

ALLEGATO 3 _ DA OSSERVAZIONE

Le presenti N.T.A. assumono le definizioni degli indici e parametri edilizi ed urbanistici di cui all'ALLEGATO A – QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI DI CUI ALL'INTESA 20.10.2016, n.125/CU così come recepite dalla L.R. 8/2018 e L.R. 8/2019 (come da delibera di Consiglio Comunale n. 36/2018) - con le precisazioni esposte nei seguenti articoli.

In particolare il Piano prevede di articolare la Superficie Totale (ST) in Superficie Utile (SU) e in Superficie Accessoria (SA), definendo per ciascuna di esse le rispettive percentuali edificatorie, vietando in sede attuativa, ogni trasferimento di SA verso SU.

SUPERFICIE UTILE (SU): vedi definizione n. 14 dell'ALLEGATO A

SUPERFICIE ACCESSORIA (SA): vedi definizione n. 15 dell'ALLEGATO A

I piani attuativi adottati e per i procedimenti edilizi avviati fino al 07.11.2018 (vedi delibera CC 37/2018) sono conclusi della disciplina vigente al momento dell'adozione dei piani e della presentazione delle istanze.

Al fine di dare corso alle nuove definizioni edilizie stabilite dalla L.R. n. 8 del 03/05/2018 che ha recepito lo schema di regolamento edilizio tipo (RET) e le nuove definizioni uniformi in attuazione dell'intesa di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", gli indici edilizi di tutte le zone B-C-D-E-F sono da applicarsi nel seguente modo:

- Nei casi in cui l'indice è definito come SUL lo stesso corrisponde alla nuova definizione di ST (Superficie Totale): $ST = SUL$
- Nei casi in cui l'indice è definito come Uf (inteso come valore unico o complessivo da destinare a SUL) lo stesso corrisponde alla nuova definizione di ST (Superficie Totale): $ST = Uf = SUL$
- Nei casi in cui l'indice è definito come Uf (inteso come somma di Sa e Su) la somma dei distinti indici è equiparata all'indice totale corrispondente alla nuova definizione di ST (Superficie Totale): $ST = Uf = SUL = (Su + Sa)$
- Gli indici edificatori Sa ed Su **NON CORRISPONDONO** alle nuove definizioni di SA e SU. La somma delle nuove SA e SU non corrisponde alla nuova ST (in quanto SU ed SA sono al netto delle murature,):

$$ST \neq (SU + SA)$$

E' necessario pertanto calcolare la percentuale degli indici Sa e Su rispetto alla relativa SUL.

$$X\% = Su/SUL$$

$$Y\% = Sa/SUL$$

Dovranno quindi essere effettuate le due verifiche distinte:

1. Il rispetto dell'indice edificatorio totale inteso come ST:
 $ST \leq SUL$
2. le percentuali delle nuove SU e SA rispetto alla loro somma, siano equiparabili alla percentuale di Su ed Sa rispetto alla SUL sopra definite, ovvero:

$$W\% = SU / ST \leq X\% = Su/SUL$$

$$Z\% = SA / ST \leq Y\% = Sa/SUL$$

Pertanto si avrà rispettare che

$$W\% \leq X\%$$

$$Z\% \leq Y\%$$

Si Vedano i due esempi riportati:

Esempio 1 : zone di completamento

Zona B2

Uf = Su = 0,50 m²/m² + Sa = 0,10 m² / m²

Sup. fondiaria = 1000 m²

SUL = Uf = 0,60 m²/m²

X% = 0,50/0,60 = 83,33%

Y% = 0,10 / 0,60 = 16,67%

SUL = 600 m²

ST = SUL = 600 m²

Si computa per la nuova costruzione una **SU = 515 = m²**

Si computa per la nuova costruzione una **SA = 50 = m²**

Si computa per la nuova costruzione una **ST = 597 m²**

I verifica: **ST = 597 m² < 600 m²** **Verificata.** ST non supera la SUL

II verifica: **W% = 515 / 597 = 86,26% > X%= 83,33%** **NON Verificata.** Su è stata superata.

Z% = 50 / 597 = 8,37% < Y%= 16,67% **Verificata.** Sa non è stata superata

Modifico il progetto

Si computa per la nuova costruzione una **SU = 455 = m²**

Si computa per la nuova costruzione una **SA = 60 = m²**

Si computa per la nuova costruzione una **ST = 597 m²**

I verifica: **ST = 597 m² < 600 m²** **Verificata.** ST non supera la SUL

II verifica: **W% = 455 / (597) = 76,21% < X%= 83,33%** **Verificata.** Su non è stata superata.

Z% = 60 / 597 = 10,05% < Y%= 16,67% **Verificata.** Sa non è stata superata

Esempio 2 : zone di espansione residenziale di nuovo impianto C

Zona C =

St = 28056 m²

SUL = 6955 m² Su = 5912 m² + Sa = 1043 m²

X% = 5912/6955 = 85,00%

Y% = 1043/6955 = 15,00%

ST = SUL = 6955 m²

Si computa per la nuova costruzione una **SU = 5450 = m²**

Si computa per la nuova costruzione una **SA = 1200 = m²**

Si computa per la nuova costruzione una **ST = 6950 = m²**

I verifica: **ST = 6950 m² < 6954 m²** **Verificata.** ST non supera la SUL

II verifica: **W% = 5450 / 6950 = 78,42% < X%= 85,00%** **Verificata.** Su non è stata superata.

Z% = 1200 / 6950 = 17,27% > Y%= 15,00% **NON Verificata.** Sa è stata superata

In questo caso o si riduce la SA per ricondurla nel limite previsto, oppure si DICHIARA di Trasformare il 2,27% della SU in SA.