# COMUNE DI DUBINO

Provincia di Sondrio

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

# (parte comune ai tre atti del PGT)

STUDIO ASSOCIATO MASPES

arch. GIAN ANDREA MASPES & ing. PIETRO MASPES

## Indici, parametri, destinazioni d'uso, definizioni ricorrenti nei tre Atti del PGT

Elaborato:

**Allegato A**

**DN.02**

| | |
|---|---|
| adozione | Deliberazione CC n. 8 del 21 aprile 2016 |
| approvazione | Deliberazione CC n. 38 del 7 novembre 2016 |

# I SOGGETTI DELL'AMMINISTRAZIONE:

Sindaco

_____

Responsabile del Settore Servizi Territoriali:

_____

Autorità Procedente:

_____

Autorità Competente per la VAS:

_____

Segretario Comunale:

_____

**Adottato con delibera di C.C. n. 8 del 21 aprile 2016**

**Approvato con delibera C.C. n. 38 del 7 novembre 2016**

# SOMMARIO

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO** ..... 1
**(parte comune ai tre atti del PGT)** ..... 1
**Indici, parametri, destinazioni d'uso, definizioni ricorrenti nei tre Atti del PGT** ..... 1
**Allegato A** ..... 1
**Indici, parametri urbanistici, destinazioni d'uso).** ..... 4
**Indici, parametri urbanistici, destinazioni d'uso.** ..... 5
- Articolo A. - Definizione delle Superfici ..... 5
- Articolo B. - Definizione dei rapporti percentuali e di copertura ..... 7
- Articolo C. - Definizione degli indici di utilizzazione. ..... 7
- Articolo D. - (Norme per incentivare l'acquisizione di aree pubbliche: "bonus" perequativo). ..... 8
- Articolo E. - Categorie degli ambienti e modalità di calcolo degli indici. ..... 8
- Articolo F. - Definizione delle altezze ..... 10
- Articolo G. - Definizione delle distanze ..... 12
- Articolo H. - Definizione del Volume convenzionale ..... 13
- Articolo I. - Definizioni ricorrenti ..... 14
- Articolo J. - Destinazioni d'uso. ..... 21
- Articolo K. - Conservazione della morfologia del territorio ..... 24

**Strumenti preordinati all'assegnazione di titoli edificatori** ..... 27
- Articolo L. - Perequazione ..... 27
- Articolo M. - Compensazione ..... 27
- Articolo N. - Incentivazione ..... 28

**Scheda 1 - Mobilità** ..... 29
**Scheda 2 – Intervento edilizio diretto** ..... 33
**Scheda 3 – Intervento con Piano Attuativo** ..... 35
**Scheda 4 – Il metodo degli incrementi per scaglioni** ..... 37

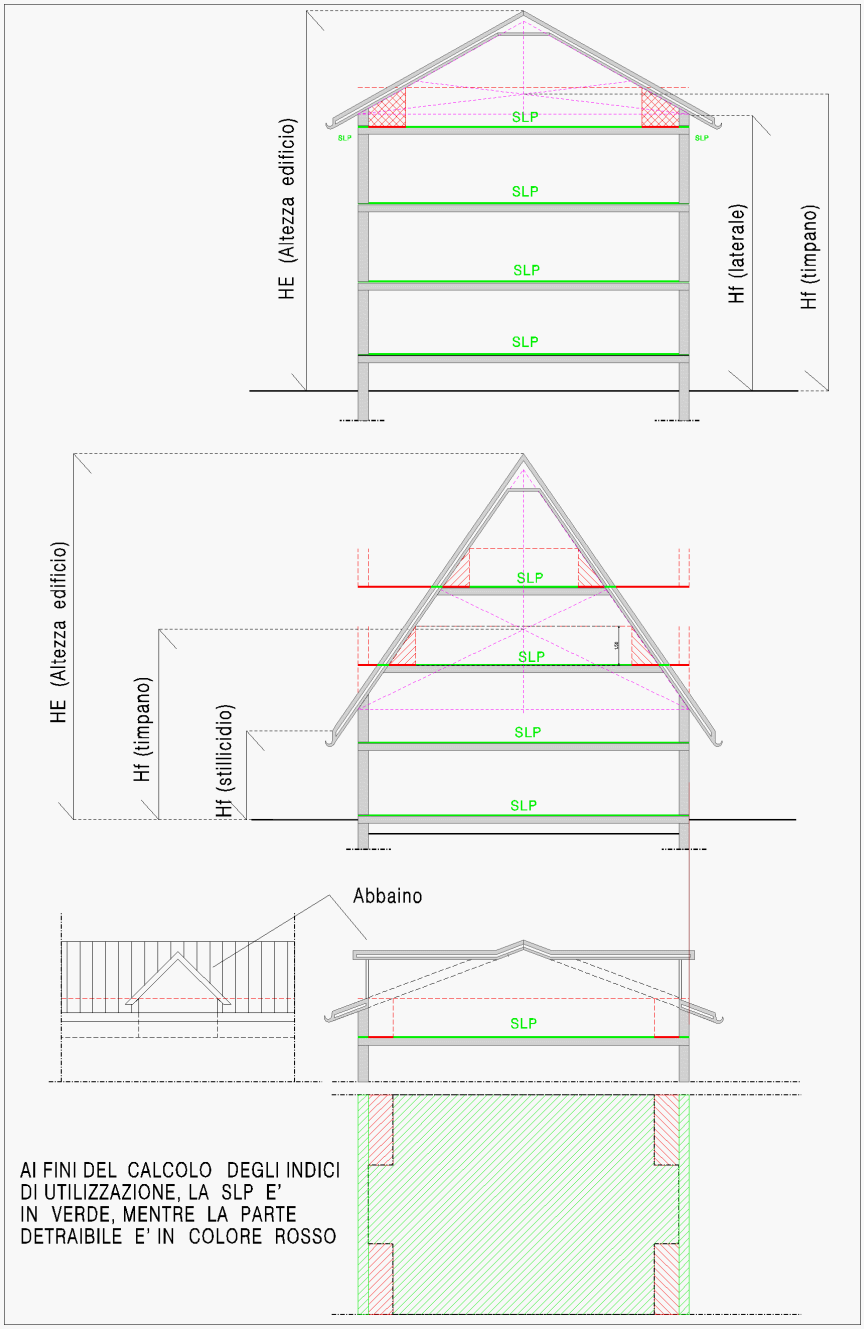
# INDICI, PARAMETRI URBANISTICI, DESTINAZIONI D'USO).

# INDICI, PARAMETRI URBANISTICI, DESTINAZIONI D'USO.

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

## Articolo A. - Definizione delle Superfici

| | |
|---|---|
| **ST (ha) = Superficie territoriale** | E' la superficie ricompresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a intervento di trasformazione urbanistica con capacità edificatoria; la sua area viene misurata comprendendo tutta la superficie inclusa in tale perimetro (superficie fondiaria, superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria), con la sola esclusione dei corsi d'acqua e delle aree riservate alla mobilità generale di proprietà già pubblica eventualmente esistente alla data di adozione del presente strumento urbanistico. |
| **SF (mq) = Superficie fondiaria** | E' la superficie del lotto edificabile misurata al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria; possono essere computate nella SF gli allargamenti di strade già esistenti a condizione che siano ceduti gratuitamente al Comune.<br>Ai fini del calcolo della superficie fondiaria non si possono considerare terreni tra loro non contigui o che siano separati da una strada pubblica o spostati lateralmente senza alcun collegamento tra loro sia dal punto di vista funzionale che da quello della comunicazione interna, salvo quanto previsto dalla L.R. 93/85 per gli imprenditori agricoli e quanto disposto al punto successivo (Cfr. Ap (mq) = Area di pertinenza).<br>In caso di edificazione, la quota parte di area della superficie fondiaria asservita alla costruzione, prende il nome di **Area di pertinenza**, rimane vincolata indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, perché non potrà essere nuovamente utilizzata nell'edificazione di altre costruzioni.<br>Nel caso di lotti già edificati, la quota parte di area già asservita è quella riferibile agli indici in vigore all'epoca di costruzione. |
| **Ap (mq) = Area di pertinenza**<br><br>Atto di asservimento (Cfr. Art. 2.3 – (Edificabilità e saturazione) delle NtA del PDR.<br>Cfr. anche Regolamento Edilizio. | Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria.<br>L'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano realizzati edifici per una superficie lorda di pavimento (SLP) pari a quelli massimi consentiti dal piano, o per un volume (V) pari a quello massimo consentito dallo strumento urbanistico vigente prima dell'entrata in vigore del PGT.<br>Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole, o realizzati in attuazione dello stesso, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima ammessa.<br>In tutto il territorio comunale il frazionamento di aree su cui insistono costruzioni, che si devono o si intendono conservare, dovrà garantire che l'area che rimanga asservita alle costruzioni esistenti e che abbia superficie e dimensioni tali da soddisfare tutti i parametri urbanistici previsti dalle norme urbanistiche vigenti al momento del frazionamento.<br>Ove il vincolo di pertinenza non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale, deve essere assunta come area di pertinenza dell'edificio quella corrispondente alla estensione di terreno necessaria, in base all'applicazione dell'indice attribuito all'area, a generare l'edificabilità insediata.<br>Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici, pertanto tra gli elaborati richiesti per l'ottenimento del titolo abilitativo, dovrà figurare l'individuazione esatta delle aree di pertinenza, corredata dei relativi dati catastali, nonché la dimostrazione del carico insediativo, asseverata da professionista abilitato e sottoscritta dalla proprietà.<br>Per gli edifici sprovvisti di titolo autorizzativo, l'area di pertinenza si calcola ai sensi delle presenti norme |

| | |
|---|---|
| **Am(mq) = Superficie minima di intervento** | E' l'area minima necessaria per realizzare un intervento edilizio diretto (nel qual caso Am indica l'area minima del lotto edificabile) o per l'intervento urbanistico preventivo (nel qual caso Am indica l'area della minima unità urbanistica organica realizzabile), richiesta da norme successive oppure graficamente predeterminata negli elaborati grafici del Piano delle Regole. |
| **SLP (mq) = Superficie lorda complessiva di pavimento** | E' la somma delle superfici dei singoli piani abitabili o agibili (definiti di Ctg. A e Ctg. B – (Cfr. Articolo E. - Categorie degli ambienti e modalità di calcolo degli indici) compresi entro il profilo esterno delle pareti d'ambito misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, strutture, serramenti), eventualmente anche interrati, nonché dei soppalchi di interpiano<br><br>Nel caso di sottotetti mansardati, si considera solo la superficie inclusa nel perimetro ottenuto proiettando in pianta i punti di intradosso della soletta di copertura, aventi una distanza netta dal pavimento superiore a ml. 1,70.<br><br>Per tutti gli ambienti con altezza interna superiore a m 5,00 l'area della SL viene moltiplicata per 2. |
| **Superficie lorda complessiva di pavimento: schema.**<br><br>*Figura 1 – a fianco lo schema di calcolo della SLP* |  |

| | |
|---|---|
| **SC (mq) = Superficie coperta complessiva** | E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di massimo ingombro delle parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature e delle strutture perimetrali, sia dell'edificio principale, sia delle costruzioni accessorie (anche se staccate dal corpo principale), con l'inclusione di ogni volume a sbalzo (bow-windows) e con l'esclusione dei normali aggetti (pensiline, balconi, gronde, elementi decorativi) fino a una sporgenza massima di m1,50 dal filo del muro o delle strutture perimetrali e con misurazione delle sole parti eccedenti la sporgenza di m 1,50. |
| **Spv (mq) = Superficie commerciale di vendita** | E' l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita al dettaglio, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.<br>Nel caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (ad es mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali edili) la Superficie di Vendita è computata nella misura di 1/10 della SLP se questa è inferiore a mq 2.500 e di 1/4 della SLP, se questa è superiore a tale limite |

## Articolo B. - Definizione dei rapporti percentuali e di copertura

| | |
|---|---|
| **RC (%) = Rapporto di Copertura** | E' il rapporto percentuale tra superficie coperta (o copribile) e la relativa superficie fondiaria.<br>Nelle zone produttive (artigianali e industriali in genere) e nelle zone commerciali o per strutture annonarie, il rapporto di copertura è l'indice di riferimento principale per l'edificazione. In tal caso esso esprime anche la massima superficie coperta complessivamente realizzabile sul lotto (comprensiva sia degli edifici esistenti da conservare, sia di quelli in progetto), per ogni unità di superficie fondiaria SF del lotto.<br>Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al successivo Articolo D. - (Norme per incentivare l'acquisizione di aree pubbliche: "bonus" perequativo) si intende per Rc quello che determina la massima Superficie Coperta sul lotto (comprensiva quindi anche di eventuali trasferimenti di capacità edificatoria proveniente da altre aree, secondo quanto stabilito nell'articolo sopra citato |
| **RCp (%) = Rapporto di copertura di pertinenza** | Esprime la massima superficie coperta (SC) realizzabile o esistente (in quanto comprensiva sia degli edifici esistenti da conservare, sia di quelli in progetto), per ogni unità di superficie fondiaria SF al netto del trasferimento di capacità edificatoria di cui al punto precedente. |
| **SV (%) =** | Esprime la percentuale minima di SF che deve essere mantenuta a tappeto erboso con eventuali piantumazioni ad alto fusto; L'area riservata a verde può essere interessata solo per 1/3 da costruzioni nel sottosuolo. In tale caso però il "terreno vegetale" deve essere ricostruito al di sopra della costruzione (o parte di costruzione) interrata con un riporto di almeno 50 cm. |
| **SD (%) = Superficie drenante** | Esprime la percentuale minima di SF che deve essere in grado di assorbire le acque meteoriche senza alcun impedimento sottostante dovuto a manufatti impermeabili di qualsiasi natura.<br>Il rapporto SD è misurato in percentuale sulla Sf in analogia al rapporto RC. |

## Articolo C. - Definizione degli indici di utilizzazione.

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

| | |
|---|---|
| **UT (mq/ha) = INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE** | (definito anche come UT max). Esprime la massima superficie lorda di pavimento (SLP) realizzabile (tenendo però conto anche di quella relativa agli edifici esistenti da conservare) per ogni unità di superficie territoriale (ST) del comparto, raggiungibile attraverso meccanismi perequativi, compensativi o premiali. |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Crediti edilizi:

I crediti edilizi conferiscono al Titolare che li detiene di usufruire di una quota di edificabilità (Superficie lorda di pavimento [SLP] o Superficie Coperta [SC]) da utilizzare o cedere sul territorio comunale nelle forme e nei modi stabiliti dal PGT

Essi sono potenzialmente generati attraverso l'attribuzione di indici espressi in mq/mq ad un insieme di aree (definite "sorgenti" o "aree di decollo") con destinazioni pubbliche o private stabilite dallo strumento urbanistico, oppure da premialità derivanti dall'assunzione di oneri ambientali.

I Crediti Edilizi vengono attestati dal Servizio Urbanistica e Ambiente con remissione di specifici certificati dal Registro dei crediti edificatori

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

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

## Categoria A

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

## Categoria B

B – Superfici con funzione di disimpegno o accessoria, come ad esempio, le scale, i disimpegni, ripostigli, i servizi igienici, i locali da gioco per uso familiare, le legnaie, le cantine, le tavernette, le lavanderie e le stirerie, ambienti in cui la presenza di persone è in genere saltuaria. Le superfici relative ai locali fuori terra di cui al punto B non vengono computate nel calcolo degli indici UT o UF solo se hanno altezza interna inferiore a metri 2,40 e rapporto aeroilluminante inferiore ad 1/20. Parimenti non vengono conteggiate le superfici dei vani interrati aventi un rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20.

## Categoria C

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

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

- le superfici dei vani scala e ascensore a servizio di più di 2 alloggi, calcolate in mezzeria dei muri in condivisione con le unità immobiliari o con altri vani condominiali, ciò al fine di evitare l'uso e l'abuso di scale esterne anche quando non siano suggerite da precise esigenze estetico architettoniche;
- le superfici degli ambienti sottostanti i tetti, con altezza media ponderale inferiore a metri 2,40 e rapporto aero-illuminante inferiore a 1/20;
- le superfici strettamente necessarie alla collocazione degli impianti tecnologici, cioè i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie;
- per i soli edifici condominiali con almeno tre alloggi, tutti gli spazi comuni destinati a deposito carrozzine, sci, biciclette, compresi i relativi spazi d'accesso.
- le superfici degli spazi aperti dei porticati e delle logge per la sola parte avente profondità minore o uguale a m 2,50;
- le superfici degli androni passanti;
- le superfici degli spazi aperti dei portici assoggettati a servitù di uso pubblico;
- le superfici degli spazi aperti dei balconi, ballatoi e sporti aggettanti;
- le superfici degli spazi aperti dei cavedi e delle pensiline funzionali all'edificio principale.

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

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

- i soppalchi realizzati all'interno dei fabbricati per attività produttive per esigenze di produzione o stoccaggio;
- gli spazi delle tettoie.

**Non vengono computate in nessun caso:**

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

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

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

## Articolo F. - Definizione delle altezze

**Altezza delle fronti di un edificio**

Questo sistema di calcolo dell'altezza delle fronti (e dell'edificio) nella sostanza impone la massima aderenza della costruzione alle caratteristiche di pendenza del terreno, evita forti differenze di altezza tra i prospetti a monte e a valle, rendendo quindi meno impattante l'inserimento del manufatto nel contesto paesaggistico ambientale.

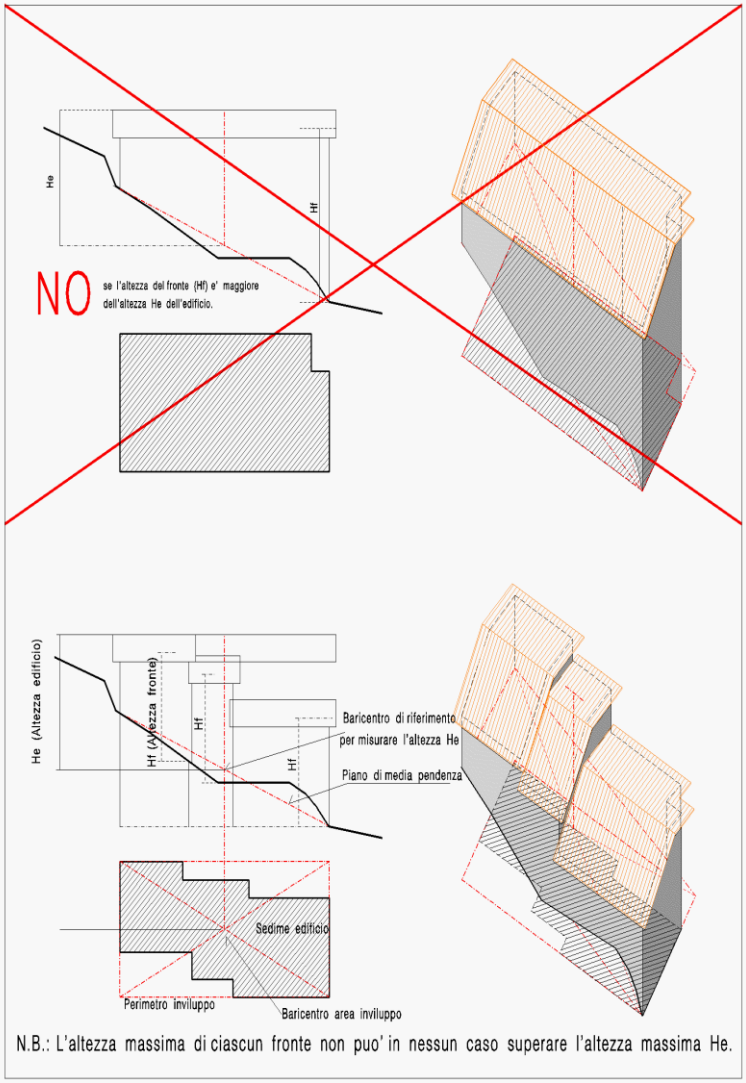



*Figura 2 – Schema illustrativo per la misurazione dell'altezza delle fronti di un edificio.*

| | |
|---|---|
| **He (ml) = Altezza massima di un edificio** | è la distanza intercorrente tra la quota media del piano di campagna naturale rilevato prima dell'intervento (nell'ambito del rettangolo di inviluppo del sedime dell'edificio) e la quota della linea di colmo o del più alto punto di ingombro del fabbricato stesso. |
| **Hf (ml) = Altezza della fronte di un edificio** | il fronte di un edificio si intende "prospettante" (o parzialmente prospettante) su una via pubblica (o su uno spazio pubblico), quando la distanza tra la linea di delimitazione dello spazio pubblico e la proiezione ortogonale del prospetto (o di parte del prospetto) in pianta risulta **inferiore o uguale a 10 metri**.<br>L'altezza dei fronti di edifici prospettanti su spazi pubblici viene misurata dal piano di spiccato della strada o del marciapiede (se previsto) fino alla quota di stillicidio nel canale di gronda o di altro elemento costruttivo equivalente.<br>L'altezza dei fronti di edifici **non prospettanti** su spazi pubblici viene misurata dalla quota del piano di campagna naturale rilevato prima dell'intervento (oppure dal piano del terreno sistemato, se a quota inferiore), fino alla quota di stillicidio di cui sopra. Nelle facciate "a timpano" o con gronde a quota diversa, si considera la quota con il valore medio.<br>N.B.: in ogni caso l'altezza massima di un prospetto **non può mai superare** l'altezza massima (He) dell'edificio. |

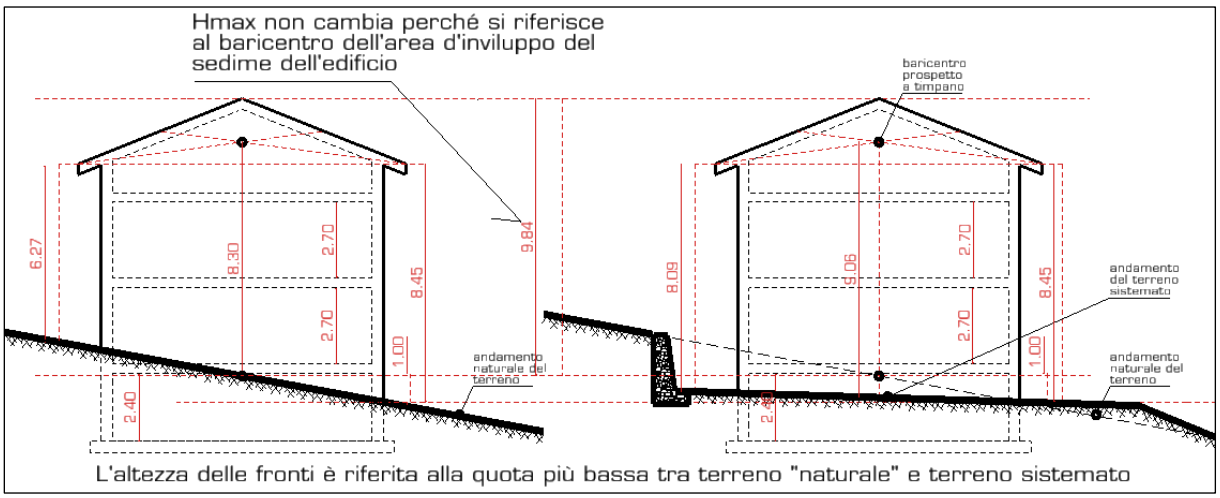



*Figura 3 - Fronti a timpano*

| | |
|---|---|
| **Caso particolare** | Per le aree ricadenti in **fascia C** di esondazione del PAI di **Nuova Olonio**, quale quota di riferimento del Piano di campagna si intende quella media rilevabile in corrispondza dell'erigendo edificio sulla congingente via Valeriana con via Vanoni.<br>Tali quote devono essere riferite ai rispettivi piano strada (in corrispondenza dell'edifico) desunti dal db topografico provinciale. |

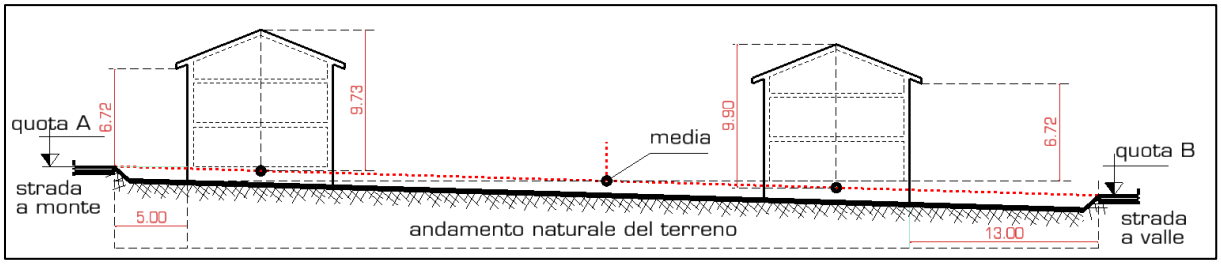
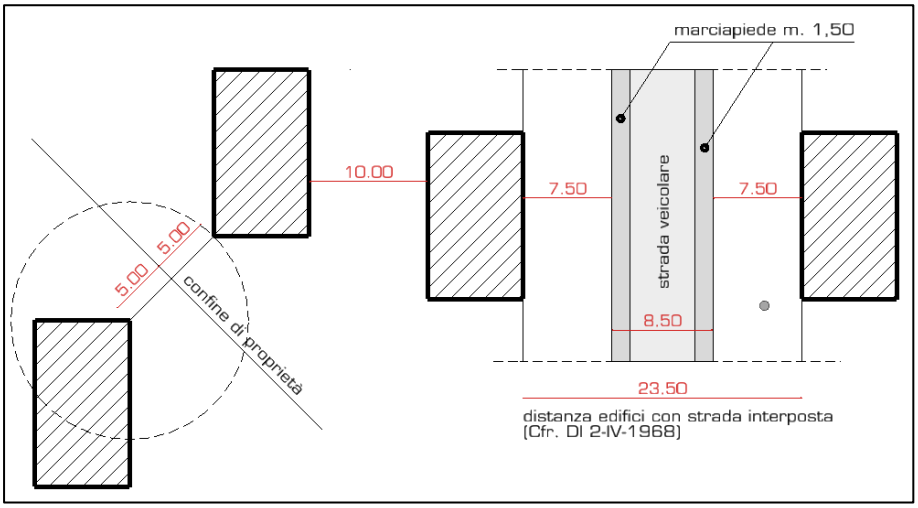


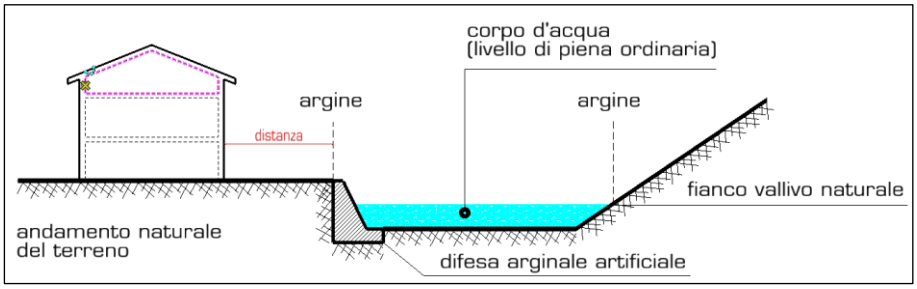
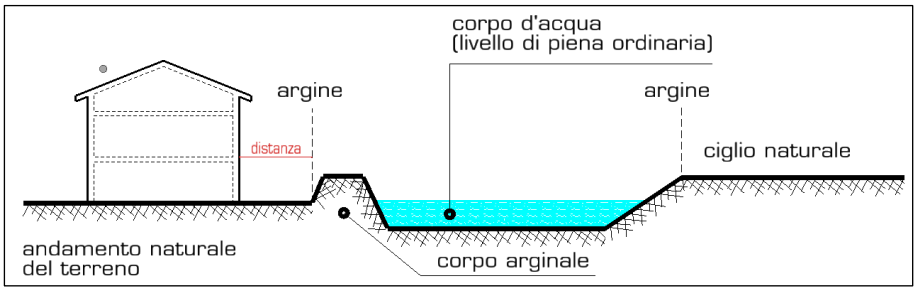

*Figura 4 - schema relativo alle aree ricadenti in fascia C di esondazione del PAI di Nuova Olonio tra via Vanoni e via Spluga*

## Articolo G. - Definizione delle distanze

In considerazione delle caratteristiche dell'abitato si ritiene opportuno, per le nuove costruzioni, mantenere la distanza minima tra fabbricati di 10,00 (dieci) metri, misurata "a compasso" e derogabile solo all'interno dei Piani Attuativi, previo studio planivolumetrico di dettaglio che sia in grado di attestare la salubrità degli edifici e l'eliminazione delle servitù di vista tra pareti finestrate.

Naturalmente nell'ambito dei nuclei di antica formazione, dove è di fondamentale importanza la conservazione del tessuto storico originale, è obbligatorio il mantenimento delle distanze preesistenti.

| | |
|---|---|
| **De (ml) = Distanza tra i fabbricati** | La distanza fra i fabbricati (accessori inclusi) va calcolata sul segmento minimo congiungente i fabbricati stessi (a compasso), sia che essi insistano sullo stesso lotto, sia che insistano su lotti differenti; nella misurazione di tali distanze non si considerano gli sporti liberi (balconi, pensiline, grondaie, sporti non chiusi in genere) se aggettanti per non più di metri 1,50.<br>  <br><br>*Figura 5 – Schema di misurazione delle distanze tra edifici.*<br>È ammessa la costruzione in aderenza, se consentito dalle norme di ogni singolo ambitoa, quando vi sia in proposito accordo tra i proprietari confinanti con impegno reciproco a costruire<br>• con uguali caratteristiche architettoniche,<br>• in aderenza,<br>• sullo stesso filo verso ogni proprietà pubblica,<br>• con le stesse altezze (HE ed HF) verso ogni proprietà pubblica (tolleranza 5%).<br>A tal fine l'Amministrazione Comunale acquisisce preventivamente l'assenso scritto di entrambi i proprietari confinanti anche alla luce della L.241/90. |
| **Dc (ml) = Distanza dai confini di proprietà** | E' la distanza minima misurabile "a raggio" tra i punti appartenenti alla linea di confine di proprietà (o dell'area asservita alla costruzione) e quelli appartenenti al perimetro della superficie coperta (SC) dell'edificio; essa rimane stabilita nella metà della distanza minima De con un minimo assoluto di metri 5,00.<br>È consentito costruire a confine solo quando esplicitamente previsto dalle norme del Piano delle Regole per ambiti specifici e sempre con le garanzie espresse al punto precedente per quanto attiene le costruzioni in aderenza. |
| **Ds (ml) = Distanze dal ciglio stradale** | Si determina misurando la distanza minima (a compasso) del fabbricato dal ciglio della strada esistente **o in progetto** (Cfr. categoria delle strade), come definito dal D. Lgs. 285/92, e successive modificazioni e integrazioni. In particolari gli ambiti individuati dal Piano delle Regole, la distanza Ds può essere diversa da quella prevista perché finalizzata a rispettare l'allineamento stradale/cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti (fabbricati accessori esclusi) sul lato interessato della pubblica via. Le fasce comprese tra le linee dei cigli stradali e le linee di minimo arretramento degli edifici **sono inedificabili**, salvo quanto previsto dalla Circolare Ministero dei Lavori Pubblici n° 5980 del 30 dicembre 1970 e dal DPR 495/1992. |

| | |
|---|---|
| **Dz (ml) = Distanza dei fabbricati da aree pubbliche e di interesse pubblico** | E' la distanza, misurata in proiezione orizzontale, fra il punto più sporgente del perimetro della superficie coperta di un fabbricato, ed il perimetro di ambiti riservati ad interventi di interesse pubblico o generale.<br>Salvo diverse prescrizioni puntuali stabilite dal Piano delle Regole per ambiti specifici, tale distanza minima di nuova edificazione è stabilita nella misura di ½ dell'altezza dell'erigendo edificio, con un minimo di m 5,00. salvo che per le aree a parcheggio pubblico, per le quali può essere ridotta a m 1,50. |
| **Df (ml) = Distanza fluviale e/o lacuale** | Le distanze delle nuove costruzioni e delle recinzioni dal limite dei corsi d'acqua sono di norma di m 10,00, da misurarsi secondo quanto prevede la normativa vigente in materia; sono fatte salve le disposizioni di carattere generale (vincoli ambientali), quelle di carattere specifico di tutela dei corsi d'acqua e quelle previste da specifici studi geologici che comportino il rispetto di distanze anche diverse.<br>  <br><br>*Figura 6 – Corpo d'acqua contenuto da difesa arginale artificiale e da fianco vallivo naturale*<br>  <br><br>*Figura 7 - Corpo d'acqua contenuto da alzaia e da ciglio naturale.*<br>Tali distanze si determinano misurando la minima (a compasso) tra l'erigendo edificio e li punto più vicino dell'argine di contenimento del corpo d'acqua. |
| **Dz (ml) = Distanza dei fabbricati da aree pubbliche e di interesse pubblico** | E' la distanza, misurata in proiezione orizzontale, fra il punto più sporgente del perimetro della superficie coperta di un fabbricato, ed il perimetro di ambiti riservati ad interventi di interesse pubblico o generale.<br>Salvo diverse prescrizioni puntuali stabilite dal Piano delle Regole per ambiti specifici, tale distanza minima di nuova edificazione è stabilita nella misura di ½ dell'altezza dell'erigendo edificio, con un minimo di m 5,00. salvo che per le aree a parcheggio pubblico, per le quali può essere ridotta a m 1,50. |

## Articolo H. - Definizione del Volume convenzionale

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

## Articolo I. - Definizioni ricorrenti.

Non sempre i termini utilizzati nei processi di pianificazione territoriale hanno significato univoco, per cui, al fine di evitare errori di comunicazione e di interpretazione, si riportano in ordine alfabetico le definizioni ricorrenti nella presente normativa e soprattutto il significato preciso che a ciascuna di esse si intende attribuire.
Per quanto attiene alla definizione degli Interventi Edilizi, si rinvia invece all'articolo 27 della Legge Regionale 12/2005, e successive modificazioni ed integrazioni, che provvede alla classificazione puntuale degli interventi edilizi (Cfr. Art. 27. (Definizioni degli interventi edilizi)

| | |
|---|---|
| **Accessibilità** | La possibilità anche per una persona con disabilità fisiche o sensoriali, di fruire completamente di uno spazio costruito e non, in modo autonomo e senza compromettere la propria sicurezza. |
| **Accesso carraio** | Entrata carrabile da un lotto ad una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito veicolare. |
| **Adattabilità** | La possibilità a modificare nel tempo, con interventi che non interferiscano con le strutture portanti, lo spazio costruito in modo da renderlo completamente accessibile. |
| **Aerazione attivata** | È aerazione attivata la ventilazione di ambienti che non godono di aerazione naturale e nei quali il ricambio d'aria è assicurato dall'immissione di una determinata portata d'aria esterna e, conseguentemente, l'estrazione di una portata equivalente d'aria viziata. |
| **Aerazione di tipo indiretto** | È aerazione indiretta di ambienti quella che avviene da locali attigui dotati di ventilazione naturale diretta. |
| **Aerazione naturale diretta** | È aerazione naturale diretta l'immissione di aria esterna e l'estrazione di aria viziata attraverso infissi esterni apribili. |
| **Altezza massima della fronte di un edificio (Hf)** | Cfr. punto Hf (ml) = Altezza della fronte di un edificio dell'articolo Articolo F. - Definizione delle altezze |
| **Altezza massima di un edificio (He)** | Cfr. punto He (ml) = Altezza massima di un edificio dell'articolo Articolo F. - Definizione delle altezze |
| **Altezza media dei locali o degli spazi interni** | Rapporto fra il volume interno e la superficie utile dei singoli locali o dei singoli spazi interni. |
| **Altezza minima dei locali** | È la lunghezza del segmento appartenente ad una retta verticale e avente per estremi inferiori e superiori rispettivamente i punti di incontro della retta stessa con il piano del pavimento del locale e con il piano orizzontale dell'intradosso del soffitto finito. |
| **Altezza virtuale** | È il valore convenzionale assunto per calcolare il volume indipendentemente dall'altezza effettiva. |
| **Ambiente urbano** | È l'insieme degli elementi naturali ed antropici che formano gli spazi della città. |
| **Androni e vestiboli** | Ambienti di disimpegno ed ingresso, situati al piano terra degli immobili, aventi o due lati aperti o un lato aperto ed uno collegato direttamente al corpo scale ed agli impianti di sollevamento |
| **Area di pertinenza** | Area sulla quale si prevede di realizzare l'edificio in progetto, che può essere composta da più mappali costituenti un unico lotto di proprietà.<br>(Cfr. Ap (mq) = Area di pertinenza) |
| **Arredo urbano** | Sono definiti di arredo urbano gli interventi volti alla valorizzazione del quadro urbano e la corretta fruizione degli spazi da parte di tutti i cittadini, con particolare attenzione ai soggetti deboli, attraverso la collocazione e realizzazione di:<br>a) distintivi urbani, quali monumenti, fontane, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale hanno come obiettivo la valorizzazione degli spazi urbani;<br>b) cartellonistica murale o a struttura autoportante;<br>c) impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o |

| | |
|---|---|
| | aperti al pubblico, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;<br>d) aree specializzate per la sosta all'aperto, in aree verdi, lungo i percorsi pedonali e/o stradali, dotate di sedute, cestini porta rifiuti, fioriere, dissuasori, fontanelle, recinzioni, gazebi, pergolati, pensiline;<br>e) cartellonistica informativa posta all'interno di spazi aperti pubblici o aperti al pubblico e/o lungo i percorsi pedonali e stradali;<br>f) aree specializzate per il gioco, le attività fisiche e socializzanti all'aperto (percorsi vita, percorsi ciclabili), diversificatamene attrezzate per utenti di tutte le età;<br>g) impianti di irrigazione e drenaggio delle aree verdi;<br>h) orti urbani attrezzati;<br>i) attrezzature per favorire il richiamo e la vita di fauna e avifauna locale quali, richiami, cassette ricovero, mangiatoie, fonti d'acqua nonché particolari essenze vegetazionali (bacche, frutti e fiori);<br>l) aree specializzati per cani;<br>m) monumenti ed edicole funerarie. |
| **Artigianato** | **Di produzione**: Attività finalizzata alla produzione di beni di consumo da parte di aziende artigianali, anche a conduzione familiare e relative ad attività non strettamente correlate alla funzionalità degli edifici e al tessuto urbano.<br>**Di servizio**: Attività finalizzata alla produzione di beni e servizi necessari alla funzionalità degli edifici (es. falegname, marmista, fabbro, idraulico, imprenditore edile, imbianchino ed attività assimilabili ivi compresa la conduzione agricola del fondo) e del tessuto urbano (es. carrozziere, calzolaio, sarto). |
| **Ballatoio** | Struttura orizzontale, aperta almeno su un lato, sorretta da mensole o a sbalzo sporgente dalle delimitazioni perimetrali esterne, ad uso di disimpegno e comunicazione tra il corpo di distribuzione verticale e le unità immobiliari o parte di esse |
| **Centro abitato** | Delimita, con perimetrazione continua, gli aggregati di case contigue o vicine con interposte strade, piazze, e con la presenza di urbanizzazione primaria e sociale, malgrado alcuni lotti interclusi. All'interno di tale perimetro non si applicano le distanze minime a protezione del nastro stradale (Cfr. DI 2 aprile 1968).<br>(L'art. 17 della L 768/67 definiva, all'interno del Centro Abitato, norme restrittive per i comuni sprovvisti di strumento urbanistico) |
| **Centro Edificato** | E' delimitato a norma dell'art. 18 della L. 868/71, per ciascun centro o nucleo abitato, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi. (Definizione analoga a quella del Tessuto Urbano Consolidato) |
| **Delimitazioni perimetrali esterne** | Sono costituite dalle pareti esterne opache di qualsiasi materiale, dalle pareti esterne trasparenti e dai serramenti che racchiudono il volume dell'edificio |
| **Destinazione d'uso** | Cfr. Articolo J. - Destinazioni d'uso |
| **Destinazioni riservate alle attività annonarie** | Si riferiscono a quelle attività dedite al magazzinaggio e l'autotrasporto che non comportano la presenza di superfici di vendita. |
| **Destinazioni riservate alle attività artigianali di servizio alla persona o alla casa** | Si riferiscono a quelle attività che per loro natura non richiedono strutture particolari per dimensioni e tipologia finalizzate alla conduzione dell'attività (sarto, parrucchiere, ciabattino ecc.). Sono escluse da questa categoria le attività insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34 |
| **Distanza dai confini di proprietà (Dc)** | Cfr. Articolo G. - Definizione delle distanze |
| **Distanza dei fabbricati da aree pubbliche e di interesse pubblico** | Cfr. Articolo G. - Definizione delle distanze |

| | |
|---|---|
| **Distanza fluviale** | Cfr. Articolo G. - Definizione delle distanze |
| **Distanza tra i fabbricati (De)** | Cfr. Articolo G. - Definizione delle distanze |
| **Distanze dal ciglio stradale (Ds)** | Cfr. Articolo G. - Definizione delle distanze |
| **Edificio** | Complesso di più unità immobiliari strutturalmente organizzate |
| **Fronte della costruzione** | Figura geometrica rappresentata da una faccia del volume di costruzione e delimitata alle estremità inferiore e superiore rispettivamente dal piano di spiccato e dal piano o dai piani di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. |
| **Fruibilità** | Per fruibilità o fruizione s'intende il totale godimento e uso, riconosciuto come diritto, di un'opera d'arte, di un edificio, di un ambiente, di un servizio, senza mettere a repentaglio la propria o altrui sicurezza e senza che siano necessari particolari accorgimenti da parte del soggetto fruitore per tale utilizzo. |
| **Illuminazione artificiale** | È l'illuminazione proveniente da corpi luminosi alimentati. |
| **Illuminazione naturale diretta** | È illuminazione naturale diretta quella proveniente da aperture vetrate in facciata e in copertura anche se inclinate, ma comprese tra 1 mt. e 2 mt. |
| **Illuminazione naturale indiretta** | È l'illuminazione naturale proveniente da locali attigui illuminati con luce naturale e diretta. |
| **Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione** | Comprende anche gli ambienti per le attività di servizio e vendita a questi connesse. |
| **Impianti tecnologici** | Sono impianti tecnologici degli edifici sia residenziali che produttivi o commerciali, gli impianti: elettrici, idraulici, di distribuzione del gas, di riscaldamento, condizionamento, sollevamento, per le comunicazioni, le telecomunicazioni, per la compattazione, differenziazione e la conservazione dei rifiuti solidi urbani in accordo con le normative vigenti. |
| **Interrati e Semi interrati** | Interrati sono gli ambienti la cui quota di intradosso del solaio di copertura è sempre inferiore alla quota zero di riferimento di ciascun fronte dell'edificio (Cfr. altezza delle fronti di un edificio Hf).<br>Semi interrati sono gli ambienti in cui il pavimento finito dell'ambiente si trova ad una quota inferiore al "piano di campagna", mentre la soletta di copertura (misurata all'intradosso) si trova (solo per parte della sua altezza) ad una quota non superiore ad un metro rispetto alla quota di riferimento di ciascun fronte dell'edificio (Cfr. altezza delle fronti di un edificio Hf).<br>Ambienti interrati o semi interrati, computabili o meno come SL, salvo situazioni molto particolari da valutare di volte in volta, non possono eccedere di tre volte la Superficie coperta dell'edificio principale di cui sono pertinenza.<br>Non sono però ammesse deroghe per quanto attiene al rispetto della Superficie minima drenante SD. |
| **Interventi per manufatti provvisori** | Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori ai dodici mesi. |
| **Interventi relativi ad aree scoperte** | Sono definiti come relativi ad aree scoperte gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione dei terreno non utilizzato per l'edificazione. |
| **Linea di colmo** | E' la retta orizzontale generata dall'intersezione dei piani inclinati opposti costituiti dalle falde o generata dall'intersezione superiore tra piani verticali e falda. |

| | |
|---|---|
| **Linea di gronda** | E' la retta orizzontale posta al livello inferiore dei piani inclinati costituiti dalle falde. E' determinata dall'intersezione dei piani inclinati con l'estradosso del piano orizzontale di copertura |
| **Locali accessori** | Sono ambienti di pertinenza in genere della residenza, ma anche di altre destinazioni (produttive, commerciali, direzionali, agricole), nei quali non è consentita la permanenza di persone in quanto non posseggono requisiti di abitabilità. |
| **Loggia** | E' uno spazio aperto integrato al piano di un edificio, posto ad un livello superiore al piano terra; delimitata per almeno un lato dall'edificio stesso e per i restanti da pilastri, può essere sormontata da terrazzo o edificio pieno o copertura |
| **Muri di sostegno** | |
| **Parcheggi privati non pertinenziali** | Si intendono i box o i posti auto realizzati senza che si instauri un rapporto diretto con specifiche unità immobiliari. Essi non comportano aumento del carico urbanistico pur non concorrendo a soddisfare le dotazioni di legge. Detti box o posti auto sono soggetti a contributo concessorio e possono essere commercializzati indipendentemente da altri immobili e senza limiti di distanza o di dislocazione. |
| **Parcheggi privati pertinenziali** | Sono gli spazi privati di sosta al servizio delle proprietà che soddisfano la dotazione minima (1 mq ogni 10 mc di costruzione, dove il volume calcolato di altezza virtuale uguale a 3,00 metri) prescritta dalla Legge 122/1989. Comprende box e posti auto destinati in modo durevole a servizio di unità immobiliare principale, quale appartamento, ufficio, negozio, ecc.. Le superfici a parcheggio devono sempre essere frazionabili in posti auto (Cfr. posto macchina). |
| **Parcheggi pubblici** | Comprende aree pubbliche o di uso pubblico, al di fuori delle sedi stradali, specificatamente attrezzate ad accogliere il parcheggio, anche su più livelli, degli autoveicoli. |
| **Pertinenze** | Sono considerate pertinenze le piccole costruzioni di carattere accessorio poste a servizio dell'edificio principale e ad esso vincolate da atto notarile debitamente trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. |
| **Piano di spiccato** | È il piano orizzontale teorico al quale si fa riferimento per determinare l'altezza delle fronti di un edificio, quindi il piano passante per la quota più bassa del terreno rilevato prima della costruzione ed il terreno sistemato (Cfr. altezza delle fronti di un edificio Hf). |
| **Piano sottotetto** | Comprende gli ambienti posti tra l'estradosso dell'ultimo solaio abitabile e il solaio di copertura di tutta o di parte dell'estensione dell'ultimo piano. |
| **Piano terra o terreno** | Corrisponde al primo piano fuori terra del fabbricato, posto al livello del piano di campagna o con quota del pavimento, misurata dal piano di campagna inferiore o uguale a 20 cm.<br>In presenza di terreni in pendenza, il piano di campagna è quel piano orizzontale teorico che contiene il punto alla quota più bassa (quota zero) del terreno rilevato prima dell'intervento. |
| **Piscine** | Se non fanno parte di impianti sportivi o attrezzature pubbliche, quelle private, ancorché scoperte, sono assimilabili alle pertinenze. |
| **Piste ciclabili** | Sono gli spazi attrezzati per il movimento delle biciclette, con sedi proprie, ben separate da spazi riservati ad altro tipo di traffico (anche pedonale).<br>Incroci, immissioni, attraversamenti o altre interferenze sono eccezionalmente ammesse solo nei casi inevitabili ma a condizione che vengano opportunamente attrezzati con segnaletica specifica. |
| **Portico** | E' uno spazio aperto posto al piano terra di un edificio con almeno un lato aperto e/o eventualmente sostenuto da pilastri; può essere sormontato da terrazzo, da copertura o edificio pieno. Il portico deve risultare aperto su almeno il 50% del suo perimetro.<br>Negli edifici di nuova costruzione è prevista una larghezza minima utile di almeno 3,00 metri se convenzionabile all'uso pubblico, con recupero di crediti edilizi. |
| **Posto macchina** | Si intende per "posto macchina" una superficie minima di mq 12,50 (5,00 x 2,50) dedicata allo stazionamento del veicolo, esclusi gli spazi di manovra; Negli edifici di uso promiscuo, la dotazione di parcheggi di pertinenza deve essere calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diverse destinazioni. |
| **Potenzialità edificatoria** | Si intende la capacità di un'area di essere edificata e conseguentemente di sostenere insediamento umano, sia nell'ambito degli interventi di pianificazione attuativa sia nell'ambito degli interventi assentibili mediante intervento diretto. |

| | |
|---|---|
| **Precario** | Un'opera edilizia può definirsi a carattere precario quando è preordinata, sul piano funzionale, a soddisfare esigenze oggettivamente **provvisorie** del soggetto attuatore. |
| **Quota di riferimento** | Per gli edifici che prospettano su spazi pubblici, corrisponde alla quota del marciapiede o, dove non esiste, con la quota stradale finita pubblica o privata antistante il fabbricato, da determinare con il competente ufficio comunale prima di qualsiasi intervento edificatorio. |
| **Requisiti di abitabilità** | Al fine di conseguire l'abitabilità di un ambiente occorre verificare i seguenti requisiti.<br>- il rispetto delle altezze minime e medie dei locali;<br>- Il rispetto delle superfici minime dei locali previste;<br>- il rispetto dei valori minimi aeroilluminanti (eccezione fatta per le deroghe ammesse o per diverse disposizioni di legge).<br>- il rispetto delle norme di isolamento termico e acustico<br>- il rispetto di tutte le norme igieniche sanitarie previste dal "Regolamento d'Igiene provinciale" in relazione alle diverse destinazioni d'uso dei singoli ambienti. |
| **Residenza stabile** | Per Residenza stabile o permanente si intende l'abitazione in cui una persona vive in modo continuativo (non necessariamente deve coincidere con il domicilio; infatti la stessa persona può avere il domicilio, cioè lo studio, l'ufficio, il centro dei propri interessi ecc. in una città e l'abitazione in altra località. La residenze permanente si trova in ambiti che devono essere dotati almeno delle opere di urbanizzazione primaria. |
| **Residenza stagionale** | La Residenza stagionale è quella occupata saltuariamente.<br>Ai fini del presente PGT è assimilabile alla residenza permanente, se ubicata all'interno di aree urbanizzate, ma per i manufatti e le baite che non sono più adibite all'uso agricolo, che si trovano negli ambiti extra urbani, che possono essere individuate tra quelle recuperabili alla residenza (pagando ovviamente il cambio della destinazione d'uso), la dimora può essere eccezionalmente concessa in deroga a quanto previsto dal punto 2 dell' Art. 36. (Presupposti per il rilascio del permesso di costruire) della LR 12/2005. |
| **Sagoma di un edificio** | Contorno che viene ad assumere l'edificio all'interno della congiungente di ogni punto esterno dello stesso dalla quota di spiccato all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Balconi e terrazzi sporgenti non concorrono a delineare la sagoma dell'edificio.<br>**Nota: CORTE DI CASSAZIONE** (Penale, sez. III, 23 aprile 2004 (ud. 18.03.2004), Sentenza n. 19034):<br>"... Al fine di ricomprendere **nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia** quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione di un fabbricato con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, **per sagoma deve intendersi la conformazione planivolumetrica della costruzione ed il suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale**, così che solo le aperture che non prevedano superfici sporgenti vanno escluse dalla nozione stessa di sagoma" |
| **Sagoma limite** | Nelle presenti norme si definisce sagoma limite di un edificio l'involucro definito dalla retta inclinata del 40% sulla orizzontale e passante per passante per il punto di incrocio fra la verticale esterna, condotta parallelamente al filo di facciata ad una distanza di ml 1,50 , e l'orizzontale posta a quota + 0,50 rispetto al piano di intradosso dell'ultimo solaio di copertura e non si applica per la facciate a timpano. |
| **Seminterrati** | Cfr. Interrati e Semi interrati |
| **Sicurezza ambientale** | Esito positivo della verifica del rispetto di tutti gli indicatori ambientali quali: l'inquinamento acustico, l'inquinamento atmosferico, l'inquinamento del suolo e del sottosuolo, l'inquinamento idrico, l'inquinamento da radiazioni in genere. |
| **Soppalco** | E' un ripiano intermedio all'interno di spazi primari avente almeno un lato non delimitato da pareti a tutta altezza; la superficie soppalcata costituisce parte della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) |
| **Sottotetti** | Sono gli ambienti posti tra l'estradosso dell'ultimo solaio abitabile e il solaio di copertura di tutta o di parte dell'estensione dell'ultimo piano abitabile stesso. |
| **Spazi di abitazione** | Sono spazi di abitazione: sale soggiorno, uffici, studi, cucine, spazi di cottura, sale da pranzo, camere da letto, sale da gioco, negozi, sale di lettura ed assimilabili. |
| **Spazi di servizio** | Sono spazi di servizio: bagni, gabinetti, antibagni, corridoi, disimpegni, ripostigli, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, dispense. |

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

| | |
|---|---|
| | computati nella Snr. |
| **Superficie occupata** | Superficie risultante dall'accorpamento alla superficie coperta della superficie in sotto-suolo eccedente la superficie coperta stessa. Concorrono a formare la superficie occupata le superfici di corselli e rampe carrabili, parcheggi in superficie, percorsi pedonali consolidati. |
| **Superficie per opere di urbanizzazione primaria** | E' la misura della superficie delle aree da destinare alle opere di cui urbanizzazione primaria (Cfr. anche art. 44, punto 3 della LR 12/2005). |
| **Superficie per opere di urbanizzazione secondaria** | E' la misura della superficie delle aree da destinare alle opere da destinare opere di urbanizzazione secondaria (Cfr. anche art. 44, punto 4 della LR 12/2005). |
| **Superficie territoriale (ST)** | Cfr. Articolo A. - Definizione delle Superfici. |
| **Superficie utile abitabile (Su)** | E' la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, e comprensiva di eventuali scale interne non delimitate da pareti a tutta altezza, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n° 801. |
| **Superficie utile dell'alloggio** | È la superficie delimitata dal perimetro esterno dell'alloggio, diminuita delle superfici occupate dalle pareti perimetrali, dalle pareti interne, dai pilastri, dai vani delle porte e delle portefinestre, dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedi, dalle scale interne non comuni e dalle logge. |
| **Terrazza** | Copertura piana di un organismo edilizio, o di una parte di esso, protetta da parapetto ed accessibile. |
| **Tettoia** | E' un corpo sostenuto da pilastri che definiscono uno spazio mediante semplice copertura, aperto su tutti i suoi lati. Sostenuto da mensole o altro può essere addossato a uno o al massimo due lati di un edificio. |
| **Tipologia** | Insieme di elementi figurativi, strutturali e funzionali, tra loro correlati, attraverso i quali sono fissati i caratteri di una costruzione.<br>Elementi tipologici sono, pertanto, quegli elementi specifici che determinano i caratteri fondamentali di un edificio. È mutamento tipologico la trasformazione di questi caratteri fondamentali. |
| **Unità Immobiliare** | La singola unità insediativa, destinata organicamente alla residenza o ad attività secondarie e terziarie, costituente singola entità catastale. |
| **Variazione d'uso** | È variazione della destinazione d'uso la sostituzione di un'attività o funzione insediata con una diversa. |
| **Verde pensile** | E' definito verde pensile la sistemazione a verde di terrazzi e piani di copertura, mediante inerbamenti parziali o totali e piantumazione di idonee specie vegetali, realizzati su riporti di terreno coltivo opportunamente dimensionati e strutturati. |
| **Verde verticale** | E' definito verde verticale l'insieme delle opere a verde impiegate a protezione e/o decorazione delle facciate di edifici e manufatti, realizzate mediante utilizzo di serre, fioriere, grigliati, rivestimenti parietali sagomati e altri manufatti tesi a favorire l'attecchimento e lo sviluppo di idonee specie vegetali. |
| **Visione lontana** | Campo visivo libero da ostacoli imminenti, che consenta la visuale tra interno ed esterno. |
| **Visitabilità** | Possibilità anche per una persona con disabilità fisiche o sensoriali, di fruire di uno spazio costruito e non, almeno nelle sue componenti essenziali: collegamenti verticali e orizzontali, servizi igienici, spazi di relazione. |
| **Volume convenzionale** | Cfr. Articolo H. - Definizione del Volume convenzionale |
| **Volumi tecnici** | Nelle costruzioni sono quegli ambienti strettamente necessari per l'alloggiamento degli impianti tecnologici quali i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto termico, le centrali termiche, le unità di trattamento dell'aria, le centraline elettriche e telefoniche, il vano corsa degli ascensori, le canne fumarie di ventilazione e altri impianti |

| | |
|---|---|
| | tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta. |

## Articolo J. - Destinazioni d'uso.

### Generalità.

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

Destinazione principale è quella qualificante la costruzione.

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

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

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

### Destinazioni principali e destinazioni escluse

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

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

### Classificazione delle destinazioni d'uso

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

### Destinazioni residenziali

| | |
|---|---|
| **DRES** | Residenza stabile<br>Comprendono i locali di abitazione ed i servizi annessi, siano essi di pertinenza del singolo alloggio (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine), sia di uso collettivo o condominiale (attrezzature di uso collettivo degli edifici residenziali), Ricadono in questa categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq 100. |
| **DRET** | Residenza turistica stagionale<br>Sono quelle occupate saltuariamente e che non impegnano il Comune a fornire servizi di base, se non solo in parte (es. raccolta rifiuti) ed in particolari periodi dell'anno.<br>Le "baite" ed i manufatti che si trovano in ameni ambiti extra urbani di versante, quando non più adibiti all'uso agricolo, vengono sempre più spesso riattati per il periodo della villeggiatura o per la gita di fine settimana |

### Per Attività terziarie

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

| | |
|---|---|
| **DDIR.1** | Uffici < 150 mq SLP<br>Comprende le attività per la produzione di servizi, le pertinenze relative e le attività direzionali in genere: Sono escluse invece le attività commerciali. |
| **DDIR.2** | Terziario direzionale<br>Si riferiscono alle attività per la produzione di servizi di media dimensione, che hanno SLP inferiore ai 500 mq |
| **DDIR.3** | Terziario direzionale<br>Si riferiscono alle attività direzionali che si svolgono in appositi edifici per la gestione amministrativa di associazioni, di banche, di enti pubblici o privati, ma che hanno SLP superiore ai 500 mq. |

## Attività produttive del settore secondario

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

| | |
|---|---|
| **DPRO.1** | Produttiva<br>Attività industriali e artigianali. Tal attività si riferiscono alle attività di produzione industriale e/o artigianale finalizzate alla trasformazione dei beni, che si svolgono in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Fanno parte della stessa classificazione anche gli ambienti accessori quando direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva (es: i laboratori di ricerca, gli uffici, la mensa degli operai, gli spazi espositivi e di vendita al servizio dell'unità produttiva ecc.). |
| **DPRO.2** | Strutture Annonarie e depositi<br>Destinazioni riservate alle attività annonarie, di magazzinaggio e autotrasporto. - Si riferiscono a quelle attività dedite al magazzinaggio e all'autotrasporto, non direttamente connesse con la produzione delle merci, che non comportano la presenza di superfici di vendita. |
| **DPRO.3** | Artigianale di servizio<br>Destinazioni riservate alle attività artigianali di servizio - Si riferiscono a quelle attività di servizio alla persona o alla casa (sarto, parrucchiere, ciabattino, riparatore ecc.) che per loro natura non richiedono strutture particolari per dimensioni e tipologia finalizzate alla conduzione dell'attività e che occupano una SLP minore o uguale a 150 mq.<br>Sono escluse da questa categoria le attività insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34 |

## Attività di pubblico esercizio;

Sono individuate le seguenti categorie di attività:

| | |
|---|---|
| **DSPE.1** | Pubblici esercizi<br>Comprende bar, ristoranti, pub, discoteche, locali di intrattenimento e di spettacolo con capienza inferiore alle 100 persone, di dimensioni tali da non richiedono strutture con tipologie particolari perché inserite in fabbricati destinati prevalentemente ad altro uso. |
| **DSPE.2** | Pubblici esercizi spettacolo<br>Destinazioni riservate al pubblico spettacolo Comprende impianti con capienza superiore alle 100 persone e che in genere determinano la destinazione prevalente del fabbricato e comportano tipologie particolari (cinema, teatri, discoteche, locali di intrattenimento e per lo svago, centri Fitness ecc.) |

## Attività ricettive

| | |
|---|---|
| **DALB** | Aziende alberghiere |
| **DRIC.1** | Strutture Ricettive non alberghiere |
| **DRIC.2** | Rifugi e bivacchi fissi |

| | |
|---|---|
| **DCAMP** | Strutture Ricettive all'aria aperta |

## Attività commerciali

Rientrano in questo gruppo le attività commerciali al dettaglio, quelle all'ingrosso, le attività di pubblico esercizio, gli impianti di distribuzione del carburante.

## Attività commerciali al dettaglio

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

| | |
|---|---|
| **DCOM-SVC** | superfici di vendita di vicinato), ovvero gli esercizi commerciali con superficie commerciale di vendita inferiore o uguale a mq 150; |
| **DCOM-SMSA** | medie superfici di vendita di primo livello), aventi superficie di vendita compresa tra i 151 ed i 500 mq; |
| **DCOM-SMSB** | medie superfici di vendita di secondo livello, ovvero gli esercizi commerciali con superficie commerciale di vendita compresa tra i 501 ed i 1500 mq, articolate anche in centri commerciali; |
| **DCOM-SGV** | grandi strutture di vendita) grandi superfici di vendita, ovvero gli esercizi commerciali con superficie commerciale di vendita superiore ai 1500 mq., articolate anche in Centri Commerciali |
| **DCOM-SCC** | Centri commerciali) quando si accorpano gruppi di due o più esercizi commerciali che usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio che vengono gestiti unitariamente. |

## Attività di commercio all'ingrosso

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

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

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

## Attività per la produzione agricola

| | |
|---|---|
| **DAGR.1** | Agricola ordinaria<br>Comprende tutte le attività di coltivazione dei fondi agricoli del fondovalle, dei vigneti, dei maggenghi, delle lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, delle attività agrituristiche, degli allevamenti di bestiame a livello familiare o comunque di modeste dimensioni. |
| **DAGRT** | Agrituristica |
| **DAGR.2** | Agricola zootecnica<br>Comprende le aziende agricole che prevedono la realizzazione di stalle con grosse dimensioni in quanto orientate prevalentemente all'allevamento del bestiame ed alla trasformazione dei prodotti da essa derivanti. |

1 In genere urbanisticamente associate generalmente nella aree produttive o annonarie

# Articolo K. - Conservazione della morfologia del territorio

## K.1.1. - Modifiche dell'andamento naturale del terreno

1.1.1. Non è consentito modificare l'andamento e la conformazione naturale dei terreni di tutte le zone del territorio comunale apportando variazioni altimetriche superiori in ogni punto a ml. 0,50, senza specifica autorizzazione comunale, a condizione che ciò non comporti danno alle proprietà vicine ( es.: modificando il deflusso delle acque meteoriche).

1.1.2. Chiunque intenda apportare variazioni superiori ai limiti di cui sopra, dovrà inoltrare al comune apposito Permesso di Costruire corredato dai sotto elencati documenti, salvo il caso in cui tali elaborati non siano già parte di un progetto approvato di edificazione:

1 - rilievo del terreno allo stato naturale, esteso da una fascia di ml. 15,00 attorno all'area interessata dalle trasformazioni in scala non inferiore a 1:200, completo di piano quotato con curve di livello ogni metro, riferito a caposaldi immutabili e fissi (strade, cippi, muri stabili, costruzioni limitrofe, ecc.);

2 - progetto di sistemazione del terreno redatto come al punto 1;

3 - fotografie del terreno, in cui siano visibili, nei casi ritenuti opportuni dal responsabile del servizio, le modinature che saranno predisposte sul posto al fine di rendere perfettamente visibili le trasformazioni che si intendono eseguire.

1.1.3. Salvo che per le zone agricole, nel caso di modifica della quota di terreni prospettanti su spazi pubblici, dovrà essere conseguito anche il consenso degli altri proprietari frontisti; in caso di diniego (sempre che il Comune dovesse ravvisare la necessità di modificare tali quote per precise esigenze di sicurezza) si potrà procedere alla redazione di un PL d'ufficio esteso almeno a tutta la zona interessata.

1.1.4. Fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni del PGT per situazioni particolari (aree dissestate e/o a rischio idrogeologico, aree di bonifica ecc) , non è consentito modificare l'andamento naturale del terreno con sbancamenti o con rilevati che diano luogo alla costruzione di muri di sostegno con altezza superiore a m. 2,50.

## K.1.2. - Muri di sostegno

1.2.1. E' ammessa la realizzazione dei muri di sostegno atti a contenere il dislivello di terreni franabili e per creare terrapieni artificiali con la prescrizione di usare materiali di finitura che garantiscono un inserimento armonico ed equilibrato nel contesto ambientale e nel paesaggio.

1.2.2. Fattibilità e caratteristiche di tali muri dovranno essere valutate dalla competente Commissione Paesaggio che ha la facoltà di imporre uso di materiali specifici per le parti a vista e di richiedere la piantumazione con alberi e arbusti.

1.2.3. Verso le pubbliche vie e in generale gli spazi pubblici, i muri di sostegno non possono superare 2,50 ml di altezza complessiva (compresa l'eventuale parte piena della soprastante recinzione) misurata dallo spiccato del marciapiede esistente o previsto in progetto. Tale altezza è derogabile solo nel caso in cui, a fronte di puntuale rilievo celerimetrico, sia dimostrata l'impossibilità tecnica a mantenere tale misura.

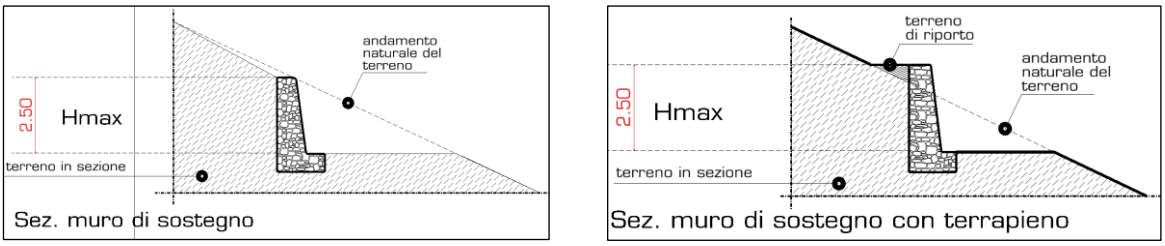



*Figura 8 – schema muri di sostegno*

1.2.4. Per contenere terrapieni di altezza superiore a 2,50 ml dovranno essere realizzati a gradoni con distanza minima tra muro e muro di 1,50 ml, area che verrà opportunamente piantumata. Nel caso che in luogo di un solo muro di sostegno o di contenimento si rendessero necessari più muri a quote sovrapposte, essi devono essere mediati con il profilo altimetrico naturale del terreno.

1.2.5. Nel caso in cui tali muri prospettino una strada di tipo carrabile, dovranno essere arretrati di 1,50 ml dal ciglio strada. Nel caso invece in cui prospettino una strada di tipo pedonale, di cui non è previsto ampliamento, possono essere costruiti a filo strada.

1.2.6. In prossimità di incroci stradali o curve, i muri di sostegno dovranno essere sistemati in modo da non ostacolare la visibilità e comunque nel rispetto di prescrizioni che si renderanno utili per le esigenze viabilistiche.

## K.1.3. - Terrazzamenti antropici

1.3.1. Sono ambiti particolarmente significativi della memoria storica e del paesaggio rurale valtellinese per la loro unicità, ma presentano anche un elevato livello di vulnerabilità per gli evidenti processi di abbandono e/o di trasformazione che si sono verificati negli ultimi anni.

1.3.2. Il paesaggio dei terrazzamenti ora è tutelato dall'art. 17 del PTCP che prevede solo il recupero e l'eventuale limitato ampliamento degli edifici esistenti, demandando al PGT l'eventuale parametrizzazione di piccoli fabbricati esclusivamente al servizio delle colture.

1.3.3. I tradizionali muri di sostegno in pietrame devono comunque essere mantenuti con le caratteristiche e la "tessitura" originale, in particolare si prescrive:

- il mantenimento, la valorizzazione ed il rifacimento, in caso di dissesto, dei muri di sostegno con la medesima tecnologia costruttiva del muro (soprattutto se "a secco"), possibilmente con le stesse pietre, o con altre reperite in loco;
- il mantenimento delle dimensioni originarie dei "runchett" senza alterazioni o riduzioni;
- Il mantenimento delle caratteristiche originarie dei rustici esistenti al servizio dei coltivi.

1.3.4. è di fondamentale importanza inoltre:

- la pulizia costante e la regimazione dello scolo delle acque;
- il rilancio delle colture tradizionali, quali la vite negli ambiti dal microclima favorevole a tale coltura, ma anche segale, patate, grano saraceno, piccoli frutti, erbe aromatiche, naturalmente in relazione alle caratteristiche espositive e di quota del terrazzamento stesso.

1.3.5. I terrazzamenti esistenti invasi dal bosco possono essere liberati dalle piante (anche ad alto fusto) senza compensazioni purché vi sia l'impegno scritto (almeno decennale) a ripristinare le colture autoctone preesistenti.

## K.1.4. - Spazi Urbani non edificati

1.4.1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono, ma devono essere soggette a manutenzione periodica, assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.

1.4.2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.

1.4.3. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

1.4.4. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.

1.4.5. Gli ambiti di cava, i quali devono essere racchiusi con recinto per l'intero loro perimetro, sono disciplinati dai provvedimenti che ne consentono l'attività.

## K.1.5. - Recinzioni

1.5.1. Le recinzioni possono essere sempre realizzate a tutela della proprietà, purché nel rispetto delle prescrizioni ambientali ed in conformità ai dispositivi previsti per garantire la fruibilità dei corridoi ecologici.

1.5.2. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso e rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni.

1.5.3. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo, il Responsabile del procedimento può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale

1.5.4. Le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:

a) con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
b) con reti e siepi;
c) con pali infissi al suolo e rete di protezione.
con muro pieno;

1.5.5. Recinzioni con muro pieno sono ammesse solo previo parere della Commissione per il Paesaggio e devono essere conservate quelle storiche esistenti nei nuclei di antica formazione o a delimitazione dei parchi di ville isolate.

1.5.6. Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva, purché sia garantito l'arretramento minimo di 1,50 m dal ciglio della strada, dalle altre proprietà pubbliche riservate alla mobilità oltre che dalle previsioni di ingombro stradale stabilite per ciascuna categoria di infrastruttura per la mobilità (Cfr. Piano dei Servizi).

1.5.7. In caso di terreno in pendenza, la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.

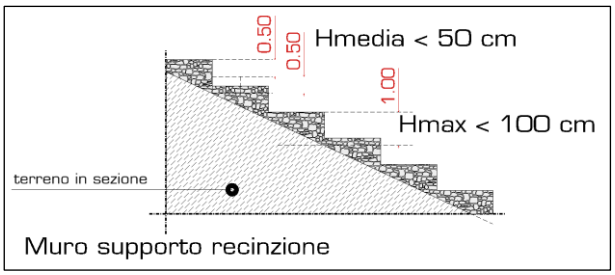



*Figura 9 – Schema del cordolo in muratura di supporto alla recinzione nel caso di terreno in pendenza*

1.5.8. In tutto il territorio comunale, per le opere di recinzione è fatto divieto d'uso:

- - di filo spinato;
- - di cocci di vetro o simili alla sommità;
- - di lamiere o lastre in materiale plastico piane od ondulate e di altri materiali impropri.

1.5.9. E' fatto d'obbligo curare la manutenzione e la funzionalità delle recinzioni al fine di assicurare il decoro urbano e la sicurezza degli utenti.

## K.1.6. - Acessi pedonali

1.6.1. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà, potranno essere a filo con la recinzione solo in presenza di marciapiede o dello spazio necessario per la sua realizzazione, mentre, negli altri casi, dovranno essere arretrati di almeno 1,20 ml dal ciglio strada.

## K.1.7. - Acessi carrai

1.7.1. Ogni accesso carraio deve corrispondere ai seguenti requisiti:

- assicurare una buona visibilità della e dalla strada (caratteristiche comprovate da un rilievo esteso per almeno 50 ml nei due sensi di marcia);
- le rampe d'accesso devono avere una pendenza non superiore al 18% con tratto pianeggiante di raccordo alla sede veicolare non inferiore a 4,00 (quattro) metri dal ciglio della strada o dal filo del marciapiede per consentire la sosta del veicolo senza invadere la sede stradale
- l'acqua piovana deve essere incanalata e raccolta in modo da non defluire sulla strada;
- il confine tra l'area privata e l'area pubblica deve essere opportunamente contrassegnato;
- i cancelli carrai e porte di autorimessa debbono aprirsi senza invadere la sede stradale.

1.7.2. Il cancello carraio, di qualsiasi dimensione, deve essere realizzato permettendo una piazzola di sosta per l'autovettura, localizzata al di fuori del sedime della strada, a cancello sia aperto che chiuso. Tale piazzola di sosta per l'autovettura deve avere dimensioni minime di ml 2,50 x 5,00 ed essere sempre accessibile.

1.7.3. Solo nel caso di dimostrata impossibilità tecnica, sono ammessi cancelli carrai dotati di comando automatizzato a distanza, in allineamento alle recinzioni esistenti.

1.7.4. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette e adeguatamente inserite nel contesto della struttura.

1.7.5. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

# STRUMENTI PREORDINATI ALL'ASSEGNAZIONE DI TITOLI EDIFICATORI

Premesso che, come già evidenziato in più parti degli elaborati del Piano di Governo del Territorio del Comune di Dubino, il rispetto dell'indice massimo ($UT_{max}$) è obbligatorio, perché rappresenta **il massimo carico sostenibile da ambiente e paesaggio;** esso è raggiungibile assommando ai meccanismi stabiliti da normative sovraordinate quelli di seguito enunciati.

L'applicazione degli indici e dei parametri urbanistico edilizi deve inoltre risultare sempre conforme anche alle **eventuali disposizioni più restrittive**; la presenza infatti di vincoli specifici o di elementi sensibili nel paesaggio potrebbe comportare limiti all'edificabilità di singole parti del territorio.

Ai sensi dell'art. 11 comma 4 della LR 12/2005 "I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione sono commerciabili.
I comuni sono tenuti ad istituire il registro delle cessioni dei diritti edificatori ed il relativo Regolamento applicativo con le modalità di gestione, pubblicazione , aggiornamento (con eventuale database gestionale) e secondo modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale, in modo da rendere tempestivamente disponibili i contenuti.

Il PGT prevede i seguenti meccanismi.

## Articolo L. - Perequazione

All'interno degli ambiti del Piano delle Regole per i quali sia espressamente previsto un indice di utilizzazione fondiaria (uf e RC), è ammessa la commercializzazione dei crediti edilizi e parimenti il trasferimento di edificabilità da un lotto all'altro.

## Articolo M. - Compensazione

La capacità edificatoria derivante dalle aree per la realizzazione della città pubblica è quantificata mediante specifico indice di utilizzazione individuato puntualmente su ciascuna scheda del Piano dei Servizi di cui all'elaborato SR.A1 – Schede analitico prescrittive del Piano dei Servizi.
Eventuali cessioni amichevoli in favore dell'amministrazione comunale non esplicitamente previste dal Piano dei Servizi potranno essere valutate, in termini di capacità edificatoria compensativa, secondo i seguenti criteri:

- All'interno del tessuto urbano consolidato:
  Ufp riportato alla voce "4-Territorio consolidato = 0,35 mq/mq" delle citate schede di cui all'elaborato SR.A1.
- All'esterno del tessuto urbano consolidato:
  potranno essere oggetto di specifica concertazione con l'Amministrazione Comunale secondo i valori riportati alle voci:

  1-Minimo 0,1 mq/mq

  2 – medio 0,15 mq/mq

  3-massimo 0,2 mq/mq"

  delle citate schede di cui all'elaborato SR.A1, facendo riferimento a servizi equiparabili per dimensione e posizione nel contesto exta-urbano.

## Articolo N. - Incentivazione

Sono previste misure di incentivazione secondo la tabella che segue:

| | | Descrizione | % |
|---|---|---|---|
| 1 | | **Organicità e unitarietà dell'intervento – (solo per ATR previsti dal Documento di Piano)** | |
| | 1.1 | Il comparto viene attuato unitariamente | 2,00% |
| | 1.2 | L'ambito viene frazionato | 0,00% |
| 2 | | **Realizzazione diretta di servizi o monetizzazione** | |
| | 2.1 | Cessione di aree e/o realizzazione di servizi o infrastrutture per la collettività o oltre a quanto già dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. La capacità edificatoria premiale dovrà essere commisurata al valore di mercato dell'area ceduta (reale o virtuale), secondo le indicazioni proposte al punto M – compensazioni ed i valori di mercato. | |
| 3 | | **Classe energetica dei fabbricati** | |
| | 3.1 | Classe A+ | 5,00% |
| | 3.2 | Classe A | 2,00% |
| | 3.3 | Classe edificio inferiore a quelle menzionate | 0,00% |
| 4 | | **Utilizzo di fonti rinnovabili** | |
| | | - solare termico integrato architettonicamente (nella misura di almeno 10kcal/giorno ogni mq di SLP prevista)<br>- fotovoltaico integrato architettonicamente (nella misura di almeno 1 Kw ogni 150 mq di SLP)<br>- geotermico (nella misura di almeno 10kcal/giorno ogni mq di SLP prevista)<br>- centrali termiche a biomassa (del tipo incentivato per legge) purché fonte di riscaldamento esclusiva | |
| | 4.1 | Ricorso a tre delle fonti rinnovabili sopra citate | 4,00% |
| | 4.2 | Utilizzo di due sole delle fonti rinnovabili sopra citate | 2,00% |
| | 4.3 | Utilizzo di una sola delle fonti sopra citate | 1,00% |
| | 4.4 | Nessun utilizzo di fonti rinnovabili | 0,00% |
| 5 | | **Comportamento "virtuoso" nella attuazione dei progetti.** | |
| | 5.1 | Eventuali altre scelte progettuali virtuose (accessibilità ai disabili, architettura bioclimatica, installazione di opere d'arte, adesione a progetti di coordinamento delle scelte per l'incremento della qualità percettiva, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio. | 3,00% |

*Tabella 1 - premialità: percentuali assegnabili agli Ambiti di Trasformazione (ATR)*

# SCHEDA 1 - MOBILITÀ

Le categorie delle strade sono definite dal Codice della Strada D.Lsg. 30 aprile 1992 n° 285 e s.m.i

**Tabella 3.4.a - Composizione della carreggiata (stralcio dal DM 5 novembre 2001 N. 6792 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade"**

| Tipi secondo il Codice | | Ambito territoriale | | | Larghezza min. dello spartitraffi-co (m) | Larghezza min. della banchina in sinistra (m) | Larghez-za min. della banchina in destra (m) | Larghezza della corsia do emer-genza (m) | Larghez-za mini-ma dei marcia-piedi (m) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | | | 9 | 10 | 11 | 12 | 17 |
| Autostrada | A | Extraurbano | Strada principale | 3,75 | 2,60 | 0,70 | 2,50 ***** | 3,00 | - |
| | | | Eventuale strada di servizio | 3,50 ** | - | 0,50 | - | - | - |
| | | Urbano | Strada principale | 3,75 | 1,80 | 0,70 | 2,50 ***** | 3,00 | - |
| | | | Eventuale strada di servizio | 3,00 ** | - | 0,50 | 0,50 | - | 1,50 |
| Extraurbana Principale | B | Extraurbano | Strada principale | 3,75 | 2,50 *** | 0,50 | 1,75 | - | - |
| | | | Eventuale strada di servizio | 3,50 | 2,00 **** | 0,50 | 1,75 | - | - |
| Extraurbana Secondaria | C | Extraurbano | C1 | 3,75 | - | - | 1,50 | - | - |
| | | | C2 | 3,50 | - | - | 1,25 | - | - |
| Urbana di scorrimento | D | Urbano | Strada principale | 3,25 | 1,80 | 0,50 | 1,00 | - | 1.50 |
| | | | Eventuale strada di servizio | 2,75 | - | 0.50 | 0,50 | - | 1,50 |
| Urbana di quartiere | E | Urbano | | 3,00 | - | - | 0,50 | - | 1.50 |
| Locale | F | Extraurbano | F1 | 3,50 | - | - | 1,00 | - | - |
| | | | F2 | 3,25 | - | - | 1,00 | - | - |
| | | Urbano | | 2,75 ** | - | - | 0,50 | - | 1,50 |

* m 3,50 per una corsia per senso di marcia, se strada percorsa da autobus.
** nel caso di una strada a senso unico con una sola corsia, la larghezza complessiva della corsia più le banchine deve essere non inferiore a 5,50 m, incrementando la corsia sino ad un massimo di m 3,75 e riportando la differenza sulla banchina in destra.
*** per spartitraffico che ricade nel margine interno
**** per spartitraffico che ricade nel margine laterale
***** in assenza di corsia di emergenza

Ai fini dell'applicazione della Categoria alle strade che interessano il territorio comunale si deve fare riferimento alla tavola S.02 del Piano dei Servizi.

Seguono

**Schemi e definizioni relativi alle situazioni ricorrenti frequentemente.**

## Distanze

(Cfr. D.I. 1 aprile 1968 , n, 1404)

Le distanze da osservarsi nella edificazione **a partire dal ciglio della strada** e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono così da stabilire:

strade di tipo A) - m. 60,00;
strade di tipo B) - m. 40,00;
strade di tipo C) - m. 30,00;
strade di tipo D) - m. 20,00.

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

## Ciglio strada

Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

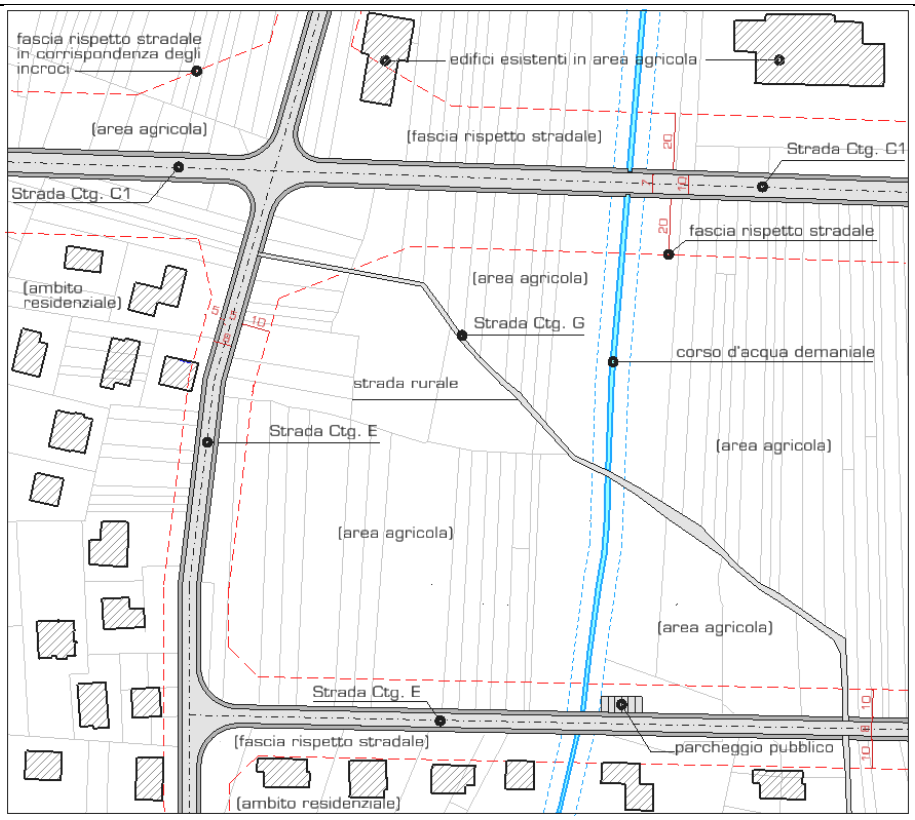



*Figura 10 – Esempio di tracciamento delle fasce di rispetto stradale*

## Distanze in corrispondenza di incroci

In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopraindicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia eguale al doppio delle distanze stabilite nel primo comma del precedente art. 4), afferenti alle rispettive strade, e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Resta fermo quanto prescritto per gli incroci relativi alle strade costituenti itinerari internazionali (legge 16 marzo 1956, n. 371, allegato 2).

**Inedificabilità aree in fascia di rispetto stradale**

E' vero che, in base al T.U. n. 380/2001, la ristrutturazione edilizia può consistere nella demolizione e ricostruzione di un edificio, ma questo ha rilievo solo dal punto di vista edilizio. Ai fini dell'applicazione delle norme del Codice della Strada, invece, la demolizione e fedele ricostruzione è assimilata ad una nuova costruzione (Cfr. art. 26, commi 2 e 3, DPR n. 495/1992).

Questo obbedisce all'esigenza di rimuovere con il tempo situazioni di pericolo che preesistevano all'introduzione delle fasce di rispetto (Cfr. Cassazione Civile (sez. II n. 2164 del 3 febbraio 2005) e TAR Marche, sentenza 26.05.2011 n. 361- link a www.giustizia-amministrativa.it).

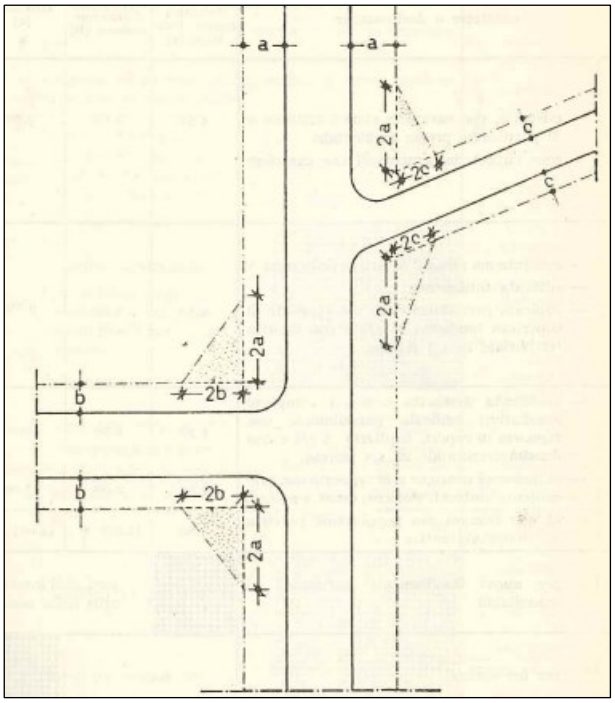



*Figura 11*

Tale limitazione è ritenuta operativa anche in caso di ristrutturazione di opere preesistenti all'imposizione del vincolo e che comportino una unità immobiliare in tutto o in parte diversa dalla precedente, nonché con riferimento a costruzioni realizzate ad un diverso livello da quello della sede stradale o che costituiscano mere sopraelevazioni o che, pur rientrando nella fascia, siano arretrate rispetto alle opere preesistenti

## Schema

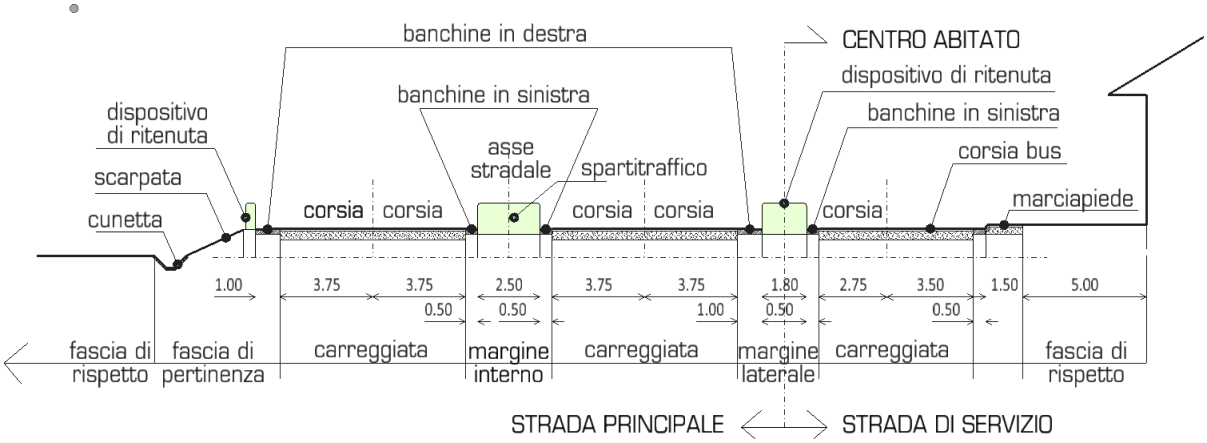



*Figura 12 - alcune definizioni*

| | |
|---|---|
| **Banchina**<br><br>0.50 < L < 2,50 m | parte della strada, libera da qualsiasi ostacolo (segnaletica verticale, delineatori di margine, dispositivi di ritenuta), compresa tra il margine della carreggiata e il più vicino tra i seguenti elementi longitudinali: marciapiede, spartitraffico, arginello, ciglio interno della cunetta, ciglio superiore della scarpata nei rilevati.<br>**Banchina in destra**: ha la funzione di franco laterale destro. E' di norma pavimentata ed è sostituita, in talune tipologie di sezione, dalla corsia di emergenza:<br>**Banchina in sinistra** è la parte pavimentata del margine interno.<br>Se sono pavimentate assicurano il distanziamento dagli ostacoli laterali, se sono inerbate vengono percepite come ostacoli |
| **Corsia**<br><br>2,75 < L < 3,75 m | parte longitudinale della strada, normalmente delimitata da segnaletica orizzontale, di larghezza idonea a permettere il transito di una sola fila di veicoli.<br>corsia di marcia: corsia facente parte della carreggiata, destinata alla normale percorrenza o al sorpasso;<br>corsia riservata: corsia di marcia destinata alla circolazione esclusiva di una o solo di alcune categorie di veicoli;<br>corsia specializzata: corsia destinata ai veicoli che si accingono ad effettuare determinate manovre, quali svolta, attraversamento, sorpasso, decelerazione, accelerazione, manovra per la sosta o che presentino basse velocità (corsia di arrampicamento) o altro<br>corsia di emergenza: corsia, adiacente alla carreggiata, destinata alle soste di emergenza, al transito dei veicoli di soccorso ed, eccezionalmente, al movimento dei pedoni. |
| **Carreggiata** | parte della strada destinata allo scorrimento dei veicoli; essa è composta da una o più corsie di marcia; è pavimentata ed è delimitata da strisce di margine (segnaletica orizzontale). |
| **Confine stradale** | limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; |
| **Fascia di pertinenza** | striscia di terreno compresa tra la carreggiata più esterna e il confine stradale. E' parte della proprietà stradale e può essere utilizzata solo per la realizzazione di altre parti della strada. |
| **Fascia di rispetto** | striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte del proprietario del terreno, di scavi, costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili |
| **Marciapiede** | parte della strada, esterna alla carreggiata, rialzata o altrimenti delimitata e protetta, destinata ai pedoni |
| **Margine interno** | parte della piattaforma che separa carreggiate percorse in senso opposto |
| **Margine laterale** | parte della piattaforma che separa carreggiate percorse nello stesso senso |
| **Margine esterno** | parte della sede stradale, esterna alla piattaforma, nella quale trovano sede cigli, cunette, arginelli, marciapiedi e gli elementi di sicurezza o di arredo (dispositivi di ritenuta, parapetti sostegni, ecc.) |
| **Spartitraffico** | parte non carrabile del margine interno o laterale, destinata alla separazione fisica di correnti veicolari. Comprende anche lo spazio destinato al funzionamento (deformazione permanente) dei dispositivi di ritenuta (spartitraffico ideale L>= 12 m) |
| **Piattaforma** | parte della sede stradale che comprende i seguenti elementi: una o più carreggiate complanari, le banchine in destra e in sinistra, i margini (eventuali) interno e laterale (comprensivi delle banchine), le corsie riservate, le corsie specializzate, le fasce di sosta laterale e le piazzole di sosta o di fermata dei mezzi pubblici (se esistenti) |

| | |
|---|---|
| **Dispositivo di ritenuta** | Elemento tendente ad evitare la fuoriuscita dei veicoli dalla piattaforma o comunque a ridurne le conseguenze dannose. E' contenuto all'interno dello spartitraffico o del margine esterno alla piattaforma |
| **Sede stradale** | superficie compresa entro i confini stradali |
| **Arginelli** | elementi di raccordo (fra banchine e elementi marginali contigui dello spazio stradale) sopraelevati (5-10 cm) rispetto alla banchina e generalmente realizzati in terra con inerbimento superficiale |
| **Cigli** | elementi di raccordo a raso rispetto alla banchina e generalmente realizzati in terra con inerbimento superficiale |
| **Cunette** | Sono disposte, nei tratti in scavo, a margine delle banchine, hanno la funzione di raccogliere le acque della piattaforma e della scarpata |
| **Fossi di guardia** | Sono opere idrauliche di protezione di una scarpata necessarie per intercettare le acque meteoriche prima che vadano ad interessare il solido stradale |
| **Pista ciclabile** | Percorso protetto riservato alle biciclette dove il traffico motorizzato è escluso. La finalità è quella di separare la mobilità lenta da quello motorizzata che ha velocità diversa, al fine di migliorare la sicurezza stradale e facilitare lo scorrimento dei veicoli. |

# SCHEDA 2 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

## Ambito d'intervento

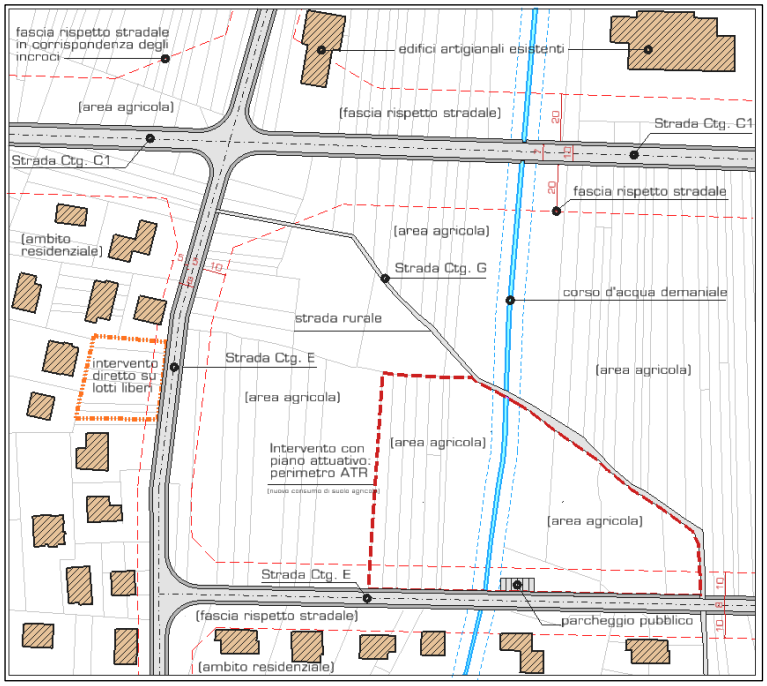



*Figura 13 - Contesto territoriale*

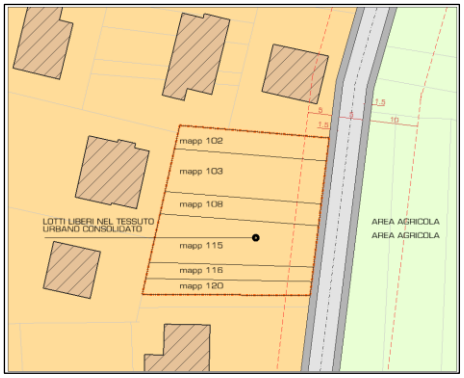



*Figura 14 - mappali nel TUC*

**Superficie fondiaria disponibile**

| mapp. Nº | mq |
|---|---|
| 102 | 153,94 |
| 103 | 292,05 |
| 108 | 152,73 |
| 115 | 317,79 |
| 116 | 111,00 |
| 120 | 108,29 |
| Totale lotto mq SF = | **1 135,80** |

## Area Residenziale RES_2

**Il Piano delle Regole prevede per gli interventi diretti non convenzionati:**

| | | |
|---|---|---|
| **Indici** | UFp | 0,32 mq/mq |
| | $UF_{max}$ | 0,38 mq/mq |
| | RC | ≤ 0,25 SF |
| | SD | ≥ 0,35 SF |
| | SV | ≥ 0,30 SF |
| **Altezze** | HE | 11,80 m |
| | HF | 10,50 m |
| **Distanze** | DS | 5,0 m salvo maggiori distanze determinate dalla categoria della strada |
| | DC | 5,0 m |
| | DE | 10,0 m |

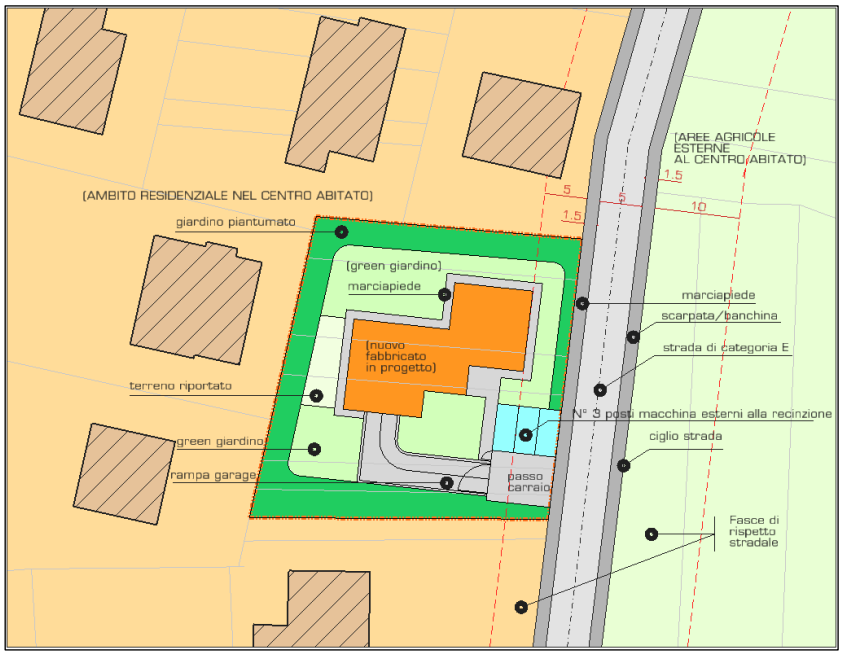



*Figura 15 - Proposta di progetto*

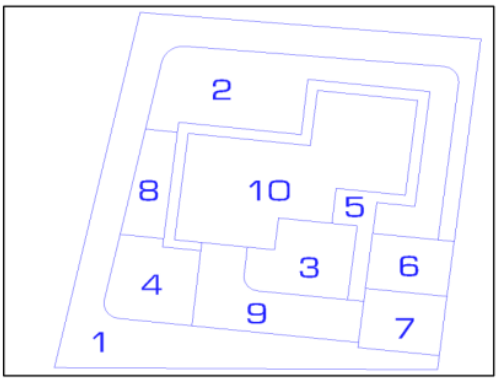
**Le ipotetiche esigenze della Committenza:**

Lo schema presenta l'ipotesi di un edificio di quattro unità immobiliari, su due piani, con superficie lorda di pavimento complessiva di 420,50 mq e destinazione residenziale. La Superficie Fondiaria disponibile è di 1.135,80 mq

e con l'indice di pertinenza posso già realizzare 363,46 mq; per arrivare a quelli richiesti dal Committente sarà necessario ricorrere a premialità o all'acquisto di crediti edilizi.
Prima è però necessario verificare tutti i parametri previsti dall'ambito RES_2.

## Dati e previsioni di progetto

| Tot SF 1 135,80 | Utilizzo/destinazione | mq | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1. giardino piantumato | 328,31 | SV= mq | 679,96 | SD= mq | 643,03 |
| | 2. green | 188,48 | | | | |
| | 3. Aiuola | 63,48 | | | | |
| | 4. green | 62,77 | | | | |
| | 8. giardino sopra il garage | 36,93 | | | 492,77 | Parte non permeabile |
| | 5. marciapiede casa | 78,95 | | | | |
| | 6. Parch. privato d'uso pul | 41,25 | | | | |
| | 7. accesso carrario | 44,33 | | | | |
| | 9. rampa garage | 81,06 | | | | |
| | 11. Superficie Coperta | 210,25 | | | | |
| | Sommano mq | 1 135,80 | SF | | | |




| STRALCIO DELLE "NORME DEL PIANO DELLE REGOLE" | | | | | Superfici limite di PGT | Superfici di progetto | VERIFICHE | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Indici | UFp di pertinenza | 0,32 | mq/mq | SFxUFp=SLPp | 363,46 | 420,50 | 57,04 | da integrare | |
| | UFmax ammissibile | 0,38 | mq/mq | SFxUFmax=SLPmax | 431,60 | | | | |
| | RC max ammissibile | 25,00% | di SF | SFxRC%=SCmax | 283,95 | 210,25 | 18,51% | < | 25,00% |
| | Sup. permeabile minima | 35,00% | di SF | SFxSD%=SDmin | 397,53 | 643,03 | 56,62% | > | 35,00% |
| | Sup. minima a giardino | 30,00% | di SF | SFxSV%=SVmin | 340,74 | 679,96 | 59,87% | > | 30,00% |
| Parcheggi privati | Parcheggi pertinenziali | 1/3 della | SLP_RES | pari a mq: | 140,17 | **169,06** | | | |
| | Posti macchina scoperti | N° | 3 | di cui esterni mq | | 43,93 | | | |
| | Posti macchina al coperto | N° | 4 | interrati (box e corselli) mq | | 125,13 | | | |

La Superficie lorda di pavimento SLP_RES è superiore di mq 57 rispetto a quella di pertinenza, per cui sarà necessario acquisire "crediti edilizi" mediante compensazione, perequazione, crediti premiali secondo le preferenze e/o opportunità offerte dal PGT

## Parcheggi e autorimesse

Parcheggio privato pertinenziale per la residenza è fissato nella misura di 1/3 della SLP_RES, con un minimo di un posto macchina per appartamento; la norma prevede anche che gli edifici residenziali siano dotati di autorimessa privata coperta, per evitare la vista eccessivamente diffusa di "lamiere" nel contesto paesaggistico. E' però anche tradizione locale che il 50% dei parcheggi pertinenziali sia esterno alla recinzione della proprietà per agevolare la sosta al messo, al postino, al fattorino, considerando la bassa densità edilizia.

Tale scelta comporta però anche che venga ridotta al minimo l'interferenza degli accessi e degli spazi di manovra con il sistema della mobilità lenta

Per tale motivo gli spazi di manovra e di accesso al parcheggio non devono essere sovrapposti alla pista ciclabile, piuttosto che al percorso pedonale. L'accesso deve consentire sempre la massima visibilità e garantire la sicurezza anche alle fasce deboli della popolazione.

# SCHEDA 3 – INTERVENTO CON PIANO ATTUATIVO

Lo schema che segue presenta l'ipotesi di un Ambito di Trasformazione(ATR) previsto su un'area agricola; Il Piano attuativo provvede alla esecuzione delle opere di urbanizzazione ed alla cessione delle aree per le opere pubbliche e di interesse pubblico al fine di conseguire la facoltà di sottrarre suolo riservato alla produzione agricola.

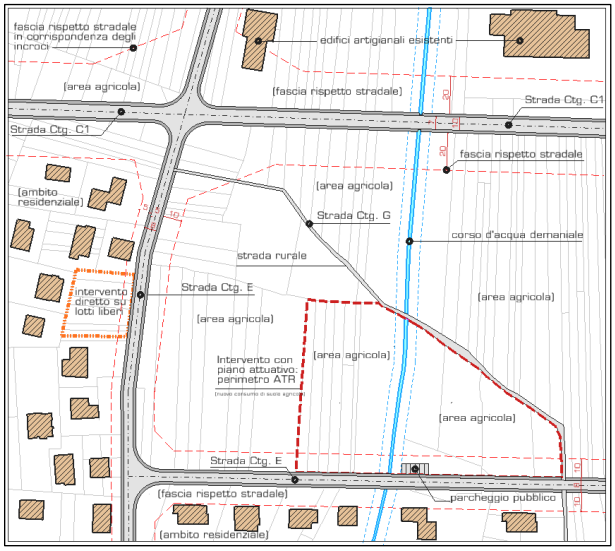



*Figura 16 - Contesto territoriale*

Superficie territoriale ST = **8.444,88** mq

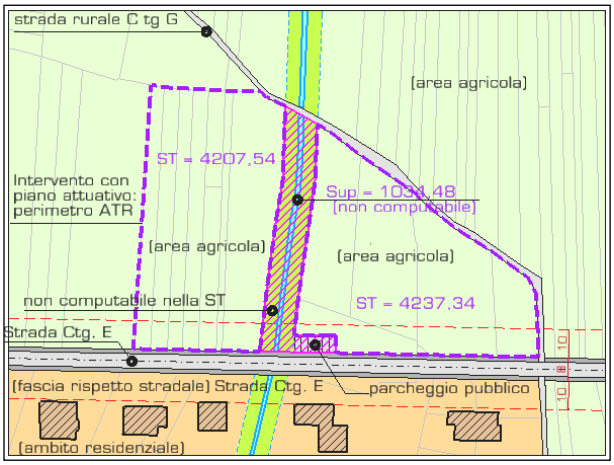



*Figura 17 –area intervento e Sup. Territoriale*

## ATR

**Il Documento di Piano prevede (per esempio):**

| | |
|---|---|
| Indici | UTp 0,35 mq/mq<br>$UT_{max}$ 0,50 mq/mq |
| Cessioni | Minimo 20% ST |
| Verifiche ex D.I 2/4/68 | 18 mq/ab |
| Capacità insediativa teorica | 50 mq SLP/ abitante |
| Altezze | HE 10,00 m<br>HF 9,00 m |
| Nº Piani | Max 3 fuori terra |

Le verifiche relative agli indici fondiari (RC, SD,SV) sono demandate alla fase di presentazione dei singoli progetti, attenendosi anche alle eventuali integrazioni previste dalle NtA del Piano Attuativo.

Si raccomanda di non superare comunque l'indice Uf = 0,60 mq/mq (Prescrizione di PA)

Generalmente il PGT fornisce una scheda orientativa per la redazione di ciascun Piano Attuativo con i criteri da seguire, eventuali attenzione di tipo morfologico da seguire e soprattutto le prescrizioni paesaggistico ambientali a cui attenersi.

## Potenzialità di progetto

L'area perimetrata dal PGT è di mq 9.479,37, ma include anche un parcheggio pubblico esistente e una fascia di terreno demaniale (pertinenza del corso d'acqua), aree che, essendo già di proprietà pubblica, per definizione, non possono far parte della ST.

A titolo esemplificativo si è volutamente previsto un corso d'acqua con relativa proprietà demaniale ed un parcheggio pubblico già del Comune

L'ATR è costituito pertanto da due parti rispettivamente di 4207,54 (est) e 4237,34 (ovest), per cui:

ST = 8.444,88 mq

La SLP realizzabile è:

SLP = 8.444 x 0,35 = 2.955

Pari ad una capacità insediativa teorica (considerando 50 mq di SLP/ab) di:

Abitanti: 2.955/50= Nº 59

A titolo esemplificativo si ipotizzano blocchi di edifici a destinazione residenziale di 8x14 metri, una Superficie Coperta (SC) di 112 mq ed una Superficie Residenziale (SLP_RES) di 336 (112 x 3) mq per ciascun blocco.

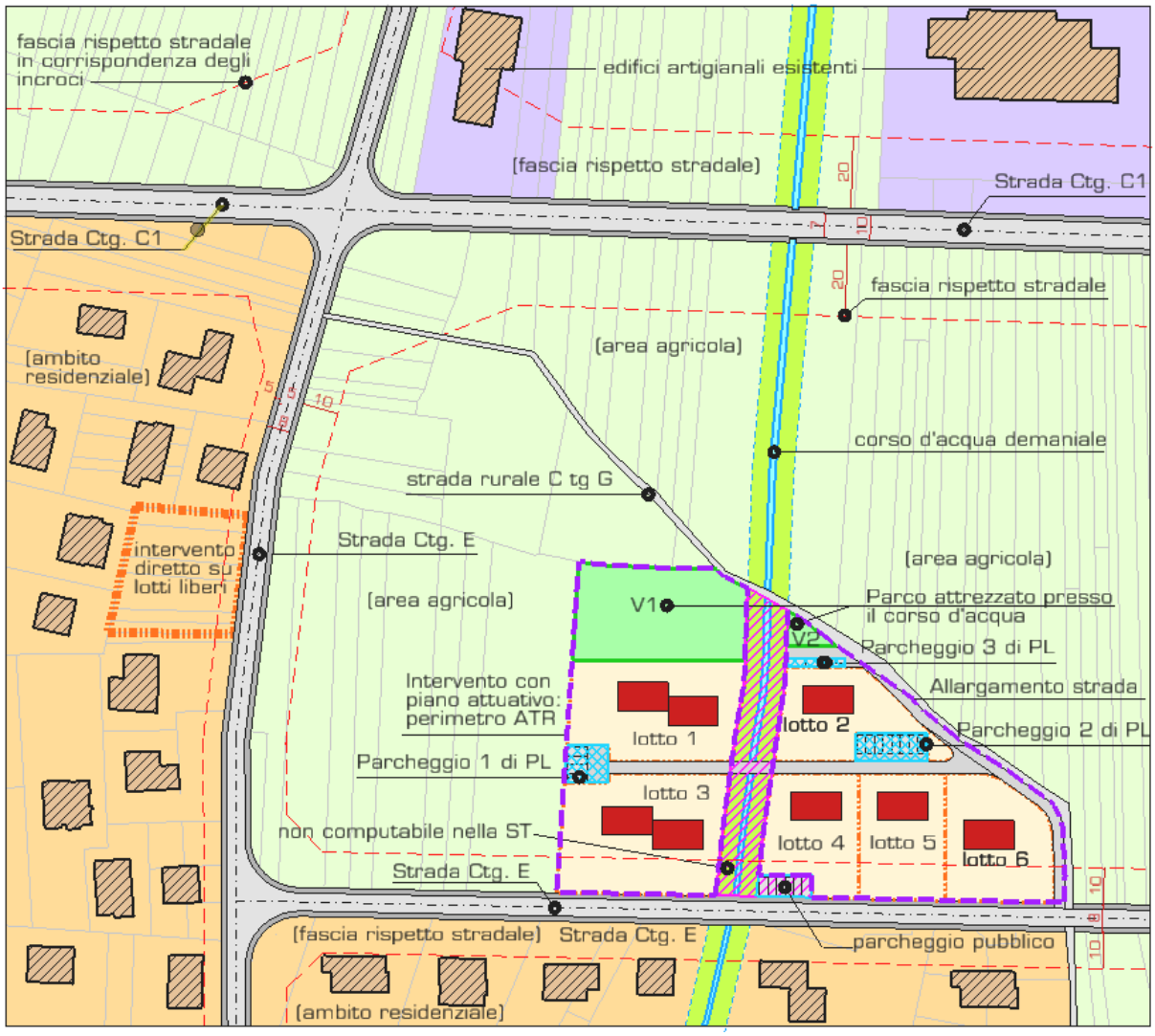



*Figura 18 - Proposta di progetto: suddivisione in lotti*

| Aree | | Superf. | mq | | | % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Est | Lotto 1 | 1 281,58 | 2 762,56 | 6 197,02 | SF | 73,38% |
| | Lotto 3 | 1 480,98 | | | | |
| Ovest | Lotto 2 | 801,46 | 3 434,45 | | | |
| | Lotto 4 | 824,80 | | | | |
| | Lotto 5 | 840,75 | | | | |
| | Lotto 6 | 967,44 | | | | |
| Est | P1 | 122,76 | 314,81 | 314,81 | P | 3,73% |
| Ovest | P2 | 152,57 | | | | |
| | P3 | 39,48 | | | | |
| Est | V1 | 1 199,48 | 1 269,56 | 1 269,56 | V | 15,03% |
| Ovest | V2 | 70,08 | | | | |
| Est | Str PL Est | 122,73 | 348,31 | 663,49 | Str | 7,86% |
| Ovest | Str PL W | 225,58 | | | | |
| | Allargamento | 315,18 | 315,18 | | | |
| | TOTALE ST mq | 8 444,88 | 8 444,88 | 8 444,88 | Str | 100,00% |
| | Tratto alveo (no ST) | 41,73 | | | | |

| SF | SC | RC% | SLP | Uf |
|---|---|---|---|---|
| 6 197,02 | 224 | 17,48% | 635 | 0,50 |
| | 224 | 15,13% | 672 | 0,45 |
| | 112 | 13,97% | 336 | 0,42 |
| | 112 | 13,58% | 336 | 0,41 |
| | 112 | 13,32% | 336 | 0,40 |
| | 112 | 11,58% | 336 | 0,35 |
| | 896 | 14,46% | 2 651 | 0,43 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Numero ab Teorici = SLP_RES / 50 ma/ab = | | | 53 | abitanti |
| Fabb. aree pubbliche (ex DI 2 aprile 68 1444) | | | 954,36 | mq |
| Cessione minoma prevista dal PGT (20%ST) = n | | | 1 688,98 | mq |
| P+V = | 1 584,38 | < | 954,36 | |
| P+V+S = | 2 247,87 | < | 1 688,98 | |

N.B. Il progetto di PL non si esaurisce ovviamente con lo schema di cui sopra, ma deve essere corredato dagli elaborati grafici di legge, da rendering e documentazione fotografica, dalla bozza di convenzione e dal Computo metrico estimativo, ecc.

# SCHEDA 4 – IL METODO DEGLI INCREMENTI PER SCAGLIONI

Nel rispetto dell'obiettivo prioritario del Documento di Piano che punta alla riduzione del consumo di suolo anche privilegiando il recupero del patrimonio edilizio esistente, non si è ritenuto opportuno ricorrere ad incrementi percentuali indifferenziati, perché si ritiene non siano congruenti con il delicato contesto paesaggistico.

Infatti l'incremento spesso utilizzato, ad esempio del 10 o 20%, per tutti gli edifici, porta inevitabilmente a scompensi tra le costruzioni di dimensioni modeste rispetto a quelle che già hanno una consistenza tale da risultare a rischio impattante: il PGT deve puntare sulla gestione qualitativa del territorio piuttosto che sulla indifferenziata speculazione quantitativa.

Le tabelle che consentono gli ampliamenti per scaglioni sono due e si riferiscono alla SLP a destinazione residenziale (o con essa compatibile) al fine di mantenere sotto controllo anche il "carco urbanistico" dovuto all'incremento di popolazione insediabile, con evidente ripercussione sulla dotazione di servizi.

La tabella relativa agli ambiti del TUC in cui è consentito l'ampliamento della SLP_RES esistente consente ampliamenti non superiori a 1150 mq, mentre quelli segnalati sul territorio extraurbano possono raggiungere un massimo di 350 mq di SLP_RES o compatibile.

Alle NtA del Piano delle Regole sono allegati due fogli di excel che consentono il calcolo immediato partendo dalla SLP_RES esistente.

Se si intendono recuperare alcune parti dell'edificio che non hanno destinazione residenziale, è necessario contestualmente provvedere al cambio della destinazione d'uso di tali parti, perché è necessario che tutti contribuiscano equamente alla dotazione di servizi pubblici e di interesse generale connessi con l'incremento della capacità insediativa.

Seguono due esempi numerici:

## Matrice SCA_1

(ove previsto)

Esempio in cui SLP_RES = **495,00** mq:

| Scaglioni | % del |
|---|---|
| Sui primi 100 mq | 40% |
| Sul di più tra 100 e 260 mq | 16% |
| Sul di più tra 260 e 480 mq | 8% |
| Sul di più tra 480 e 760 mq | 4% |

Al 4° scaglione il calcolo si ferma perché 495 <760; 495 - 480 = 15 mq di SLP.

Per ottenere il massimo incremento fino a raggiungere i 1150 mq di SLP_RES è necessario disporre, già in partenza, di 1.050 mq di SLP_RES. Oltre 1050 mq non c'è possibilità di incremento.

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Inserire la SLP_RES iniziale mq | | 495,00 |
| | | | | Valore massimo iniziale mq | | 1 050,00 |
| Scaglione N° | Intervallo da mq | Intervallo a mq | Differenza mq | SLP Scaglione | % | Incremento mq |
| 1 | 0,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 40% | 40,00 |
| 2 | 100,00 | 260,00 | 160,00 | 160,00 | 16% | 25,60 |
| 3 | 260,00 | 480,00 | 220,00 | 220,00 | 8% | 17,60 |
| 4 | 480,00 | 760,00 | 280,00 | 15,00 | 4% | 0,60 |
| 5 | 760,00 | 1 050,00 | 290,00 | 0,00 | 2% | 0,00 |
| Ampliamento ammissibile fino a raggiungere i 1150,00 mq complessivi di SLP residenziale | | | | | | |
| | | | | Totale incrementi mq | | 83,80 |
| | | | | finale mq | | 578,80 |
| | | | | % d'incremento complessiva | | 16,93% |

*Figura 19 – Ampliamento SLP_RES negli ambiti in cui è espressamente previsto nel TUC*

## Matrice SCA_2

(ove previsto)

Esempio in cui SLP_RES = **326,00** mq:

| Scaglioni | % del |
|---|---|
| Sui primi 55 mq | 16% |
| Sul di più tra 55 e 115 mq | 10% |
| Sul di più tra 115 e 180 mq | 5% |
| Sul di più tra 180 e 250 mq | 2% |
| Sul di più tra 250 e 330 mq | 1% |

In questo caso si accede anche al 5° scaglione, ma la logica non cambia.

Disponendo di 330,00 mq di SLP_RES si può arrivare, con l'incremento per scaglioni, al limite massimo di 350 mq.

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Inserire la SLP_RES iniziale mq | | 326,00 |
| | | | | Valore massimo iniziale mq | | 330,00 |
| Scaglione N° | Intervallo da mq | Intervallo a mq | Differenza mq | SLP Scaglione | % | Incremento mq |
| 1 | 0,00 | 55,00 | 55,00 | 55,00 | 16% | 8,80 |
| 2 | 55,00 | 115,00 | 60,00 | 60,00 | 10% | 6,00 |
| 3 | 115,00 | 180,00 | 65,00 | 65,00 | 5% | 3,25 |
| 4 | 180,00 | 250,00 | 70,00 | 70,00 | 2% | 1,40 |
| 5 | 250,00 | 330,00 | 80,00 | 76,00 | 1% | 0,76 |
| Ampliamento ammissibile fino a raggiungere i 350,00 mq complessivi di SLP residenziale | | | | | | |
| | | | | Totale incrementi mq | | 20,21 |
| | | | | finale mq | | 346,21 |
| | | | | % d'incremento complessiva | | 6,20% |

*Figura 20 – Ampliamento SLP_RES degli edifici per i quali è espressamente previsto in ambito extraurbano*

## Situazioni limite:

### Nel TUC

Incremento massimo al primo scaglione: 40%

| | |
|---|---|
| Inserire la SLP_RES iniziale mq | 80,00 |
| Valore massimo iniziale mq | 1 050,00 |

| Scaglione N° | Intervallo da mq | Intervallo a mq | Differenza mq | SLP Scaglione | % | Incremento mq |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0,00 | 100,00 | 100,00 | 80,00 | 40% | 32,00 |
| 2 | 100,00 | 260,00 | 160,00 | 0,00 | 16% | 0,00 |
| 3 | 260,00 | 480,00 | 220,00 | 0,00 | 8% | 0,00 |
| 4 | 480,00 | 760,00 | 280,00 | 0,00 | 4% | 0,00 |
| 5 | 760,00 | 1 050,00 | 290,00 | 0,00 | 2% | 0,00 |

Ampliamento ammissibile fino a raggiungere i 1150,00 mq complessivi di SLP residenziale

| | |
|---|---|
| Totale incrementi mq | 32,00 |
| finale mq | 112,00 |
| % d'incremento complessiva | 40,00% |

Incremento massimo al quinto livello: 9,54%

| | |
|---|---|
| Inserire la SLP_RES iniziale mq | 1 050,00 |
| Valore massimo iniziale mq | 1 050,00 |

| Scaglione N° | Intervallo da mq | Intervallo a mq | Differenza mq | SLP Scaglione | % | Incremento mq |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 40% | 40,00 |
| 2 | 100,00 | 260,00 | 160,00 | 160,00 | 16% | 25,60 |
| 3 | 260,00 | 480,00 | 220,00 | 220,00 | 8% | 17,60 |
| 4 | 480,00 | 760,00 | 280,00 | 280,00 | 4% | 11,20 |
| 5 | 760,00 | 1 050,00 | 290,00 | 290,00 | 2% | 5,80 |

Ampliamento ammissibile fino a raggiungere i 1150,00 mq complessivi di SLP residenziale

| | |
|---|---|
| Totale incrementi mq | 100,20 |
| finale mq | 1 150,20 |
| % d'incremento complessiva | 9,54% |

### Fuori dal TUC

Incremento massimo al primo scaglione: 16%

| | |
|---|---|
| Inserire la SLP_RES iniziale mq | 50,00 |
| Valore massimo iniziale mq | 330,00 |

| Scaglione N° | Intervallo da mq | Intervallo a mq | Differenza mq | SLP Scaglione | % | Incremento mq |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0,00 | 55,00 | 55,00 | 50,00 | 16% | 8,00 |
| 2 | 55,00 | 115,00 | 60,00 | 0,00 | 10% | 0,00 |
| 3 | 115,00 | 180,00 | 65,00 | 0,00 | 5% | 0,00 |
| 4 | 180,00 | 250,00 | 70,00 | 0,00 | 2% | 0,00 |
| 5 | 250,00 | 330,00 | 80,00 | 0,00 | 1% | 0,00 |

Ampliamento ammissibile fino a raggiungere i 350,00 mq complessivi di SLP residenziale

| | |
|---|---|
| Totale incrementi mq | 8,00 |
| finale mq | 58,00 |
| % d'incremento complessiva | 16,00% |

Incremento massimo al quinto livello: 6,14%

| | |
|---|---|
| Inserire la SLP_RES iniziale mq | 330,00 |
| Valore massimo iniziale mq | 330,00 |

| Scaglione N° | Intervallo da mq | Intervallo a mq | Differenza mq | SLP Scaglione | % | Incremento mq |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0,00 | 55,00 | 55,00 | 55,00 | 16% | 8,80 |
| 2 | 55,00 | 115,00 | 60,00 | 60,00 | 10% | 6,00 |
| 3 | 115,00 | 180,00 | 65,00 | 65,00 | 5% | 3,25 |
| 4 | 180,00 | 250,00 | 70,00 | 70,00 | 2% | 1,40 |
| 5 | 250,00 | 330,00 | 80,00 | 80,00 | 1% | 0,80 |

Ampliamento ammissibile fino a raggiungere i 350,00 mq complessivi di SLP residenziale

| | |
|---|---|
| Totale incrementi mq | 20,25 |
| finale mq | 350,25 |
| % d'incremento complessiva | 6,14% |

Le tabelle attestano che con il metodo degli scaglioni si possono incrementare sensibilmente le costruzioni conm dimensioni ancora modeste, ma non si superano mai incrementi tali da portare alle "tradizionali" situazioni impattanti che derivano dall'uso brutale di percentuali fisse "a prescindere".

In coerenza con l'equità di Piano caldeggiata dalla LR 12/2005, gli incrementi di capacità insediativa **devono concorrere alla costruzione della "città pubblica"** ovvero alla realizzazione dei servizi pubblici e di interesse generale.

La tabella che segue parte dall'ipotesi che un 20% della SLP sia una forma di "diritto acquisito" per la presenza stessa della costruzione ed il suo "valore di posizione", mentre per il restante 80% sia equo contribuire alle spese che il Comune deve sostenere per implementare il sistema dei servizi secondo le previsioni del PGT.

| | |
|---|---|
| Inserire la SLP_RES iniziale mq | 1 050,00 |
| Valore massimo iniziale mq | 1 050,00 |

| Scaglione N° | Intervallo da mq | Intervallo a mq | Differenza mq | SLP Scaglione | % | Incremento mq | gratis o di pertinenza (20%) | a riscatto o con premialità |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 40% | 40,00 | 8,00 | 32,00 |
| 2 | 100,00 | 260,00 | 160,00 | 160,00 | 16% | 25,60 | 5,12 | 20,48 |
| 3 | 260,00 | 480,00 | 220,00 | 220,00 | 8% | 17,60 | 3,52 | 14,08 |
| 4 | 480,00 | 760,00 | 280,00 | 280,00 | 4% | 11,20 | 2,24 | 8,96 |
| 5 | 760,00 | 1 050,00 | 290,00 | 290,00 | 2% | 5,80 | 1,16 | 4,64 |

Ampliamento ammissibile fino a raggiungere i 1150,00 mq complessivi di SLP residenziale

| | | | |
|---|---|---|---|
| Totale incrementi mq | 100,20 | 20,04 | 80,16 |
| finale mq | 1 150,20 | 230,04 | 920,16 |
| % d'incremento complessiva | 9,54% | | |