



COMUNE DI CODOGNO

Provincia di Lodi

Assessorato all'Urbanistica e Territorio

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

## DOCUMENTO DI PIANO [DdP]

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

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Settembre 2025

Entrata in vigore	il..... /..... /.....
Pubblicazione	BURL ..... n. .... del ..... /..... /.....
Approvazione	Deliberazione del Consiglio Comunale n. .. del .././....
Controdeduzioni	Deliberazione del Consiglio Comunale n. .. del .././....
Adozione	Deliberazione del Consiglio Comunale n. .. del .././....

Gli Estensori

Il Sindaco

L'Assessore

Il Segretario Comunale

#### Unità di Progetto

Ing. Andrea Alloni  
Arch. Antonino Ceruti  
Ing. Danile Coppi  
Geom. Cristina Soldati  
Geom. Massimo Maris  
Geom. Cesare Mazzola

#### Collaboratori esterni

V.A.S.  
Mobilità e S.I.T.  
Studio Geologico  
Consulenza Legale

Dott.ssa Giovanna Fontana  
H.S. Engineering S.r.l.  
Geolambda Engineering S.r.l.  
Studio Legale Associato Fossati,  
Andena, Romanenghi

# INDICE

1.	CONTENUTI E FINALITÀ DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	3
2.	EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	4
3.	PREVALENZA DELLE DISPOSIZIONI, DIFFORMITÀ TRA DISPOSIZIONI DIVERSE, DEROGHE .....	5
4.	INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI E DEL PIANO DELLE REGOLE.....	6
5.	RAPPORTO TRA DOCUMENTO DI PIANO (DDP), PIANO DEI SERVIZI (PDS) E PIANO DELLE REGOLE (PDR).....	7
6.	COMPONENTI GEOLOGICA, IDROLOGICA E SISMICA.....	8
7.	VALENZA PAESISTICA DEL DOCUMENTO DI PIANO .....	9
8.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE, DI RIGENERAZIONE URBANA E DI RECUPERO .....	10
9.	CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE .....	12
10.	INCENTIVI PER LA PROMOZIONE DI EDILIZIA SOSTENIBILE.....	13
11.	PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN ESECUZIONE ALLE AZIONI DELL'AGGIORNAMENTO/REVISIONE DEL PGT E SECONDO IL VECCHIO PGT (NEI CASI DI PIANI ATTUATIVI GIÀ APPROVATI) .....	14
12.	DESTINAZIONI D'USO.....	15
13.	PARAMETRI ED INDICI EDILIZI.....	16

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

---

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

A questo proposito le presenti norme indicano:

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

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

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

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

---

2.1. Hanno valore di prescrizione le seguenti disposizioni:

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

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

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

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

---

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

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

---

- 4.1. Il Documento di Piano (DdP), ottemperando alle disposizioni della Legge Regionale n.12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, rimette al Piano dei Servizi (PdS) di:
- individuare il sistema dei servizi esistenti e precisare le azioni da intraprendere per la sua eventuale riqualificazione;
  - recepire le aree per servizi ed infrastrutture individuate all'interno degli Ambiti di Trasformazione, di Rigenerazione Urbana e di Recupero;
  - definire le azioni e gli interventi per la costruzione del sistema del verde, in specie quello di connessione tra il territorio rurale e quello edificato.
  - definire le azioni e gli interventi per la costruzione della Rete Ecologica Comunale (REC) e della Rete Verde Comunale (RVC)
- 4.2. Il Documento di Piano (DdP), ottemperando alle disposizioni della Legge Regionale n.12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, rimette al Piano delle Regole (PdR) di:
- indicare le norme per la salvaguardia e la valorizzazione del centro storico e dei nuclei di antica formazione NAF;
  - recepire la definizione delle destinazioni d'uso, degli indici e dei parametri edilizi di utilizzo del Tessuto Urbano Consolidato (TUC);
  - indicare le modalità operative per il completamento dei Piani Attuativi secondo il vecchio PGT, riconfermati dal Documento di Piano (DdP);
  - individua gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale con specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile. (art. 8, comma 2, lett. e- *quinquies*, LR 12/2005)

## **5. RAPPORTO TRA DOCUMENTO DI PIANO (DDP), PIANO DEI SERVIZI (PDS) E PIANO DELLE REGOLE (PDR). RAPPORTO TRA CONTENUTI GRAFICI E NORME**

---

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

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

---

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



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

---

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

## **8. AMBITI DI TRASFORMAZIONE, DI RIGENERAZIONE URBANA E DI RECUPERO**

---

- 8.1. Il Documento di Piano (DdP) individua tutti gli Ambiti di Trasformazione, di Riconversione e di Recupero sia a destinazione residenziale che a destinazione produttiva e riporta le nuove aree destinate a servizi pubblici ed a dotazioni ambientali.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 8.4. La suddivisione in più stralci del piano attuativo di un Ambito di Trasformazione è possibile solo se saranno verificate le seguenti condizioni, senza il rispetto delle quali non sarà possibile l'intervento per stralci:
- la conformazione planimetrica e l'estensione del singolo stralcio non devono pregiudicare l'attuazione della residua parte dell'ambito e delle eventuali opere per la riqualificazione dell'intorno e la realizzazione del verde di connessione tra il territorio edificato ed il territorio agricolo;
  - le opere per servizi e le infrastrutture pubbliche da realizzare nello stralcio devono avere la caratteristica di lotto funzionale e risultare fruibili anche in difetto di esecuzione degli altri stralci del piano attuativo in cui l'Ambito di Trasformazione fosse ripartito.

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

---

- 9.1. Le valorizzazioni immobiliari generate dalle previsioni del presente Documento di Piano (DdP) sono soggette al contributo straordinario di urbanizzazione da negoziare tra le parti, commisurato a tali valorizzazioni e posto a carico del soggetto attuatore.
- 9.2. È un onere aggiuntivo rispetto agli oneri e le obbligazioni previsti dal capo IV della LR 12/2005 e s.m.i, tale contributo straordinario di urbanizzazione verrà determinato con apposita delibera dalla Giunta Comunale.
- 9.3. I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) di cui al Piano dei Servizi (PdS).
- 9.4. Il contributo straordinario di urbanizzazione deve essere versato al Comune contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di convenzione del Piano Attuativo o al pagamento degli oneri di urbanizzazione afferenti al rilascio del titolo abilitativo, oppure scomputato mediante la diretta realizzazione nei termini di legge, delle opere e servizi pubblici individuati nel Piano dei Servizi (PdS). L'intento a scomputo dovrà essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale.

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

---

- 10.1 Il Comune sostiene mediante incentivo interventi edilizi a destinazione residenziale realizzati nel rispetto dei principi di risparmio energetico e ricorso alle fonti rinnovabili, con priorità per gli ambiti più degradati.
- 10.2 Tale incentivo inerisce gli oneri di urbanizzazione secondaria afferenti all'edificazione degli edifici, siano essi contenuti negli Ambiti di Rigenerazione Urbana e di Recupero individuati nel presente Documento di Piano (DdP), che facenti parte del tessuto consolidato cittadino, che saranno in percentuale ridotti a seconda delle seguenti tipologie di intervento:
- 10% per fotovoltaico in misura doppia al minimo di legge;
  - 20% per riduzione trasmittanza elementi opachi del 20% rispetto al minimo di legge;
  - 10% per utilizzo di fonti/tecnologie energetiche rinnovabili per riscaldamento raffrescamento.
- I suddetti incentivi sono cumulabili fino al massimo applicabile del 20%.
- 10.3 Non sono incentivabili, di norma, gli interventi che comportano interventi nelle zone a destinazioni d'uso Produttive.

## **11. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN ESECUZIONE ALLE AZIONI DELL'AGGIORNAMENTO/REVISIONE DEL PGT E SECONDO IL VECCHIO PGT (NEI CASI DI PIANI ATTUATIVI GIÀ APPROVATI)**

---

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

## 12. DESTINAZIONI D'USO

---

- 12.1. Le destinazioni d'uso principali, complementari, accessorie, compatibili, e quelle escluse negli Ambiti di trasformazione individuati nel Documento di Piano del PGT singole funzioni e articolate per “gruppi funzionali” (Gf) come definiti nella NTA del Piano delle Regole, sono raccolte, secondo il criterio della reciproca compatibilità.
- 12.2. Nell'allegato alla Relazione Illustrativa del Documento di Piano (DdP) denominato “Determinazioni di Piano” sono indicate per ogni Ambito di Trasformazione, di Riconversione e di Recupero le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse.
- 12.3. Nei documenti allegati alla richiesta di attuazione degli Ambiti suddetti deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni del Documento di Piano (DdP), anche relativamente alle destinazioni d'uso ammesse. Nelle convenzioni o negli atti d'obbligo per il permesso di costruire convenzionato, deve essere incluso il rispetto delle destinazioni d'uso ammesse.
- 12.4. È sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso negli Ambiti di Trasformazione, di Rigenerazione Urbana e di Recupero, passando da una principale ad una ammissibile o accessoria e/o compatibile, con o senza l'esecuzione di opere edilizie. In caso di aumento del peso insediativo teorico deve essere integrata la dotazione dei servizi prevista per l'ambito, anche con monetizzazione.
- 12.5. Per gli Ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano dei Servizi (PdS) determina quali sono i mutamenti della destinazione d'uso che comportano una variazione nel fabbisogno di aree e di servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale.

## 13. PARAMETRI ED INDICI EDILIZI

---

- 13.1. La trasformazione dei suoli eseguita tramite l'edificazione di manufatti edilizi è regolata dall'applicazione dei parametri di cui appresso si danno le indicazioni. Il Piano dei Servizi (PdS) ed il Piano delle Regole (PdR) dovranno recepire queste indicazioni ed assegnare i relativi parametri urbanistici, le relative definizioni nonché gli eventuali criteri di misurazione successivamente indicati:
- a. St = Superficie territoriale, espressa in mq: superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistico-edilizia. Comprende la Superficie fondiaria Sf e le aree per la dotazione territoriale di Servizi, ivi comprese quelle esistenti.
  - b. It = Indice di fabbricabilità territoriale, espresso in mc/mq: quantità massima di superficie lorda SI o di volume edificabile V su una determinata Superficie territoriale St, comprensiva dell'edificato esistente.
  - c. Ut = Indice di utilizzazione territoriale, espresso in mq/mq: la massima Superficie lorda SI edificabile per ogni metro quadrato di Superficie territoriale St.
  - d. Sf = Superficie fondiaria – espressa in mq: superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistico-edilizia. È costituita dalla Superficie territoriale St al netto delle aree per dotazioni territoriali di Servizi ivi comprese quelle esistenti.  
La superficie così definita non può comprendere le aree:
    - compute come superficie fondiaria di edifici precedentemente realizzati e rimane vincolata, indipendentemente da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà, in rapporto alle future edificazioni confinanti;
    - la cui edificabilità sia stata eventualmente trasferita ad altro lotto contiguo dello stesso proprietario o ceduta con convenzione registrata e trascritta ad un lotto confinante di altro proprietario.
  - e. If = Indice di fabbricabilità fondiaria, espresso in mc/mq: quantità massima di superficie lorda SI o di volume edificabile V su una determinata Superficie fondiaria Sf, comprensiva dell'edificato esistente.
  - f. Uf = Indice di utilizzazione fondiaria, espresso in mq/mq: la massima Superficie lorda SI edificabile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria Sf.
  - g. Hl = Altezza lorda, espressa in m: differenza tra la quota di 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.
  - h. Hf = Altezza del fronte, espressa in m: l'altezza del fronte o della parte esterna dell'edificio è delimitata:
    - all'estremità inferiore: dalla quota del marciapiede stradale o dalla quota media ponderale dei marciapiedi delle strade adiacenti. Qualora non



esista e non sia previsto il marciapiede sulle strade adiacenti il lotto, l'altezza si inizia a computare dalla quota del colmo stradale.

- all'estremità superiore: per le coperture piane dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati dal punto medio dell'intradosso tra l'imposta ed il colmo dello stesso (altezza media ponderata).

- i.  $H_e$  = Altezza edificio, espressa in m: altezza massima tra quella dei vari fronti.

L'altezza degli edifici non dovrà superare l'Altezza massima ( $H_e \max$ ) raggiungibile nelle varie zone.

Non sono soggetti al rispetto dell'altezza dell'edificio, compatibilmente con le esigenze paesistico-ambientali, i volumi tecnici, quali gli extra-corsa degli ascensori, i pennoni e i campanili.

Negli edifici produttivi, compatibilmente con le esigenze paesistico-ambientali e in coerenza con le relative caratteristiche architettoniche, è ammesso il superamento dell'altezza consentita soltanto per la costruzione di manufatti tecnici funzionali al rispetto di norme vigenti o per la realizzazione di volumi tecnici di limitata entità e fino a un'altezza di m 2,50 misurata in verticale dall'estradosso della copertura dell'edificio all'intradosso della relativa copertura.

- j.  $H_u$  = Altezza utile, espressa in m: 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  $H_u$  si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Per gli spazi di abitazione (camere da letto, sale, soggiorno, cucina, sale da pranzo, ecc.) e negozi, studi professionali, uffici in genere, laboratori a conduzione dei soli titolari, l'Altezza utile  $H_u$  non deve essere inferiore a m 2,70, in caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m 2,00 e l'altezza netta media interna non deve essere inferiore a m 2,40.

Per gli spazi accessori e di servizio (sala da gioco, mansarde, verande, tavernette, bagni, lavanderie, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc.) l'Altezza utile non deve essere inferiore a m 2,40 ulteriormente riducibile a m 2,00 per i corridoi ed i luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli. In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m 1,80 e l'altezza netta media interna non deve essere inferiore a m 2,20.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi di cui sopra devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi.

Per i locali con soffitti a volta l'altezza media dovrà rispondere ai requisiti minimi di cui sopra, secondo la destinazione d'uso del locale.

Negli edifici l'altezza dei locali abitabili (aventi permanenza abituale di persone) sarà così regolata:

- l'altezza dalla quota del marciapiede o del colmo stradale come precedentemente definiti (vedi altezza degli edifici  $H$ ), sino all'intradosso del soffitto del primo piano fuori terra, non dovrà essere inferiore a m 3,00 purché gli spazi sottostanti degli edifici stessi siano isolati con cantinato ed intercapedine perimetrale continua o vespaio aerato;
- l'altezza netta interna dei locali di abitazione nonché dei locali destinati ad attività commerciale e/o direzionali non dovrà essere inferiore a m 2,70;
- per i locali con destinazione speciale quali pubblici esercizi di

- somministrazione alimenti e bevande, sale per alberghi, sale da gioco, locali di riunione e simili, l'altezza netta interna non dovrà essere inferiore a m 3,00;
- per locali destinati all'uso generico di laboratori, opifici, depositi, ove sia prevista la presenza continuativa di addetti e che si configurino come ambiente di lavoro devono avere un'altezza netta interna non inferiore a m 4,00 (Testo Unico delle Leggi Sanitarie).
- k. Hurb = Altezza urbanistica, espressa in m: altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del Volume urbanistico.
- l. V = Volume totale, espresso in mc: volume della costruzione costituito dalla somma della Superficie totale Stot per la relativa Altezza lorda H.
- m. Vt = Volume tecnico, espresso in mc: i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ect).
- n. Vurb = Volume urbanistico, espresso in mc: volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica Hurb, da utilizzarsi ai fini urbanistici.
- o. Stot = Superficie totale, espressa in mq: somma delle Superficie di tutti i piani interrati, seminterrati e fuori terra comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
- p. Sl = Superficie lorda, espressa in mq: somma di tutte le superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie Sa.
- q. Su = Superficie utile, espressa in mq: superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della Superficie accessoria Sa e di murature, pilastri, tramezzi, squinci e di vani di porte e finestre.
- r. Sc = Superficie coperta, espressa in mq: superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione:
- degli aggetti e sporti inferiori a m 1,50, se superiori a m 1,50 invece sono da considerarsi nella loro interezza;
  - le pensiline di ingresso, per le parti non eccedenti mq 6,00 di superficie;
  - le piscine e le vasche all'aperto;
  - i piani caricatori nelle zone produttive.
- s. Sa = Superficie accessoria, espressa in mq: superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo delle murature, pilastri, tramezzi, squinci e di vani di porte e finestre. Le murature divisorie tra le superfici accessorie Sa e le superfici lorde Sl sono considerate tali sino a metà della mezzaria del muro comune.
- La superficie accessoria Sa ricomprende:

- i portici aperti su due o tre lati annessi ad edifici, purché la loro superficie non superi il 20% della superficie coperta Sc degli edifici stessi, e comunque non oltre mq 40,00;
- le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50 (quelle aventi profondità uguale o inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo delle Superfici accessorie Sa, utili Su e lorde SI);
- 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, con altezza interna massima di m 2,40;
- 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 abilitabili che costituiscono Superficie utile Su (i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a m 1,50 sono da intendersi esclusi dal computo delle Superfici accessorie Sa, utili Su e lorde SI);
- i vani scala interni alle Unità immobiliari computati in proiezione orizzontale per ciascun livello;
- gli spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra ed al ricovero degli autoveicoli entro il limite di mq 1 ogni mc 10 di costruzione, ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi posti ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica normativa Regionale in materia;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, i locali di servizio condominiale in genere quali:
- i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi e corridoi;
- i collegamenti verticali quali rampe, montacarichi, scale, accessori e relativi sbarchi e gli androni condominiali;
- i ricoveri di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, compresi i relativi spazi di accesso, fino ad un massimo del 2% della SI dell'intero edificio;
- gli spazi ed i manufatti per gli impianti tecnici interni ed al servizio degli edifici (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.), compresi gli spazi di accesso, fino a un massimo del 2% della SI dell'intero edificio.
- gli spessori derivanti dalla realizzazione di tamponamenti perimetrali di murature portanti e di tamponamenti orizzontali dei solai purché finalizzati al perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica, previsti dal D.Lgs. 30 maggio 2008 n.115, calcolati limitatamente alla sola parte eccedente lo spessore (cm 30) degli elementi strutturali e sovrastrutturali, fino ad un massimo di cm 25 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi. Tali spessori, se certificati, non sono considerati nel computo per la determinazione del volume e del rapporto di copertura.
- gli spessori derivanti dalla realizzazione di pareti ventilate. Tali spessori, se certificati, non sono considerati nel computo per la determinazione del volume e del rapporto di copertura.

- t.  $S_{co}$  = Superficie complessiva, espressa in mq: somma della Superficie utile  $S_u$  e del 60% della Superficie accessoria  $S_a$ .
- u.  $S_{cal}$  = Superficie calpestabile, espressa in mq: superficie risultante dalla somma della Superficie utile  $S_u$  e della Superficie accessoria  $S_a$ .
- v.  $S_{dv}$  = Superficie di vendita, espressa in mq: è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con l'esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Come previsto dal Punto 2, comma 5, della DGR n. 8/5054 del 4 luglio 2007, la superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio mobilifici, concessionarie d'auto, legnami, materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/8 della  $S_l$ . In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli articoli 8 e 9 del D.Lgs. n. 114/1998 per l'intera superficie di vendita.
- w.  $R_c$  = Rapporto di copertura, espresso in mq: rapporto tra la massima Superficie coperta  $S_c$  e la Superficie fondiaria  $S_f$ . Nel caso di edifici a più piani con Superfici coperte diverse, verrà assunta la Superficie coperta maggiore.
- x.  $S_{usc}$  = Superficie scolante impermeabile dell'intervento, espressa in mq: elemento risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale. Tale superficie deve mantenere le caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana e, pertanto, non deve risultare interessata da costruzioni e manufatti di qualsiasi tipo, anche di sottosuolo pure se ricoperti da terreno vegetale, nonché pavimentazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo. Non deve, altresì, essere adibita a posto macchina e/o a qualsiasi tipo di deposito.
- y.  $R_i$  = rapporto di impermeabilità, espresso in percentuale: il rapporto, misurato in percentuale, tra la superficie dell'area scolante impermeabile dell'intervento  $S_{usc}$  e la Superficie fondiaria  $S_f$ .  
Tale rapporto non deve essere inferiore:
  - al 20% della Superficie fondiaria  $S_f$  per i complessi residenziali e misti;
  - al 15% della Superficie fondiaria  $S_f$  per le zone destinate a insediamenti produttivi e commerciali.
 Ai fini dei calcoli di cui sopra, le pavimentazioni in blocchetti di cemento autobloccante sono da considerarsi drenanti per il 50% della loro superficie solo se non sono posti su cemento. Per gli Ambiti attuativi il computo della superficie a verde permeabile deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata.  
Al fine della possibilità di poter computare le quantità di verde permeabile, questi non potrà avere larghezza inferiore a m 1,00.
- z.  $D$  = Distanza, espressa in ml: lunghezza del segmento minimo che congiunge

l'edificio con il confine di riferimento, di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, ecc. in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. In applicazione al D.M. 1444/68 la distanza tra i fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di tutti i fabbricati, al netto dei corpi aggettanti con sbalzo inferiore o uguale a m 1,50.

Le relative definizioni sono di seguito indicate:

- Dc = distanza dal confine: misurata al vivo di eventuali corpi aggettanti chiusi, e comunque di tutte le Superfici coperte Sc;
- Ds = distanza dalle strade: distanza minima degli edifici fuori terra dal ciglio stradale come definito dal D.Lgs. n 285/1992 e s.m.i. (nuovo codice della strada) misurata al vivo di eventuali corpi aggettanti chiusi, e comunque di tutte le superfici coperte Sc.

La distanza dalle strade si verifica esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione e di ricostruzione e di ampliamento (orizzontale) di organismi edilizi esistenti.

La distanza dalle strade non si verifica rispetto a costruzioni edilizie totalmente interrate, salvo i casi di strade o di spazi pubblici verso i quali sia necessario – per esigenze tecniche – mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo.

Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalle norme speciali o, in mancanza, dal Codice Civile.

I vani per gli ascensori (realizzati su edifici esistenti in adempimento delle norme vigenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche), le canne di ventilazione e fumarie, i "cappotti" termici fino a m 0,10 di spessore su pareti esterne di edifici esistenti, andranno realizzati nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.

Distanze minime dei fabbricati dalle strade fuori dai centri abitati: fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizione integrale o negli ampliamenti sono definite dall'articolo 4 del vigente Codice della Strada.

Distanze minime dei fabbricati dalle strade entro i centri abitati: entro dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizione integrale o negli ampliamenti, non possono essere inferiori a m 10,00 per le strade di tipo C (strade statali e provinciali).

In ogni caso si farà riferimento, per quanto non disciplinato dal presente articolo, alle linee di arretramento indicate nelle tavole delle previsioni di piano.

- De = distanza tra gli edifici: distanza tra le pareti degli edifici prospicienti, misurata al vivo di eventuali corpi aggettanti chiusi, nel punto in cui essa è minima, siano esse di un unico edificio o più di edifici, sia che questi insistano su un unico lotto o su più lotti edificabili; non viene considerata distanza, o distacco, il rientro nello stesso corpo di fabbrica quando la sua profondità non supera i 2/3 della sua lunghezza, e comunque la profondità non deve essere superiore a m 4,00.

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

Nel caso di edifici che si prospettino con le testate (cioè con pareti prive di finestre o con finestre aggiuntive rispetto a quelle regolamentari poste in facciata), la distanza minima tra le pareti non può essere inferiore a  $\frac{2}{3}$  dell'altezza media delle testate e in ogni caso a m 6,00. Nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) gli edifici saranno di norma allineati con le facciate prospicienti la strada poste lungo i bordi della stessa: ciò al fine di mantenere la caratteristica edificazione a cortina. Eventuali arretramenti saranno ammessi solo nel caso di Piani Attuativi di cui all'ultimo comma del presente articolo.

Nel caso di nuovi edifici su area precedentemente ineditata o su area resa nuda a seguito di abbattimento totale di edifici preesistenti, la distanza minima ( $D_c$ ) di tali edifici, dal confine del proprio lotto di pertinenza o dal perimetro della zona subordinata a Piano Attuativo che lo comprende, non può essere inferiore alla metà dell'edificio più alto e comunque non inferiore m 5,00, salvo minor distanza previo convenzionamento con la proprietà confinante, nel rispetto comunque della distanza minima assoluta tra le pareti di m. 10,00.

È consentito costruire a confine o in aderenza ad altri edifici nei seguenti casi:

- quando esista già un edificio a confine, privo di parete finestrata, sulla proprietà confinante; in tal caso l'altezza del nuovo edificio potrà superare quella dell'edificio preesistente nel rispetto dell'altezza massima ( $H_{e\ max}$ ) raggiungibile nelle varie zone;
- quando vengano costruiti a confine contemporaneamente due edifici che formino un unico organismo architettonico;
- quando i proprietari confinanti si accordino (con regolare convenzione registrata e trascritta) per costruire a confine o in aderenza: in questo caso la convenzione deve contenere l'impegno da parte del confinante che non edifica per primo a costruire sul proprio terreno esclusivamente sul confine in aderenza all'edificio del vicino ed in armonia con le caratteristiche architettoniche del medesimo;
- lungo le vie pubbliche nell'ambito dei NAF nelle quali è consentita l'edificazione a cortina continua;
- lungo i confini interni nell'ambito dei NAF quando l'edificazione risulti non realizzabile in distacco da questi, sentita la Commissione Edilizia.