

ALLEGATO 3

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:

$$W\% = SU / (SU + SA) = X\% = Su/SUL$$

$$Z\% = SA / (SU+SA) = Y\% = Sa/SUL$$

Pertanto si avrà rispettare che

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

Si Vedano i due esempi riportati:

Esempio 1 : zone di completamento

Zona B2

$$U_f = S_u = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2 \quad + \quad S_a = 0,10 \text{ m}^2 / \text{m}^2$$

$$\text{Sup. fondiaria} = 1000 \text{ m}^2$$

$$SUL = U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

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

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

$$SUL = 600 \text{ m}^2$$

$$ST = SUL = 600 \text{ m}^2$$

Si computa per la nuova costruzione una $SU = 515 = \text{m}^2$

Si computa per la nuova costruzione una $SA = 50 = \text{m}^2$

Si computa per la nuova costruzione una $ST = 597 \text{ m}^2$

I verifica: $ST = 597 \text{ m}^2 < 600 \text{ m}^2$ **Verificata.** ST non supera la SUL

II verifica: $W\% = 515 / (515 + 50) = 91,15\% > X\% = 83,33\%$ **NON Verificata.** Su è stata superata.

Modifico il progetto

Si computa per la nuova costruzione una $SU = 455 = \text{m}^2$

Si computa per la nuova costruzione una $SA = 92 = \text{m}^2$

Si computa per la nuova costruzione una $ST = 597 \text{ m}^2$

I verifica: $ST = 597 \text{ m}^2 < 600 \text{ m}^2$ **Verificata.** ST non supera la SUL

II verifica: $W\% = 455 / (455 + 92) = 83,18\% < X\% = 83,33\%$ **Verificata.** Su non è stata superata.

Esempio 2 : zone di espansione residenziale di nuovo impianto C

Zona C =

$$S_t = 28056 \text{ m}^2$$

$$SUL = 6955 \text{ m}^2$$

$$S_u = 5912 \text{ m}^2 \quad + \quad S_a = 1043 \text{ m}^2$$

$$X\% = 5912/6955 = 85,00\%$$

$$Y\% = 1043/6955 = 15,00\%$$

$$ST = SUL = 6955 \text{ m}^2$$

Si computa per la nuova costruzione una $SU = 5450 = \text{m}^2$

Si computa per la nuova costruzione una $SA = 1200 = \text{m}^2$

Si computa per la nuova costruzione una $ST = 6950 = \text{m}^2$

I verifica: $ST = 6950 \text{ m}^2 < 6954 \text{ m}^2$ **Verificata.** ST non supera la SUL

II verifica: $W\% = 5450 / (5450 + 1200) = 81,95\% < X\% = 85,00\%$ **Verificata.** Su non è stata superata.