COMUNE DI CASTEL MAGGIORE
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C - COMPARTO N° 1.8

PROGETTO UNITARIO DI REDIFINIZIONE DELLE U.M.I.

(Evidenziate in giallo le modifiche apportate)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

NORME URBANISTICO EDILIZIE

INDICE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA Pag. 2

NORME TECNICHE URBANISTICO - EDILIZIE

ART. 1 - Elementi costitutivi del Piano Particolareggiato (P.P.) Pag.3
ART. 2 - Oggetto del Piano Particolareggiato Pag.5
ART. 3 - Contenuti prescrittivi e contenuti orientativi del P. P. Pag.5
ART. 4 - Attuazione del Piano Particolareggiato Pag.6
ART. 5 - Individuazione delle Unita Minime di Intervento (U.M.I.) .Pag.6
ART. 6 - Gli Isolati Pag.7
ART. 7 - Modificabilità' delle quantità edificatorie delle Unita Minime di Intervento e degli Isolati Pag. 8
ART. 8 - Tipologie edilizie Pag.10
ART. 9 - Suggerimenti orientativi per ii controllo della qualità degli interventi Pag.11
ART. 10 - Le aree scoperte di pertinenza degli edifici: sistemazioni e recinzioni Pag.13
ART. 11 - Rispetto delle Norme urbanistico – edilizie Pag.14
ART. 11/bis - Definizione delle superfici Pag.15
ART. 12 -Tabella degli elementi quantitativi prescrittivi inerenti l'edificabilità (aggiornata variante UMI del 21/06/05) Pag.19
ART.13 - Area Stralcio Primo Piano Poliennale (cassato) Pag.20

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La variante in oggetto riguarda le norme che regolano ii Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata del Comparto C.1B di Castel Maggiore – via Longo, convenzionato in data 01/08/2003 con atto Dott. Marco Saladino Saladini Pilastri - Rep. n.34571 Raccolta n. 5595.

In particolare le norme urbanistico-edilizie approvate recitano all'art. 11: "Tutti gli interventi previsti nel P.P. dovranno rispettare, oltre alle presenti Norme, tutte quelle del Regolamento Edilizio Comunale e del vigente P.R.G., fermo restando la prevalenza delle presenti Norme per quanto di competenza del P.P." mentre l'art. 3 della sopracitata convenzione riporta :"Le modalità di classificazione e determinazione della superficie utile e non residenziale è disciplinata dalle norme del vigente regolamento edilizio, versione vigente alla data di stipula della presente convenzione".

Nell'applicazione delle suddette norme, in fase di rilascio dei permessi di costruire· relativi ai fabbricati dei singoli lotti, sono emersi alcuni dubbi interpretativi, in particolar modo per quanto riguarda la definizione delle superfici.

A tale proposito l'Amministrazione Comunale ha provveduto ad emanare alcune proposte per l'integrazione del Regolamento Edilizio e delle NTA del PRG vigente al fine di una migliore definizione della classificazione delle superfici.

La presente variante, riprendendo anche tali proposte, si prefigge l'obiettivo di definire in maniera univoca le caratteristiche delle Superficie utile e non residenziale ed a tale proposito si redige una nuova versione integrata delle Norme Tecniche Urbanistico-Edilizie precedentemente approvate.

Allegata alle presenti norme viene inclusa anche la Tabella degli elementi quantitativi prescrittivi inerenti all'edificabilità dei singoli lotti aggiornata dalle varianti alle unità' minime di intervento presentata in data 21/05/2005 - P.G. 20860 - che riassume la potenzialità' edificatoria dell'intero Comparto.

Il Progetto Unitario in variante intende modificare/integrare esclusivamente l'aspetto planivolumetrico dell'isolato C - Lotti 9-10 accorpando tali lotti attualmente inedificati in un unico lotto e a ridefinire gli aspetti tipologici edilizi prevedendo l'edificazione di edifici fino ad un massimo di n° 3 piani fuori terra tenuto conto dell'attuale possibilità di costruire edifici fino ad un'altezza max ammessa di mt. 9.50 da terra.

Vengono altresì ridefinite alcune modifiche alle tipologie di finitura degli edifici di cui all'Art. 9.

NORME URBANISTICO EDILIZIE PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Sono elementi costitutivi del Piano Particolareggiato e P.U. i seguenti elaborati:

TAV.	**1**	Planimetria Catastale	scala 1:2.000
		Estratto del P.R.G.	scala 1:2.000
		Elenco Proprietà	
TAV.	**2**	Rilievo Plani altimetrico	scala 1:500
TAV.	**3**	Documentazione fotografica	
TAV.	**4.1**	Progetto: Lotti Edificabili	
		Destinazioni d'Uso - Prescrizioni	scala 1:500
TAV	**4.2**	Progetto: Verifica degli standard	scala 1:500
TAV	**5.1**	Progetto: Planivolumetrico	
		Sezioni e profili	scala 1:500
TAV	**5.2**	Progetto: Tipologie Edilizie	scala 1:200
TAV	**5.2a**	Progetto: Tipologie Edilizie	scala 1:200
TAV	**6.1**	Schema opere di urbanizzazione:	
		Rete fognature bianche	scala 1:500
TAV	**6.Ia**	Schema opere di urbanizzazione:	
		Rete fognature nere	scala 1:500
TAV	**6.2**	Schema opere di urbanizzazione:	
		Rete elettrica e telefonica	scala 1:500
TAV	**6.3**	Schema opere di urbanizzazione:	
		Rete idrica e del gas	scala 1:500

TAV	**6.4**	Schema opere di urbanizzazione:		
		Rete illuminazione pubblica	scala	1:500
TAV	**6.5**	Schema opere di urbanizzazione:		
		Sezioni Stradali	scala	1:500 - 1:50
TAV	**6.6.**	Schema opere di urbanizzazione:		
		Particolari costruttivi		
TAV	**7**	Schema opere di urbanizzazione:		
		Sistemazione del verde	scala	1:500 - 1:50
TAV	**7.1**	Relazione illustrativa opere del verde		
TAV	**8**	Percorsi Legge N. 13/89	scala	1:500
TAV	**9**	Relazione tecnica - illustrativa - Previsione di Spesa		
TAV	**10**	Norme Tecniche per l'Attuazione del Piano		
TAV	**11**	Schema convenzione		

Allegati:

Relazione Geologica-Geotecnica

Relazione previsionale sul clima acustico

ART.2 - OGGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il presente Piano Particolareggiato (P.P.) e stato redatto ai sensi dell'ex Art. 25 della LR. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, ed in conformità con le Norme Tecniche di attuazione del Vigente P.R.G. del Comune di Castel Maggiore.

ART.3 - CONTENUTI PRESCRITTIVI E CONTENUTI ORIENTATIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il presente P.P. attuando le prescrizioni contenute nel P.R.G. vigente, assume contenuti sia prescrittivi, cioè vincolanti, che orientativi, cioè non vincolanti, che si propongono come elementi di riferimento per le successive fasi di attuazione del P.P. (Progetti Esecutivi delle opere di urbanizzazione, Progetti Edilizi e relativi Iter di approvazione)

3. 1. Contenuti prescrittivi

Sono contenuti prescrittivi del Piano Particolareggiato quelli che attengono agli indici e parametri edilizi (volumi edificabili, numero di piani, destinazioni, distanze, allineamenti), nonché alla configurazione e localizzazione delle aree edificabili, degli spazi pubblici e di uso pubblico (strade, parcheggi, aree verdi).

I contenuti prescrittivi del Piano Particolareggiato sono definiti nelle presenti Norme e negli elaborati grafici 4.1 {Lotti Edificabili - Prescrizioni)

3. 2. Contenuti orientativi

Sano contenuti orientativi del P.P. quelli che attengono alle tipologie morfologiche e funzionali degli interventi edilizi e alle sistemazioni degli spazi pubblici.

Piu in particolare i contenuti orientativi sono illustrati negli elaborati 5.1, 5.2 e 5.2a

ART.4 – ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato si attua:

a) attraverso la stipula di una convenzione che contempli fra l'altro l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria interne al comparto urbanistico, la cessione delle aree destinate verde o ad uso pubblico.

b) attraverso la predisposizione, da parte della proprietà, del Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, specificatamente delle strade, dei parcheggi pubblici, degli impianti a rete (rete fognaria, idrica, elettrica, telefonica, del gas, dell'illuminazione pubblica).

Le opere di urbanizzazione primaria, cosi come specificate alla precedente lettera b), saranno realizzate a cura e spese della Proprietà previo rilascio di Concessione Edilizia.

ART. 5 - INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA MINIME DI INTERVENTO

Le Unita Minime di Intervento (U.M.I.), individuate *ne/l'Elaborato grafico 4.1 - Lotti edificabili,* costituiscono la più piccola entità territoriale cui è possibile riferire un Progetto Edilizio per il rilascio di una Concessione Edilizia.

Le Unita Minime di Intervento sono contrassegnate da un numero, da 1 a 10, che ne consente la identificazione.

Per ciascuna Unita Minima di Intervento l'Elaborato stabilisce:

- la superficie fondiaria S.f. (indicativa)
- le superfici S.u, S.n.r. edificabili (compreso la Superficie facoltativa)
- l'altezza massima consentita
- la destinazione d'uso ammessa.

Gli elementi che caratterizzano le U.M.I. sono desumibili dalla tavola 4.1 per i contenuti prescrittivi e dagli altri elaborati grafici, per gli aspetti orientativi ed esemplificativi.

ART. 6 – GLI ISOLATI

Gli Isolati, cosi come individuati nell'Elaborato 5.1 (Planivolumetrico - Sezioni - Profili) costituiscono una entità territoriale, di norma fisicamente identificabile in quanto delimitata da strade, da confini di comparto e/o di zona, cui è possibile riferire specifiche Unita Minime di Intervento, ambiti di edificabilità, ambiti di localizzazione di parcheggi privati di uso pubblico, tipologie edilizie prevalenti, destinazioni d'uso o funzioni urbane prevalenti.

Gli isolati sono contrassegnati con una lettera progressiva: A, B, C.

Gli elementi che caratterizzano gli isolati. sono desumibili dalle tavole 4.1 per gli elementi prescrittivi e dagli altri elaborati grafici, per gli aspetti orientativi ed esemplificativi.

Gli elementi prescrittivi che caratterizzano un Isolato sono la sua delimitazione e dimensione, la Superficie Utile complessiva realizzabile, quale somma delle singole Superfici Utili relative alle varie U.M.I. ricomprese al suo interno, le distanze dalle strade e dai confini, le linee di arretramento.

Nel caso di interventi coordinati fra più U.M.I., con progetto unitario, le distanze previste dal Piano Particolareggiato fra le pareti non finestrate degli edifici e dai confini dei singoli lotti possono essere modificate (costruzione continua su due o più lotti contigui ed a confine fra loro all1nterno della perimetrazione indicata come "ambito edificabile").

ART. 7 – MODIFICABILITA' DELLE QUANTITA' EDIFICATORIE DELLE UNITA' MINIME DI INTERVENTO E DEGLI ISOLATI

a) Modifica delle Unita Minime di Intervento comprese nello stesso isolato

In sede di attuazione del P.P. e possibile modificare ii numero e quindi l'estensione e la forma delle Unita Minime di Intervento comprese in uno stesso Isolato, senza che ciò costituisca Variante del P.P., mediante uno specifico "Progetto Unitario di ridefinizione delle U.M.I.".

Tale Progetto, esteso all'intero Isolate cui si riferiscono le U.M.I. da modificare, deve essere controfirmato da tutti gli aventi titolo all'intervento nelle U.M.I. interessate e deve comprendere:

- stralcio degli elaborati 4.1, 5.1, 5.2 e 5.2a, con l'individuazione dell'isolato interessato
- proposta di modificazione delle U.M.I. con la grafia ed i contenuti degli elaborati 4.1 e 5.1.
- planimetria quotata del nuovo assetto proposto, in scala non inferiore ad 1/500;

Il Progetto Unitario di ridefinizione delle U.M.I. non può modificare la quantità edificatoria complessiva prevista nell'isolato (Su totale).
Il Progetto Unitario di ridefinizione delle U.M.I., acquisito il parere dei competenti Uffici Comunali per gli aspetti normativi e quello della C.E. per quanto di competenza, e approvato dalla Giunta Comunale o con determina del Funzionario Delegato.

b) Modifica delle quantità edificatorie complessive degli Isolati

In sede di attuazione del P.P. e possibile modificare gli Isolati, senza che ciò costituisca Variante del P.P., nei limiti e con le modalità seguenti:

- l'entità della variazione deve essere contenuta entro ii 20% della Superficie Sc complessiva stabilita per quell'Isolato dal P.P.
- la Superficie Sc totale realizzabile nel Comparto non può comunque variare.

Per modificare la Superficie Utile Complessiva di competenza di due o più isolati, nei limiti di cui sopra, deve essere predisposto un "Progetto Coordinato" relativo a tutti gli Isolati interessati.

Tale Progetto deve essere controfirmato da tutti gli aventi titolo all'intervento negli Isolati interessati e deve comprendere:

- stralcio degli elaborati 4.1 e 5.1 del P.P., con l'individuazione degli Isolati interessati;
- proposta di modificazione delle Superfici Utili Complessive realizzabili nei vari Isolati e delle conseguenti Superfici Utili realizzabili nelle varie U.M.I.
- planimetria in scala 1/500 con la grafia ed i contenuti degli elaborati 4.1 e 5.1
- planimetria quotata del nuovo assetto proposto, in scala non inferiore ad 1/500;
- tabella delle quantità edificatorie aggiornata.

Il Progetto Coordinato di modifica degli Isolati non può modificare la perimetrazione e quindi l'estensione dei singoli Isolati.

Il Progetto Coordinato di modifica degli Isolati, acquisito ii parere dei competenti Uffici Comunali per gli aspetti normativi e quello della C.E. per quanta di competenza, e approvato dalla Giunta Comunale o con determina del Funzionario Delegato.

ART. 8 - TIPOLOGIE EDILIZIE

Per ciascuna Unita Minima di Intervento ii Piano Particolareggiato propone gli elementi principali che connotano i tipi edilizi da realizzare e la loro disposizione planivolumetrica. L'articolazione delle Unita Minime di Intervento e la loro dimensione è tale per cui si ipotizza la realizzazione di edifici a due piani con un numero limitato di alloggi per unita.

Come indicato all'Art. 3, gli elementi contenuti nell'elaborato grafico TAV 4.1 hanno carattere prescrittivo, quelli contenuti negli altri elaborati hanno un valore puramente orientativo ed esemplificativo.

Ciò premesso, il P.P. individua le seguenti tipologie.

7. 1. Edifici di tipo a " villino" (mono o plurifamiliare).

Sono previsti nei lotti 8, 9 e 10

Ad essi competono le tipologie orientative M1, M2 e B1

7. 2. Edifici monofamiliari aggregati a schiera (bi e tri familiari)

Sono previsti nei lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7

Ad essi competono le tipologie orientative B2, B3, 84, T1

7. 3. Edifici plurifamiliari

Sono previsti nel lotto 9

Ad essi competono le tipologie orientative C1

Per ogni isolato sono previste alcune tipologie di riferimento, per l'applicazione della Legge 443/ 2001 (Denuncia di Inizio Attività), alternative fra loro, definite nelle loro caratteristiche plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive per le quali si richiede l'esplicita dichiarazione del consiglio comunale in sede di approvazione del P.P.

ISOLATO A) B2, B3, B4

ISOLATO B) B2, B4, Tl

ISOLATO C) C1, Ml, M2, Bl, B2, B3

ART. 9 – SUGGERIMENTI ORIENTATIVI PER IL CONTROLLO DELLA QUALITA' DEGLI INTERVENTI

Al fine di garantire la qualità urbana degli interventi ed un coordinamento architettonico degli stessi si ritiene opportuno formulare a preferenziale i seguenti suggerimenti:

EDIFICI

Facciate:

- le facciate dovranno essere realizzate in muratura faccia a vista, in muratura intonacata ed in questo caso i colori di finitura dovranno essere scelti nell'ambito dell'abaco approvato dal Comune, a "Cappotto con rete e rasatura". Le pareti in laterizio a faccia vista saranno comprese fra il 30% ed il 60 % della superficie totale.

Coperture:

- a falde inclinate, coperture piane e coperture verdi piane, manto in tegole di laterizio, coppi in laterizio.

Lattoneria:

- canali di gronda, converse e pluviali in lamiera di rame, lamiera preverniciata o acciaio

Cornicioni di gronda:

- in cemento faccia a vista od intonacati

Parapetti balcone:

- Pareti in laterizio intonacato o faccia a vista, con copertina in cotto o cemento, vetro

Bancali:

- In cemento, cemento e graniglia o cotto o lastre di marmo

Serramenti esterni:

- scuretti in legno verniciato o mordenzato
- persiane orientabili in alluminio preverniciato
- avvolgibili in PVC

Canne fumarie esterne:

- rivestite con pareti in laterizio intonacato o faccia a vista
- elementi in accio
- elementi in lamiera preverniciata

Camini e comignoli

- Saranno realizzati con pareti in laterizio faccia a vista od intonacate e cappello di copertura realizzato con tegole o lamiera di rame. Le soluzioni adottate dovranno rimanere nell'ambito delle soluzioni in uso nella zona evitando la messa in opera di elementi formalmente incongrui.
- elementi in accio
- elementi in lamiera preverniciata

Marciapiedi

- in lastrame di porfido od in mattonelle di cotto o gres da esterni

SISTEMAZIONI ESTERNE

Sistemazioni a verde

- dovranno essere evitati inopportuni ed accentuati movimenti del terreno, mantenendo ii livello finito del giardino entro la quota di + 50 cm. dal piano stradale; in caso di edifici con piano seminterrato la misura precedente potrà essere derogata, per raccordare ii piano terra rialzato alla quota base dell'area, purché siano evitate pendenze eccessive del terreno (maggiori del 20%) e sia salvaguardato ii raccordo con le aree circostanti.
- per quanta riguarda le essenze arboree o gli arbusti ornamentali dovranno essere rispettate le norme del PRG e del R.E.

Percorsi pedonali e carrai:

- dovranno essere previste pavimentazioni in porfido o in masselli autobloccanti di cemento;

ART. 10 - LE AREE SCOPERTE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI:

SISTEMAZIONI E RECINZIONI

Le aree di pertinenza degli edifici saranno sistemate prevalentemente a giardino, con quote di impermeabilizzazione limitate ai percorsi pedonali e saranno piantumate secondo le prescrizioni del P.R.G. sulla base di specifiche indicazioni da inserire nei Progetti di Concessione.

Le recinzioni verso le strade e le aree pubbliche potranno essere realizzate in laterizio intonacato, muratura faccia a vista o in calcestruzzo per una altezza non superiore a cm. 160. E' altresì consentita la realizzazione di recinzioni con basamenti in muratura o in calcestruzzo, di altezza compresa fra cm. 40 e cm. 60, con soprastante elemento grigliato metallico (con esclusione dell'alluminio anodizzato e delle reti metalliche)

ovvero ligneo, per una altezza non superiore a cm. 160. In corrispondenza degli accessi, ove sussista l'esigenza di costituire protezioni od inviti, è consentita la realizzazione di pensiline o piccole tettoie aventi altezza non superiore a cm. 220.

Per ogni fronte stradale le recinzioni dovranno presentare omogeneità di fronti e profili.

ART. 11 - RISPETTO DELLE NORME URBANISTICO -EDILIZIE

Tutti gli interventi previsti nel P.P. dovranno rispettare, oltre alle presenti Norme, tutte quelle
del Regolamento Edilizio Comunale e del vigente P.R.G. fermo restando la prevalenza delle presenti Norme per quanto di competenza del P.P.
La dotazione minima di posti auto privati e di autorimesse private è stabilita negli standard di legge relative ai parcheggi privati e dalle Norme di PRG e dal Regolamento Edilizio, alle quali dovranno attenersi i soggetti richiedenti le singole concessioni edilizie.

ART. 11/bis - DEFINIZIONE DELLE SUPERFICI

Per la funzione abitativa permanente e temporanea, funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie, etc.), studi professionali, le superfici[1] degli organismi edilizi sono classificate in Superficie utile (Su) e Superficie non residenziale (Snr);

a.1) Superficie utile (Su): è costituita dalla superficie di pavimento delle unità immobiliari, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, degli spazi tecnici non praticabili (ad es. canne fumarie e di ventilazione, cavedi tecnologici, intercapedini isolanti non praticabili), e al lordo di attrezzature di arredo (ad es. armadi a muro[2] oltre 1 m^2 di superficie degli stessi e pareti-contenitore). Rientrano nel calcolo della Su i locali sottotetto con altezza media (calcolata come rapporto Volume/Superficie comprendendo la parte con h<l,80 ml) superiore a m 2,20 con accesso costituito da scala o botola con scala retrattile[3].

a.2) Superficie non residenziale (Snr): si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'unita immobiliare quali:

a) spazi di servizio e di collegamento orizzontale dell'unita edilizia di uso comune a più unità immobiliari, siano essi chiusi o aperti e coperti: ad esempio soffitte condominiali, lavanderie, stenditoi, depositi e locali di servizio condominiale in genere, atri e androni, ballatoi, disimpegni, porticati e simili;
b) spazi tecnici praticabili contenenti impianti dell'edificio: ad esempio centrali termiche, vani motore degli ascensori e simili;

---

1 Tali definizioni sono valide fatte salve le indicazioni contenute nell'Allegato A/1 - Famiglia 7 - Requisito cogente 7.2 "Disponibilità di spazi minimi";

2 L'armadio a muro dovrà avere una profondità massima di 0,60 cm con piani orizzontali in muratura. Il primo piano orizzontale dovrà essere posto al massimo a 1,80 cm dalla quota del pavimento finito.

3 I locali ad uso sottotetto non accessibili e privi di illuminazione e di ventilazione, con altezza media superiore a 2,20

m o compresa tra 1,80 m e 2,20 m non sono computabili ne come Snr ne come Su
4

c) spazi aperti e coperti pertinenti delle singole unità immobiliari, e cioè: logge, balconi coperti, portici e simili;

d) spazi coperti delle singole unità immobiliari: balconi scoperti, terrazze, terrazzi in falda, (con esclusione degli spazi scoperti a terra quali cortili, chiostrine, giardini privati e simili e delle coperture piane ricoperte con almeno 40 cm di terreno vegetale);

e) pertinenze esclusive delle singole unità immobiliari, chiuse, o aperte e coperte, e cioè:

cantine, autorimesse, posti-auto pertinenziali di uso riservato, soffitte pertinenziali, lavanderie pertinenziali e magazzini/depositi;

f) le superfici coperte da pensiline sporgenti sopra ingressi o percorsi pedonali e sporti in genere per la loro proiezione sul piano orizzontale misurata oltre 1,40 ml dal perimetro esterno della costruzione;

g) i locali sottotetto con altezza media (calcolata come rapporto Volume/Superficie comprendendo la parte con h<l,80 ml) compresa tra 1,80 me 2,20 m (vedasi note 3 e 4) e con accesso costituito da scala o botola con scala retrattile.

a.2.bis) Specificazioni nella misurazione della Sue della Snr.

1. Non costituiscono né Su, né Snr le superfici dei seguenti elementi:
   - i porticati o gallerie con servitù di uso pubblico[7];
   - i lastrici solari[8];
   - armadi a muro (vedasi nota 2) fino a 1 m2 per ogni U.I.;
   - degli spazi tecnici non praticabili (ad es. canne fumarie e di ventilazione, cavedi tecnologici, intercapedini isolanti non praticabili);

4 I vani adibiti a cantina posti al piano terra dovranno avere una altezza massima utile interna di 2,50 m misurati dal pavimento all'intradosso di un solaio strutturale. I locali cantina con altezza superiore ai 2,50 m saranno considerati come Su, se sprovvisti di accesso dall'esterno;

s I vani adibiti a lavanderia posti al piano terra dovranno avere una altezza massima utile interna di 2,50 m misurati dal pavimento all'intradosso di un solaio strutturale. I locali lavanderia con altezza superiore ai 2,50 m saranno considerati come Su, se sprovvisti di accesso dall'esterno;

6 I vani adibiti a magazzino/deposito posti al piano terra dovranno avere una altezza media massima di 2,50 m. I locali adibiti a magazzino/deposito con altezza superiore ai 2,50 m saranno considerati come Su, se sprovvisti di accesso dall'esterno.

1 Ai sensi della D.C.C. n. 99 del 19/12/2001, ai fini del calcolo del contributo di costruzione, le superfici di tali spazi vanno computate come Snr.

a Ai sensi della D.C.C. n. 99 del 19/12/2001, ai fini del calcolo del contributo di costruzione, le superfici dei lastrici solari praticabili e collegati alle singole unità immobiliari vanno computate come Snr.

- gli spazi di collegamento verticale condominiali (9) e privati delle singole U.I.(10) : ad esempio le scale, le rampe, i vani ascensori e montacarichi. Le scale sono escluse dal computo della Snr e della Suu limitatamente alla proiezione sul piano orizzontale delle rampe, dei pianerottoli intermedi e di uno spazio prospiciente alle rampe di dimensioni corrispondenti alla larghezza delle stesse, posto all'inizio e alla fine di ogni scala per ogni piano servito (*ad esempio: in un fabbricato di due piani fuori terra senza interrato con sottotetto, se la scala è larga 90 cm si dovrà escludere dal calcolo della Su uno spazio di cm 90X90 posto all'inizio della scala al piano terra e due spazi di uguale dimensione al piano primo. Al piano sottotetto bisognerà escludere uno spazio di cm 90X90 se tale piano rientra nella Su per effetto della media delle altezze interne);*
- gli spazi interposti alle rampe da adibire a inserimento di ascensori o montacarichi;
- i corselli condominiali delle autorimesse e dei posti auto pertinenziali di uso riservato anche se coperti;
- pianerottoli di arrivo delle scale condominiali (11);
- tutti gli spazi scoperti di uso comune a più unità immobiliari;
- tutti gli spazi non fruibili (compresi gli scannafossi e i vani interrati con altezza utile inferiore a 1,80ml);
- gli spazi coperti sottostanti a scale esterne;
- le superfici coperte da pensiline sporgenti sopra ingressi o percorsi pedonali e sporti in genere per la loro proiezione sul piano orizzontale misurata fino a 1,40 ml dal perimetro esterno della costruzione;
- le parti dei locali sottotetto con altezza media (calcolata come rapporto Volume/Superficie comprendendo la parte con h <1,80ml) inferiore a 1,80ml, altezza massima di 2,70 ml (misurata dal pavimento all'intradosso del solaio strutturale) e superficie illuminante/ventilante <1/12 della superficie del vano (12)

- la superficie corrispondente agli specchi d'acqua di piscine poste all' interno degli edifici.

---

(9) Ai sensi della D.C.C. n. 99 del 19/12/2001, ai fini del calcolo del contributo di costruzione, le superfici delle scale condominiali, misurate una volta come proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli intermedi vanno computate come Snr.

(10) Ai sensi della D.C.C. n. 99 del 19/12/2001, ai fini del calcolo del contributo di costruzione, le superfici delle scale interne alle U.I., misurate una volta come proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli intermedi vanno computate come Snr.

(11) Ai sensi della D.C C. n. 99 del 19/12/2001, ai fini del calcolo del contributo di costruzione, le superfici di tali spazi vanno computate come Snr.

(12) Vedi nota 11

2. Le autorimesse non sono da considerare pertinenziali, ma unità immobiliari autonome quando hanno un'altezza utile media superiore a m. 3,20 e in ogni caso quando costituiscono componente essenziale di un'attività economica: ad esempio attività di trasporto, di corriere, di noleggio veicoli, parcheggi privati a pagamento e simili; in questi casi, di conseguenza, costituiscono Su se chiuse, o Snr se aperte e coperte.

3. Si considerano 'cantine' (e quindi Snr) esclusivamente vani posti in piani interrati, oppure vani posti nel primo piano fuori terra.

   Vani chiusi posti in piani diversi non possono essere considerati cantine. Essi quindi (salvo che siano vani tecnici o spazi comuni) costituiranno Su in quanto parte integrante di una U.I. oppure in quanto costituenti una U.I. essi stessi.

4. I vani sottotetto (o soffitte):

a) sono considerati Snr se, pur avendo una altezza media (calcolata come rapporto Volume/Superficie) superiore a 2,20 m, hanno accesso esclusivo da spazi condominiali o da U.I. esclusivamente attraverso una botola con scala retrattile. In entrambi i casi la superficie illuminante dovrà essere inferiore ad un cinquantesimo della superficie di pavimento del vano.

a.3.1) Superficie complessiva (Sc) è data da: Sc = Su + 60% Snr (definizione valida solo per la Sc da utilizzare per ii calcolo del costo di costruzione).

a.3.2) Superficie complessiva (Sc) è data da: Sc = Su + Snr (definizione valida solo per la Sc da utilizzare per la verifica dalla capacita edificatoria).

Qualora in un edificio con più U.I. siano presenti (o previsti) usi urbanistici diversi, si definisce Sc specifica di un determinato uso quella costituita dagli spazi delle U.I. aventi o destinati a quel determinato uso e dai relativi spazi di pertinenza esclusiva; in tal caso la superficie accessoria costituita dagli spazi comuni a più U.I. è attribuita all'uso percentualmente maggioritario nell'edificio.

ART. 12 – TABELLA DEGLI ELEMENTI QUANTITATIVI PRESCRITTIVI INERENTI EDIFICABILITA' AGGIORNATA CON VARIANTE ALLE UMI PRESENTATA IN DATA 21 GIUGNO 2005 – P.G. 20860

		INDICE IN BASE ALLA ST			INDICE FACOLTATIVO				INDICE COMPLESSIVO		
LOTTO	S.F.	S.C.	S.U.	S.n.r.	SC Fac.		SU Fac.	S.n.r. Fac.	SC Tot	SU Tot	S.n.r. Tot
					Utilizzata	Ammessa					
1	912	324	202	122		60	38	22	384	240	144
2	760	227	142	85	39,70	45	28	17	272	170	102
3	890	255	159	96	47,51	49	31	18	304	190	114
4	759	227	142	85	40,59	45	28	17	272	170	102
5	938	227	142	85		45	28	17	272	170	102
6	1.016	323	202	121		61	38	23	384	240	144
7	796	255	159	96	49,00	49	31	18	304	190	114
8	851	227	142	85	45,00	45	28	17	272	170	102
9	2.647	726	454	272		141	88	53	867	542	325
TOTALE	**9.569**	**2.791**	**1.744**	**1.047**		**540**	**338**	**202**	**3.331**	**2.082**	**1.249**

Nota : la Superficie fondiaria è' diminuita di 42 mq. in quanto si è' realizzato un camminamento pubblico tra il lotto 2 ed il lotto 3 in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione