso uno studio idrogeologico ed idraulico sull'alveo e terreni circostanti. Previa richiesta al Comune e ricevuto il benestare conseguente all'assenso idraulico liberatorio espresso dal consorzio irriguo competente, è necessario rispettare le seguenti caratteristiche costruttive:
 - a) la canaletta prefabbricata posizionata secondo la pendenza corretta per agevolare lo scorrimento idrico deve essere mantenuta - ove possibile - sotto il profilo naturale del terreno, in modo da lasciare almeno una fascia del fosso a vegetazione naturale; solo se e dove strettamente necessario la canaletta potrà sporgere dal profilo naturale del terreno fino a 40 cm;
 - b) la sporgenza in calcestruzzo deve essere rivestita con terreno naturale raccordato con la dovuta pendenza al terreno adiacente;
 - c) se la posa della canaletta attraverso mezzi meccanici necessita del taglio di alberature ripali, questo può avvenire solamente su un lato del canale; in questo caso è necessario al termine delle operazioni procedere alla ripiantumazione di un uguale numero di piante tagliate. Si deve pertanto procedere a presentare al Comune la dovuta documentazione fotografica antecedente alle operazioni di posa e successiva alla ripiantumazione.
6. Ove possibile le manutenzioni devono essere effettuate secondo le indicazioni del "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" approvato con D.G.R. n. 6/48740 del 29/02/2000.

18.5 Norme per la tutela e la conservazione dei sentieri pedonali e delle visuali percettive

1. L'analisi paesistica individua i luoghi di rilevanza paesistica e le componenti identificative, percettive e di valorizzazione del paesaggio, ai sensi del PTCP della Provincia di Brescia:

- **Ambiti di elevato valore percettivo**

Sono gli ambiti che per il rapporto di reciprocità percettiva, per relazioni strutturali di natura storico culturale o ambientale costituiscono quadri paesistici caratterizzati da omogeneità d'insieme e pertanto, richiedono una tutela specifica dell'integrità e della fruizione visiva. Lo studio paesistico comunale ha ampliato per quelle parti che si sono ritenute di grande rilevanza percettiva in quanto contribuiscono alla riconoscibilità del territorio in modo specifico gli ambiti previsti dal P.T.C.P.:

1. la zona agricola posta a nord della ex statale 573 fino alle pendici del Monte Orfano nella parte est del territorio comunale. In tale zona viene ricompresa una delle strade storiche secondarie di forte valenza paesistica, cioè la strada che da Coccaglio sotto monte porta a Cologne fiancheggiata da un percorso ciclopedonale molto utilizzato,
2. la zona agricola posta a nord della via S. Maria ad ovest della strada via S. Eusebio che porta ad Erbusco fino alle pendici del Monte Orfano.
3. la zona agricola posta ad est del complesso della cascina Mirandola fino al confine con il territorio di Palazzolo S/O.

- **Luoghi di rilevanza paesistico percettiva caratterizzati da beni storici puntuali**

Lo studio paesistico comunale anche su indicazione del P.T.C.P. individua dei luoghi del paesaggio di grande rilevanza percettiva caratterizzati dalla presenza di edifici e manufatti che per caratteristiche tipologiche, architettoniche, costruttive, di collocazione e storiche, contribuiscono in modo determinante alla riconoscibilità ed alla significatività del territorio. Nel territorio comunale di Cologne vengono individuati: il complesso denominato ex Convento dei Cappuccini posto sulle pendici est del Monte Orfano; l'ex chiesa di S. Giacomo; Villa Fontana e Villa Frugoni

- **Punti panoramici - Visuali panoramiche**

Sono i luoghi consolidati e non di elevata fruizione percettiva di quadri paesistici del territorio di Cologne e comprendono talune viste che in molti casi sono un patrimonio collettivo condiviso oltre che un importante momento evocativo e suggestivo nel rapporto con gli elementi storici più significativi e con il paesaggio contraddistinto dal Monte Orfano.

Lo studio paesistico comunale individua quali assi su cui porre punti panoramici e visuali panoramiche: la strada che sale sul Monte Orfano dalla quale si vede tutto l'abitato il centro storico e la campagna lombarda; la strada panoramica costeggiata dalla pista ciclabile che da Cologne, sotto monte, va a Coccaglio; la viabilità storica di collegamento con Chiari, dalla quale si percepisce l'intero Monte Orfano.

- **Sentieri del Monte Orfano e itinerari di fruizione paesistica**

Questi tracciati costituiscono la trama relazionale minore, ma paesaggisticamente significativa del territorio comunale. La rete dei percorsi è costituita da tracciati di piste ciclabili esistenti e di strade di campagna anche non asfaltate che dalle varie località di Cologne percorrono il territorio senza soluzione di continuità raggiungendo anche comuni confinanti.

2. In tutte le zone del territorio comunale, in particolar modo sul Monte Orfano, devono essere conservati e mantenuti i sentieri pedonali esistenti, anche se non precisamente identificati nelle tavole di PGT.
3. Il Comune può imporre l'arretramento delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento di quelli esistenti e la apertura di nuovi passaggi pedonali.
4. Le visuali percepibili da percorsi panoramici o da punti dai quali sono percepibili beni paesaggistici e storico culturali devono essere mantenute libere.

ART. 19 NORMATIVA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

19.1 Indagini di caratterizzazione ambientale

1. Per eventuali aree industriali dismesse individuate come aree soggette a trasformazione urbanistica e/o edilizia si deve effettuare, ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. un'indagine preliminare sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui al D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.

Nel caso l'indagine preliminare accertasse il superamento delle soglie limite fissate, devono essere previsti interventi di messa in sicurezza o bonifica, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, a cui si fa riferimento per i contenuti tecnici e l'iter procedurale previsto.

19.2 Rete Ecologica Comunale

1. Ogni intervento edilizio o di trasformazione del territorio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale ed in particolare, rispetto al settore di appartenenza, provvedere alla attuazione delle mitigazioni ed attenzioni contenute al Cap. 6.5 "Caratteristiche dei settori", oltre che ai suggerimenti forniti al Cap. 6.4, per la realizzazione degli interventi relativi alla ricostruzione ecologica.

19.3 Riqualificazione paesistica e ambientale

1. Per le specifiche progettuali si rimanda alle disposizioni dell'Allegato V della Normativa del PTCP "Repertorio riqualificazione paesistica-ambientale".

TITOLO III: NORME PER LA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

ART. 20 AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Nelle aree identificate come ambiti di trasformazione valgono le specifiche disposizioni definite dal Documento di Piano.

ART. 21 NORME GENERALI PER AMBITI ED AREE DEL PIANO DEI SERVIZI

21.1 Sopralzi

1. Gli edifici esistenti negli ambiti con prevalente destinazione residenziale, commerciale-direzionale, turistico-ricettiva o produttiva, eccetto quelli compresi nei NAF, le cui distanze dai confini di proprietà e dalle strade pubbliche non sono conformi ai distacchi prescritti, possono essere oggetto di sovrizzo, innalzando la proiezione sul piano orizzontale della superficie coperta esistente sovrastante il piano di campagna, nel rispetto degli indici volumetrici e delle altezze prescritte. In tali casi è ammessa la deroga in tema di distanze dai confini e dalle strade pubbliche che devono rispettare solo la normativa di cui al Codice Civile e quella relativa al minimo inderogabile dei 10,00 metri tra pareti finestrate di edifici fronteggianti, fatte salve le disposizioni vigenti per il recupero a scopo abitativo dei sottotetti.

21.2 Norme particolari per la demolizione dei fabbricati e ricostruzione non contestuale

1. Nei casi in cui, a seguito di accertato rischio per l'incolumità delle persone derivante dalla precaria staticità, si renda necessaria la demolizione di fabbricati o parti di essi, i volumi e le superfici demolite possono essere recuperati anche non contestualmente all'intervento di demolizione. La successiva ricostruzione di volumi e superfici deve essere effettuata nel rispetto delle disposizioni cartografiche e normative del PGT vigente al momento della ricostruzione stessa. Tali interventi si configurano come ristrutturazione edilizia esclusivamente se nella fase autorizzativa della demolizione viene presentato un dettagliato computo delle superfici e dei volumi oggetto di intervento, che costituisce il credito volumetrico per la ricostruzione.

ART. 22 RECINZIONI E PERTINENZE

1. Gli interventi negli ambiti destinati a Servizi Pubblici individuati nel Piano dei Servizi sono soggetti alla medesima disciplina del Piano delle Regole contenuta nel Regolamento Edilizio Comunale, fatte salve motivate esigenze legate alla peculiarità della destinazione pubblica o di interesse pubblico per le quali è ammessa la deroga, fatti salvi i diritti di terzi ai sensi del Codice Civile.

ART. 23 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DESTINATI A SERVIZI PUBBLICI

Le disposizioni del presente articolo si applicano a tutti gli ambiti classificati come Servizi Pubblici sia nel Piano dei Servizi che nel Piano delle Regole, indipendentemente dalle categorie definite all'ART. 6.

Per gli ambiti dei Servizi Pubblici deve sempre essere verificata la relativa classificazione del Piano delle Regole: in caso di sovrapposizione prevale la disciplina specifica dell'ambito del Piano delle Regole di appartenenza.

23.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse sono quelle definite dal codice alfanumerico attribuito ai singoli immobili (aree o fabbricati) nella cartografia, come definite all'ART. 6 delle presenti norme.
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse sono tutte quelle definite all'ART. 6 delle presenti norme, fatte salve le incompatibilità di insediamento in tema di traffico indotto, impatto acustico, rifiuti, ecc. derivanti dalla presenza di funzioni sensibili al contorno.
3. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

23.2 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 3,00 mc/mq
2. Indice di copertura (IC) massimo: 50%
3. Altezza dell'edificio massima: 12,00 m
4. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 15%
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.5
6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.7
7. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.6
8. Gli indici e parametri definiti ai precedenti commi 1, 2, 3 e 4 sono derogabili per particolari esigenze di progettazione.

23.3 Modalità di intervento

1. Per gli interventi di iniziativa pubblica:
 - tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto secondo la normativa vigente in materia, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme.
2. Per gli interventi di iniziativa privata:
 - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto;
 - gli interventi di cambio di destinazione d'uso sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme;
 - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'art. 11.1;
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 11.1 e 11.2.
3. Per gli interventi di iniziativa integrata pubblica e privata:
 - tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto secondo la normativa vigente in materia, fatto salvo per le parti private il reperimento, in base alla destinazione da insediare, della quota di servizi pubblici di cui all'art. 11.1.

23.4 Disposizioni particolari

1. Per l'ambito relativo alla scuola dell'infanzia privata paritaria S. Antonio (servizio I02-02) sono ammessi interventi di ampliamento nel limite massimo del 10% della SL esistente, previa dimostrazione di necessità di carattere educativo e funzionale.
2. Per l'ambito relativo all'oratorio maschile Maria Immacolata (servizio C11-01) sono ammessi interventi di ampliamento nel limite massimo del 30% della SL esistente, previa dimostrazione di necessità di carattere educativo e funzionale. È ammessa inoltre la possibilità di realizzare portici con una SCOP massima pari a 600 mq.

23.5 Attrezzature religiose

1. Le nuove attrezzature religiose previste dallo specifico Piano, parte integrante e sostanziale del Piano dei Servizi, sono altresì subordinate alle seguenti condizioni inderogabili:
 - a) la presenza di strade di collegamento adeguatamente dimensionate o, se assenti o inadeguate, ne prevede l'esecuzione o l'adeguamento con onere a carico dei richiedenti;
 - b) la presenza di adeguate opere di urbanizzazione primaria o, se assenti o inadeguate, ne prevede l'esecuzione o l'adeguamento con onere a carico dei richiedenti;
 - c) distanze adeguate tra le aree e gli edifici da destinare alle diverse confessioni religiose. Le distanze minime sono definite con deliberazione della Giunta regionale;
 - d) uno spazio da destinare a parcheggio pubblico in misura non inferiore al 200 % della SL dell'edificio da destinare a luogo di culto;
 - e) la realizzazione di adeguati servizi igienici, nonché l'accessibilità alle strutture anche da parte di disabili;
 - f) la congruità architettonica e dimensionale degli edifici di culto previsti con le caratteristiche generali e peculiari del paesaggio lombardo, così come individuate nel PTR;
 - g) stipula di convenzione urbanistica che preveda anche la possibilità di risoluzione o revoca in caso di accertamento da parte del Comune di attività non previste dalla convenzione.
2. L'ammissibilità delle nuove attrezzature religiose nell'Ambito di possibile localizzazione definito nella cartografia specifica è subordinato alla verifica rispetto a vincoli e limitazioni all'edificabilità presenti sul territorio, che sono in ogni caso prevalenti.
3. In presenza delle condizioni di ammissibilità di cui ai commi precedenti, l'Ambito di possibile localizzazione ha effetto derogatorio rispetto alle destinazioni insediabili negli ambiti del Piano delle Regole e del Documento di Piano.
4. Fatta salva la definizione delle distanze minime di cui all'art. 72, c. 7, lett. c) della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. da parte della Regione Lombardia, nell'Ambito di possibile localizzazione è ammessa una sola nuova attrezzatura religiosa con una SL complessiva massima pari a 250 mq e ad una distanza minima pari a 500 m dalle attrezzature religiose esistenti.
5. Il cambio d'uso di un'attrezzatura religiosa esistente finalizzato ad insediare la destinazione C10 – centri di culto è da assimilare a nuovo insediamento soggetto alle disposizioni del precedente comma 1.

Allegato: DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

Si riportano di seguito le Definizioni Tecniche Uniformi contenute nell'Allegato B del regolamento edilizio-tipo approvato con DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018.

1. Superficie territoriale (ST)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

2. Superficie fondiaria (SF)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

3. Indice di edificabilità territoriale (IT)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Per superficie si intende la superficie lorda.

4. Indice di edificabilità fondiaria (IF)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Per superficie si intende la superficie lorda.

5. 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. 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.

7. Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

8. Superficie coperta (SCOP)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.

Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.

9. Superficie permeabile (SP)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

10. Indice di permeabilità (IPT/IPF)

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

11. Indice di copertura (IC)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

12. Superficie totale (STOT)

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

13. Superficie lorda (SL)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

14. Superficie utile (SU)

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. Superficie accessoria (SA)

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;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;

- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi 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.

Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.

16. Superficie complessiva (SC)

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).

17. Superficie calpestabile (SCAL)

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.

18. Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

19. Volume totale o volumetria complessiva (VT)

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

20. Piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

21. Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della L.R. 7/2017.

22. Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

23. Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

24. Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

25. Numero dei piani

È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

26. Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.

Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

27. 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;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

28. Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

29. Altezza utile

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

30. 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.

Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

31. Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

32. Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

33. Edificio Unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

34. Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

35. Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

36. Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

37. Loggia/Loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

38. Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

39. Portico/Porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

40. Terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

41. Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

42. Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

43. Superficie scolante impermeabile dell'intervento

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

44. Altezza urbanistica (AU)

Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

45. Volume urbanistico (VU)

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.