



COMUNE DI SAN GIORGIO ALBANESE

PROVINCIA DI COSENZA



Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002, art. 23

PIANO OPERATIVO TEMPORALE (P.O.T.)

**Il Sindaco
Ing. Gianni Gabriele**



**Il Progettista
Ing. Francesca Patti**

Francesca Patti

RELAZIONE GENERALE

Visti

PIANO OPERATIVO TEMPORALE (P. O. T.)
DEL PIANO PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO DEL
COMUNE DI SAN GIORGIO ALBANESE

Capitolo I

Art. 01)- Natura e funzione del Piano Operativo Temporale (POT).

La Legge Urbanistica Regionale (L.U.R. n. 19/2002,) “...in attuazione dei principi di partecipazione e sussidiarietà, e nel quadro dell’ordinamento della Repubblica e dell’Unione Europea, disciplina la pianificazione, la tutela ed il recupero del territorio regionale, nonché l’esercizio delle competenze e delle funzioni amministrative ad esso attinenti...” (art. 1, comma 1)

L’art. 19 della Legge precisa quali sono gli strumenti della pianificazione comunale e tra questi annovera il Piano Operativo Temporale (POT).

La definizione del POT è riportata nel successivo art. 23 che è bene qui richiamare:

Art. 23- *(Piano Operativo Temporale (P.O.T.))*

1. *Il Piano operativo temporale (POT) è strumento facoltativo, salvo che per i Comuni eventualmente indicati in uno specifico elenco nel QTR del PSC, ed è attuato individuando le trasformazioni del territorio per interventi programmati sulla base di una coordinata, proporzionata e sostenibile progettazione di interventi privati, pubblici o di interesse pubblico e pubblico-privati da realizzare nell’arco temporale di un quinquennio, ovvero nel corso del mandato dell’amministrazione adottante.*

2. *La durata di validità del POT può essere prorogata non oltre diciotto mesi dall'entrata in carica della nuova Giunta comunale a seguito di nuove elezioni salvo diversa determinazione del Consiglio comunale e comunque non oltre il termine di cinque anni dalla sua approvazione.*

3. *Il POT, per gli ambiti di nuova edificazione e di riqualificazione urbanistica, in conformità al PSC definisce:*

a) la delimitazione e le priorità di attuazione degli ambiti d’intervento, gli indici edilizi, le destinazioni d’uso ammissibili in conformità al Piano Strutturale Comunale gli indici di proporzione per gli interventi privati, ivi compresi gli indici edilizi e le destinazioni d’uso;

- b) gli aspetti fisico-morfologici ed economico-finanziari;*
- c) le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione e/o conservazione, anche ai fini della perequazione dei regimi immobiliari interessati;*
- d) l'indicazione degli interventi da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e/o di quelli destinati alla mitigazione degli impatti e alla compensazione degli effetti;*
- e) la definizione e la localizzazione puntuale delle dotazioni infrastrutturali delle opere pubbliche di interesse pubblico o generale esistenti da realizzare o riqualificare, nonché l'individuazione delle aree da sottoporre ad integrazione paesaggistica.*

4. Il POT per la parte relativa agli interventi pubblici o di interesse pubblico deve essere coordinato con il bilancio pluriennale comunale e, ai sensi dell'articolo 20 della L.136/99, ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione di cui all'articolo 13 della L.10/77. Costituisce pertanto lo strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi nazionali e regionali.

5. Il POT articola e definisce la formazione dei programmi attuativi dei nuovi insediamenti o di ristrutturazioni urbanistiche rilevanti, alla cui localizzazione provvede in modo univoco; tenuto conto dello stato delle urbanizzazioni, dell'incipienza del degrado ovvero di qualsiasi condizione che ne possa determinare l'individuazione.

6. Le previsioni del POT decadono se, entro il termine di validità, non siano stati richiesti i permessi di costruire, ovvero non siano stati approvati i progetti esecutivi delle opere pubbliche o i Piani Attuativi Unitari. Per i Piani Attuativi di iniziativa privata interviene decadenza qualora, entro il termine di validità del piano, non siano state stipulate le relative convenzioni ovvero i proponenti non si siano impegnati, per quanto di competenza, con adeguate garanzie finanziarie e con atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.

Dalla su estesa definizione si ricava che tra gli strumenti attuativi per il Governo del Territorio, il POT individua le zone più idonee per una trasformazione urbanistica intensiva o per una loro riqualificazione, determinando i tempi in cui i processi di trasformazione devono essere avviati e le modalità di attuazione.

Il POT articola e definisce la formazione dei programmi attuativi dei nuovi insediamenti o di ristrutturazioni urbanistiche rilevanti, alla cui localizzazione provvede in modo *univoco*, tenuto conto dello stato delle urbanizzazioni, dell'incipienza del degrado, ovvero di qualsiasi

condizione che ne possa determinare l'individuazione (L.U.R, comma 5°, art.23).

Il POT ha una durata pari a quella dell'amministrazione che lo approva. Esso è anche lo strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle OO.PP. e per gli altri strumenti comunali settoriali previsti (art. 23, comma 4°).

Il POT individua e delimita le parti delle grandi classi ATUM, ATUP e ATEA di cui è prevista la trasformazione e stabilisce, a seconda delle circostanze, la quantità di edificazione Qec spettante alla mano pubblica.

La classe ATEA, territorio non urbanizzabile per definizione, non è soggetto a trasformazione urbanistica.

Le parti in cui non è prevista trasformazione urbanistica sono soggette a conservazione urbanistica od a conservazione edilizia e soggette alle prescrizioni del RU.

Gli elementi del POT sono:

- il Piano Operativo delle Zone (POZ);
- il Piano dei Servizi e del Disegno Urbano;

Elemento fondamentale del POT è il POZ che distingue sul territorio le parti destinate a trasformazione urbanistica, a riqualificazione, quelle destinate a conservazione urbanistica e quelle destinate a conservazione edilizia.

Non si hanno più, come nel vecchio PRG, le zone omogenee caratterizzate dalle destinazioni d'uso, ma si hanno zone di trasformazione urbanistica, di conservazione urbanistica e di conservazione edilizia.

Le destinazioni d'uso non entrano nella definizione delle zone, ma entrano nelle singole schede di zona di cui si tratterà più avanti.

Le zone, nel Piano per il Governo del Territorio perequativo, costituiscono le unità di disciplina in cui vengono distinte le parti di trasformazione urbanistica. Più zone possono costituire un unico comparto perequativo.

Per le parti di conservazione la distinzione in unità di disciplina viene effettuata nel RU.

Il POZ, pertanto, oltre ad individuare le zone di conservazione urbanistica ed edilizia delle quali il RU definisce la disciplina, individua le zone di trasformazione urbanistica in zone ordinarie, zone cedenti e zone riceventi, componendole in comparti, e definisce, con le schede di zona, per ogni comparto operativo e per ogni zona, le regole di trasformazione in coerenza con gli indirizzi strategici del PSA.

L'individuazione delle zone viene effettuata per ciascun territorio comunale.

Il Piano dei servizi e del Disegno Urbano, POS, definisce i servizi che vanno mantenuti ed eventualmente potenziati, e quelli da attuare nell'arco temporale di validità del POT.

Il POS è articolato per settori urbani, e pertanto esso comprende le zone di conservazione e quelle di trasformazione urbanistica.

I settori urbani in cui è articolato il POS sono diversi dai settori urbani relativi alle zone di conservazione di cui all'art 04 del Cap. IX del RU, nel senso che i primi sono più ampi e comprendono i secondi e, ancor più, nel senso che essi caratterizzano il disegno urbano prescindendo dagli interventi negli ATOE. Al fine di selezionare gli ambiti di riqualificazione, di conservazione urbanistica e di trasformazione urbanistica da realizzare in modo condiviso nell'arco temporale di durata dell'Amministrazione che approva il POT, il comune ha seguito nella formazione del POT un percorso di partecipazione attraverso un Forum costituito da associazioni di categoria e cittadini.

Con la stessa finalità si potrà attivare un pubblico concorso per valutare le proposte di intervento più idonee a soddisfare gli standard ambientali definiti dal PSA e la qualità ambientale ed energetica degli edifici; concorso aperto sia ai proprietari degli immobili situati negli ambiti individuati dal PSA e sia agli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi.

L'approvazione del POT comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere pubbliche e di interesse pubblico, nonché l'urgenza ed indifferibilità dei lavori previsti, gli effetti delle quali però, cessano se le opere non hanno concreto inizio entro la scadenza di validità del POT.

Art. 02)-Sistema dei valori esistenti nel territorio- Usi produttivi- Commercio al dettaglio.

Il sistema dei valori esistenti sul territorio è la pluralità di elementi materiali coordinati tra loro in modo da formare un complesso organico soggetto a determinate regole.

Indirizzi: vengono individuati gli elementi della qualità esistente da mantenere e potenziare, fra i quali si distinguono:

- il ruolo fondamentale delle aree verdi nella valorizzazione del territorio, quale componente primaria del paesaggio, ex art 9 della Costituzione;
- la vegetazione esistente (costituita da castagneti, faggeti e pinete) ai fini dell'importanza per l'ambiente, per l'igiene alla stregua di depuratore dell'acqua e dell'aria (assorbimento dell'anidride carbonica, metabolizzazione delle polveri sottili, e di inquinanti vari), per la stabilità del suolo

finalizzata anche al rifugio di specie animali ed alla varietà biologica del territorio;

- le emergenze idrogeologiche;
- il sistema dello spazio pubblico, del verde urbano, le piazze di nuova e di antica formazione, le aree sportive ed i percorsi pedonali;
- gli edifici dotati di caratteri fisico-formali e di memoria storica o tradizionale, ex art 9 della Costituzione;

(Art. 9 della Costituzione: “*La Repubblica promuove lo sviluppo della cultura e la ricerca scientifica e tecnica, tutela il paesaggio e il patrimonio storico e artistico della Nazione*”)

Direttive: l'insieme dei valori riconosciuti rappresenta la mappa dei luoghi importanti del territorio, cioè degli elementi importanti da non perdere e da potenziare, collegandoli con vie pedonali.

Usi produttivi:

Indirizzo: il tessuto produttivo costituisce elemento strutturale dell'aspetto urbano;

Direttiva: la loro regolamentazione, comprese quelle di previsione, tende a favorirne lo sviluppo.

Commercio al dettaglio:

Indirizzi: non si prevede l'insediamento di nuove aree per attività commerciale, ma il consolidamento di quelle esistenti.

Direttive: Gli obiettivi da raggiungere sono:

- conservare le attività commerciali di vicinato isolate esistenti;
- consentire l'insediamento di nuove attività commerciali di vicinato fino a 150,00mq di superficie di vendita con l'obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali con possibilità di monetizzazione parziale degli standard urbanistici da stabilirsi da parte del consiglio comunale in ordine alla quantità di standard monetizzabili ed alla relativa entità per mq.

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature esimili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.(Art 4, comma 1, lettera c) del Dlgs 114/98).

Art. 03) - Dimensionamento del Piano.

Secondo il tradizionale criterio adottato per la redazione del PRG, le analisi delle dinamiche

demografiche e della loro previsione, stavano alla base dei processi analitici fondamentali per le discipline territoriali, cioè per la definizione delle grandezze indispensabili alle scelte del Piano.

In base ai nuovi criteri posti dalla LUR, il dimensionamento del Piano è articolato sull'applicazione degli indici perequativi ai diversi ambiti del territorio, in funzione sociale ed economica, nella cornice della sostenibilità e compatibilità ambientale.

Se da un lato si presenta una delle questioni sociali rilevanti sotto il profilo urbanistico, come la casa, dall'altro non si possono omettere questioni che, sotto il profilo urbanistico, *rectius*, sotto il profilo del **governo del territorio**², sono altrettanto rilevanti come i servizi, le attività produttive, gli standard funzionali urbani, gli standard ambientali e, più in generale, la compatibilità territoriale.

(2)- La disciplina urbanistica e paesistica dell'assetto del territorio, specie per ciò che riguarda il riparto delle competenze tra poteri centrali ed autonomie locali, non può utilmente analizzarsi senza alcune preventive considerazioni indotte dal riordino delle materie riguardanti l'assetto del territorio, riordino che è stato operato con la legge costituzionale n° 3 del 2001 di riforma del titolo V della Costituzione. Con il nove/lato art. 117 Cost. è stata attribuita in via esclusiva allo Stato la competenza legislativa nella materia della " tutela dell'ambiente, dell'ecosistema e dei beni culturali (secondo comma lettera s); è stata attribuita allo Stato ed alle Regioni la competenza legislativa concorrente nella materia del " governo del territorio " con la specificazione che è riservata allo Stato la fissazione di principi fondamentali mentre è affidata alle Regioni la regolamentazione legislativa (terzo comma); è stata infine attribuita in via esclusiva alle Regioni la competenza legislativa residua/e per tutto quanto non devoluto allo Stato in via esclusiva (terzo comma). Ancora, con il nove/lato art. 117 Cost. la potestà regolamentare è stata direttamente ancorata al riparto delle competenze legislative tra Stato e Regioni, salvo delega, mentre ai Comuni, Province e Città metropolitane la potestà regolamentare è stata attribuita nell'ambito dell'organizzazione e dello svolgimento delle funzioni loro attribuite (quinto comma). Con il nove/lato art. 118 Cost. le funzioni amministrative sono state attribuite ai Comuni, ma anche allo Stato, alle Regioni ed alle città metropolitane, secondo principi di sussidiarietà, di differenziazione e di adeguatezza (primo comma). Infine, con il nove/lato art. 118 Cost. alla legislazione statale è stato imposto di disciplinare forme di coordinamento tra Stato e Regioni nella materia della "tutela dei beni culturali ". Risulta, *ictu oculi*, evidente come la materia " urbanistica "sia definitivamente scomparsa dalla Costituzione non solo come definizione testuale, ma anche e soprattutto come concetto quale tradizionalmente inteso a partire dalla legge "urbanistica no 1150/42, poi ripreso in quella medesima valenza originaria

dalla legge" ponte" no 765/67, dalla legge" Buca/ossi" no 10/77, dallo stesso DPR no 616/77, dalla legge no 457/78 e dalla stessa legge sul condono edilizio no 47/85. Dunque, "l'urbanistica" è stata oggi sostituita da una materia certamente più ampia quale è quella del " governo del territorio ", materia al tempo stesso più settoria/e e precisa in contrapposizione al carattere meramente residua/e che dell'urbanistica dava l'art 80 del DPR no 616/77 (....le funzioni urbanistiche relative alla materia urbanistica, concernono la disciplina dell'uso del territorio comprensiva di tutti gli aspetti conoscitivi, normativi, gestionali riguardante l'operazione salvaguardia e trasformazione del suolo, nonché la protezione dell'ambiente) e l'art. 34, comma secondo, del DLgs no 80/98 (...la materia urbanistica concerne tutti gli aspetti dell'uso del territorio). Carattere residua/e, dunque, quello della materia " urbanistica " frutto di un'articolazione e di una stratificazione delle materie incidenti sul territorio definitasi man mano nel tempo secondo una scala gerarchica di valori: valori massimi quelli del paesaggio (art. 82 DPR 616/77; legge 431/85) e dell'ambiente (legge 349/86 istitutiva del Ministero dell'Ambiente); valori intermedi, quelli della difesa del suolo (legge 183/89); valori minimi quelli dell'urbanistica. Con la scomparsa della figura tradizionale dell'urbanistica, si può dire che il "governo del territorio " come oggi viene definito dalla Costituzione quale materia ripartita tra Stato e Regioni, ha il merito di avere ricondotto ad omogeneità quanto in precedenza smembrato con le norme stratificatesi nel tempo.

Il governo del territorio, nei nuovi principi dottrinali della normativa urbanistica, è definito come l'insieme delle attività conoscitive, regolative, di pianificazione e di programmazione, di localizzazione e di attuazione degli interventi nonché di vigilanza e di controllo, volte a perseguire la tutela e la valorizzazione del territorio, la disciplina degli usi e delle trasformazioni dello stesso e la mobilità. Poiché il governo del territorio, secondo l'art. 3 della legge costituzionale 3/01 che ha modificato l'art. 117 della Costituzione, è materia di legislazione concorrente, la potestà legislativa in materia spetta alle regioni, ad esclusione degli aspetti direttamente incidenti sull'ordinamento civile e penale, sulla tutela della concorrenza nonché sulla garanzia di livelli uniformi di tutela dell'ambiente, dell'ecosistema e dei beni culturali.

Il problema insediativo residenziale non si esaurisce con la previsione di incremento della popolazione nel quindicennio 2005-2020 secondo la legge di crescita, che pure è elemento non trascurabile, ma vanno presi in considerazione anche le dinamiche delle famiglie, in relazione alla dotazione di abitazioni, la struttura della popolazione, per classi di età e sesso in relazione alla esigenza di più adeguate attrezzature e servizi, la mobilità territoriale oggi alquanto diffusa, ed

infine le nuove esigenze di una maggiore dotazione pro capite di superficie abitabile, pertinenziale e di servizi, intesi questi ultimi non solo come infrastrutture, ma anche come dotazioni territoriali per la qualità urbana nel senso di qualità ecologica ed ambientale.

Nel prosieguo del presente elaborato si fa riferimento alla regolamentazione del vigente Piano Strutturale Associato e si richiamano in particolare la Relazione Generale, il Regolamento Urbanistico (R.U.), il Regolamento Edilizio (R.E.), da intendere parte integrante e sostanziale del Piano Operativo Temporale.

Capitolo II

Definizione di zona - Schede di zona

Nel capitolo II del RU dedicato alla perequazione, è stato precisato che la zona, di cui in prosieguo di tempo verranno evidenziate le necessarie esemplificazioni, nel piano perequativo è una parte del territorio urbanizzato o urbanizzabile, nella quale il diritto edificatorio spettante si concreta secondo un determinato complesso di regole e norme funzionali alla realizzazione delle previsioni urbanistiche, indipendentemente dalla destinazione d'uso. Per le zone del territorio urbanizzato, nonché di quella parte del territorio urbanizzabile non chiamata dal POT alla trasformazione urbanistica, il prefato complesso di regole *viene* dettato dal RU mentre per le zone di quella parte di territorio urbanizzabile chiamata dal POT alla trasformazione urbanistica il complesso di norme è dettato dalle schede di zona.

In questo senso, dunque, la *zona* costituisce *una unità di disciplina urbanistica*.

Discende da ciò che una classe, in generale, comprende più zone, così come più classi possono riguardare una stessa zona.

Esemplificando si hanno:

- le *zone di conservazione edilizia* relativamente al centro storico anche extraurbano;
- le zone di conservazione urbanistica relativamente all'ambito del territorio urbano consolidato (ATUC) escluso il centro storico;
- le zone di conservazione urbanistica relativamente a tutte le aree che formano il territorio non interessato da vincoli di carattere ambientale, storico, testimoniale, idrogeologico o non urbanizzabile per definizione (agricolo e forestale), fino a quando un POT, in coerenza con le strategie del PSC, ne stabilirà la trasformazione;
- le zone di trasformazione urbanistica relativamente a quella parte di territorio urbanizzabile che il POT chiama alla trasformazione urbanistica intensiva per nuovi interventi.

E' evidente, dunque, che la destinazione d'uso non entra nella definizione di zona.

Art. 01) -Schede di zona.

Le schede operative di zona stabiliscono quanto richiesto dal comma 3° dell'art. 31 della LUR, e contengono le regole operative per la trasformazione urbanistica del territorio.

Esse contengono disposizioni obbligatorie, scritte e grafiche, in ordine a:

- estensione territoriale del comparto;
- modalità di intervento;
- tipologie di intervento;
- destinazione d'uso di aree e costruzioni;
- disposizioni e caratteristiche planovolumetriche delle costruzioni;
- provvedimenti di mitigazione dell'impatto sull'ambiente della trasformazione urbanistica;
- provvedimenti a protezione degli utenti delle zone dai vari fattori inquinanti: idrici, atmosferici, acustici, elettromagnetici, radiazioni in genere).
- le percentuali di cui all'art. 07) del Cap. II del RU.

Art. 02) -Comparto perequativo.

Il comparto perequativo è un insieme territoriale costituito da una o più zone di trasformazione urbanistica (di norma) -anche se talvolta, per esigenze di disegno urbano, possono essere coinvolte nella formazione del comparto zone sia di conservazione edilizia che urbanistica- non necessariamente contigue, nell'ambito del quale si realizza il bilancio dei trasferimenti dei diritti edificatori tra zone diverse previsti dal POT.

Il comparto, dunque, va considerato alla stregua di " unità di intervento e/o ristrutturazione urbanistica "

Il progetti urbanistici esecutivi , PUE, o Piani Attuati Unitari (PAU), devono coinvolgere al meno un intero comparto perequativo.

Art. 03)- Direttive per il Piano Operativo dei Servizi e del Disegno Urbano.

Il POS controlla che quantità, qualità e tipologia delle aree destinate a servizi, esistenti e previsti, siano coerenti con gli obiettivi strategici e compatibili con gli indirizzi di compatibilità ambientale. Queste aree vengono articolate in un sistema funzionale e attivabile entro il periodo di riferimento del POT, a prescindere dalla suddivisione in zone e dalla disciplina delle stesse.

Quindi il POS, in coerenza con gli obiettivi strategici, definisce, indipendentemente dalla distinzione in unità di disciplina propria del POZ, il sistema del verde, della mobilità e delle attrezzature urbane; cioè, indipendentemente dalle zone e dalla loro disciplina, determina il disegno urbano, sia in termini quantitativi che qualitativi (art. 53, comma 2° LUR).

Nel POS sono rappresentativamente distinte:

- le disposizioni vincolanti per le zone di trasformazione urbanistica oggetto del piano;
- le indicazioni previste dal Piano strategico la cui trasformazione non è prevista nell'arco temporale di validità del POT;
- la descrizione dei servizi esistenti confermati dal Piano.

Art. 04)- Soglia paesistico- ecologica.

Ai fini di assicurare la coerenza di una trasformazione con gli indirizzi di compatibilità ambientale, il recupero delle quantità di edificazione esistenti, da aggiungere alla Qep (cfr. Cap.II, perequazione, art 06 e art.07 RU), è limitato al raggiungimento dell'UTL (Utilizzazione Territoriale Lorda, espresso in mqSca/mq di terreno) di 0,60mqSca/mqS(T) per tutte le zone di trasformazione urbanistica soggette a vincoli ricognitivi tutori.

Il recupero potrà raggiungere il valore di UTL di 0,65mqSca/mqS(T) se il Piano operativo di trasformazione adotta criteri di progettazione compatibili con gli indirizzi di compatibilità ambientale, tecniche di risparmio energetico, di bioedilizia, di protezione acustica secondo quanto stabilito dal relativo piano di protezione acustica.

Con specifico riferimento al problema del risparmio energetico, e con la consapevolezza che il settore edilizio è quello che maggiormente è causa di consumo, atteso che la fase d'uso degli edifici assorbe un terzo dell'energia primaria consumata, oltre quella consumata durante la fase di costruzione, diventa necessario che gli edifici di nuova costruzione e quelli da ristrutturare (questi nei limiti possibili) devono scrupolosamente osservare le norme ex lege 10/91 come integrata dalla direttiva 2002/91/CE da implementare entro il mese di Gennaio 2006 a pena della non abitabilità degli stessi.

Art. 05)- Soglia acustica.

I piani attuativi degli interventi di trasformazione devono attenersi alle soglie acustiche indicate nelle schede.

Le aree di conservazione urbanistico- edilizie sono soggette al Piano di zonizzazione acustica che forma parte integrante del PSC.

Art. 06)- Disciplina generale delle zone di conservazione urbanistica.

Le zone di conservazione urbanistica appartengono al raggruppamento dei Tessuti Correnti della grande classe dell'ATUC. In particolare:

- dei tessuti correnti di base prevalentemente residenziali indicati come zone B(1);
- dei tessuti correnti speciali non residenziali prevalentemente produttivi indicati come zone D(1);
- dei grandi insediamenti produttivi all'aperto indicati come zone D(3);
- degli insediamenti commerciali, terziari e ricreativi di valenza sovracomunale indicati come zone D(4);
- dei servizi esistenti indicati come zone F(1);
- delle grandi infrastrutture viarie esistenti indicate come zone F(2);
- delle infrastrutture ferroviarie esistenti indicate come zone F(3).

Le zone B(1) sono destinate ad uso prevalentemente residenziale in atto, integrate da funzioni produttive, commerciali e terziarie, articolate dal Piano in Settori Urbani e disciplinate nel RU mediante la suddivisione in ATOE.

Le zone D(1) fanno parte dei tessuti correnti di base ed appartengono alla grande classe dell'ATUC come tessuti speciali non residenziali. Sono pertanto destinate ad usi non residenziali integrati da funzioni residenziali funzionali all'attività produttiva, artigianale o terziaria insediata.

Esse sono individuate dal Piano Operativo delle Zone articolate in settori urbani e disciplinate dal RU mediante la suddivisione in ATOE secondo le caratteristiche tipologiche.

Nelle zone D(1) sono sempre ammesse attività di pubblico esercizio e di artigianato di servizio.

Nelle zone D(3) sono ammessi solo interventi di manutenzione.

Le zone D(1) e D(3) sono disciplinate dal RU e dal POT.

Le zone F(1) appartengono all' ATUC come aree urbane aperte e sono disciplinate nel RU.

Art. 07)- Zone di conservazione edilizia (ZCE).

Le zone di conservazione edilizia appartengono alla classe dell'ATUC, come tessuti correnti; in particolare del tessuto storico residenziale indicato come zona B(2), dei nuclei storici in zona agricola indicati come zona E(1), delle aree agroforestali e agricole indicate come zone E(2), dei parchi extraurbani indicati come zone F(7).

Le zone di conservazione edilizia sono disciplinate da appositi Piani di Recupero.

Nelle zone B(2) è ammesso l'intervento diretto solo per opere di restauro, risanamento conservativo e scientifico, nonché di ristrutturazione edilizia interna a singole unità immobiliari.

Interventi di ristrutturazione edilizia estesi a più unità immobiliari, ovvero di ristrutturazione urbanistica, che comportino o meno ampliamenti per aggiunta laterale o sopraelevazioni sono ammesse solo sulla base di appositi Piani di Recupero volti a stabilire, secondo le leggi di crescita proprie della tipologia, quali edifici possono essere ampliati, quelli che possono essere demoliti e sostituiti e quali devono essere assoggettati a restauro.

Relativamente alle previsioni, sono individuate le parti del tessuto storico aventi rilevante qualità storico- architettonica, culturale, testimoniale.

Nell'ambito di opportuni Piani di Recupero, si può procedere all'eliminazione di elementi incongrui ed al miglioramento della qualità urbanistico-edilizia.

Vengono di seguito riepilogati gli elementi di definizione delle zone di conservazione urbanistica ed edilizia:

- B(1) :tessuti correnti di base prevalentemente residenziali;
- D(1) :tessuti correnti di base prevalentemente produttivi;
- D(3): grandi insediamenti produttivi all'aperto;
- D(4) : insediamenti commerciali, terziari e ricreativi sovracomunali;
- F(1) :servizi esistenti;
- F(2) :grandi infrastrutture viarie;
- F(3): infrastrutture ferroviarie;
- B(2) :tessuti correnti: storico;
- E(1) : nuclei storici in zona agricola;
- E(2) : aree agroforestali ed agricole;
- F(7) : parchi extraurbani.

Nel caso di ampliamento o sopraelevazione valgono gli stessi criteri e regole di cui al capitolo VII del RU. Nel caso di interventi di ampliamento o sopraelevazione su un singolo manufatto, previa formazione ed approvazione di un Piano di Recupero relativo all'ATOE cui appartiene il manufatto oggetto di intervento, si applicano gli stessi criteri e regole di cui al capitolo VII del RU.

Nel caso di nuova costruzione su lotto libero valgono i criteri e le regole di cui al capitolo VIII del RU.

Nel caso di formazione di comparti edificatori finalizzati alla ristrutturazione urbanistica, ex art 31 e) della L. 457/78, previa demolizione di più unità immobiliari, è ammessa la costruzione di edifici di tipologia "s", "p" e "co" con i rispettivi requisiti di cui agli articoli 07.1), 07.3), 07.4) del capitolo V del RU con Sca e superficie da cedere come dall'albero di Fig. 3, e con Sca comunque non inferiore a quella preesistente.

L'attuazione di comparti nelle zone di conservazione edilizia, secondo quanto previsto nel comma 2 dell'art 31 della LUR, avviene previa predisposizione di appositi piani di recupero nel rispetto delle procedure stabilite dal RU e secondo i criteri formulati dal PSC e/o dal POT.

Questi Piani di Recupero dovranno tenere conto dell'albero di Fig. 3 sia per quanto attiene alla Qep e sia per quanto attiene alle aree a servizi, privilegiando quelli che nella zona risultano assenti, carenti o di primaria importanza per ragioni di pubblico interesse.

Essi dovranno risultare, quanto più è possibile, prevalentemente caratterizzati sotto il profilo tipologico e morfologico in relazione all'archetipo dell'ambito di intervento, non definito preventivamente secondo la vecchia logica vincolistica, ma ricercato in una logica di continuità ed omogeneità del preesistente tessuto edilizio, e come risultato di una fluida condizione conoscitiva della semiotica e della etnografia urbana.

Art. 08)- Zone di trasformazione urbanistica (ZTU).

La disciplina urbanistica delle zone di trasformazione urbanistica intensiva, è definita con le schede di zona ed è articolata per comparti perequativi .

Le zone di trasformazione urbanistica comprendono anche le zone di seguito elencate:

- D(5) : aree per nuove attrezzature turistico- ricettive;
- D(6) : aree per nuovi insediamenti turistico- alberghiero o recupero di edifici esistenti;
- D(7) : aree per nuovi insediamenti produttivi;

- F(4) : aree destinate a servizi programmati.

Anche per le zone D(5), D(6), D(7), F(4), la relativa disciplina è definita con le schede di zona.

Tutte queste zone sono rappresentate nel POZ e organizzate per comparti perequativi.

Art. 09) -Contenuti delle schede di zone soggette a trasformazione urbanistica intensiva.

Le schede definiscono i seguenti contenuti da attuare con le procedure definite dal RU. Le schede contengono disposizioni obbligatorie, scritte e grafiche.

Contenuto della scheda:

- zona urbanistica: sigla e numero di riferimento alla tavola del POZ;
- comparto perequativo : riferimento al gruppo di zone in cui si conclude il bilancio perequativo degli eventuali trasferimenti della Qep;
- sottoclasse perequativa: riferimento all'art. 03, Cap. III delle presenti Norme per la classificazione del suolo e l'attribuzione dell'ICE;
- genere di zona: ordinaria, cedente o ricevente rispetto ai trasferimenti della Qep; trasformazione urbanistica: rapporto col periodo di validità del POT;
- S(T) complessiva : superficie territoriale complessiva di riferimento rispetto alla quale è stato effettuato il calcolo della Qep;
- Qep pura : quantità espressa in mqSca teorica derivante dall'applicazione degli indici perequativi in dipendenza della sottoclasse di appartenenza e dei vincoli esistenti sull'area;
- Qep corretta : quantità espressa in mqSca teorica derivante dal recupero delle quantità esistenti secondo le modalità perequative definite all'articolo 07 del Cap. II (perequazione) del RU;
- Qep ceduta : quantità espressa in mqSca teorica che viene trasferita ad altra zona dello stesso comparto perequativo, ovvero ad altro comparto;
- Qep ricevuta : quantità espressa in mqSca teorica che viene ricevuta da altra zona dello stesso comparto perequativo, ovvero da altro comparto;
- Qec : quantità di edificazione spettante al comune stabilita dal POT;
- Qez :somma della Qep che deriva dallo stato di fatto e di diritto della singola zona e della Qec;
- Qet in loco :somma della Qep che deve restare nella zona e della Qec stabilita dal POT;
- S(e)ti : estensione massima delle aree edificabili che può essere impermeabilizzata (cfr. art 05 del Cap. IV);

- Vecp: estensione minima delle aree di verde privato permeabile (v. art 05 e seg. del Cap. IV);
- S(e)c: aree pubbliche per servizi e standard urbanistici (v. art. 05 del Cap. IV);
- Soglia acustica: valore massimo del rumore diurno da non superare nel progetto del Piano operativo;
- Indirizzi: criteri guida per la redazione del Piano urbanistico esecutivo, PUE;
- Direttive : obblighi da rispettare nella redazione del PUE, compresa la soglia ecologica; Usi ammessi :funzioni insediabili nella zona;
- Vincoli : riferimento al Piano dei vincoli;
- Parametri urbanistici : quantità minime di spazi pubblici e pertinenziali da realizzare;
- Parametri tecnici : caratteristiche dimensionali da rispettare nel progetto;
- Modalità di attuazione: tipo di strumento tecnico - amministrativo da attivare per ottenere il " Permesso di costruire".

Al progetto delle nuove costruzioni, siano esse previste nelle aree di conservazione edilizia (lotto libero o reso tale da previa demolizione), o di conservazione urbanistica, o di trasformazione urbanistica, o di ristrutturazione, si dovrà allegare una Relazione Tecnica di correzione nei riguardi dell'energia e dell'ambiente ai fini di un uso energetico corretto e della valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili e assimilate in accordo con quanto evidenziato nell'art 04).

Temi rimasti nelle intenzioni per la scarsa educazione e sensibilità al problema energetico e per l'incapacità della P.A. di fare applicare la legge.

Perché è stata assente l'educazione all'uso delle risorse energetiche ed ambientali (acqua, aria, suolo). Si è preferita la tattica del quotidiano piuttosto che la strategia degli interventi strutturali a medio e lungo periodo.

La prefata relazione, in particolare nel caso di interventi di trasformazione urbanistica, dovrà precedere la fase di tracciamento delle strade e di localizzazione dei fabbricati.

In essa saranno analizzati i fattori ambientali, quelli tipologici ed infine quelli tecnico-costruttivi.

I fattori ambientali in generale attengono:

a)- alle caratteristiche dell'area, articolate sotto il profilo morfologico, della vegetazione, dell'urbanizzazione circostante nel caso di intervento in ATUC e in ATUM, e della presenza d'acqua

sotto ogni forma;

b)- alle condizioni climatiche del luogo nei diversi periodi dell'anno, rilevando temperatura, umidità relativa, precipitazioni, direzione e provenienza dei venti dominanti al suolo, soleggiamento;

I fattori tipologici in generale attengono:

a)- alle caratteristiche tipologiche dell'intervento ed alla reciproca disposizione dei fabbricati;

b)- all'orientamento;

c)- alla distribuzione ed orientamento delle eventuali superfici trasparenti;

d)- all'azione dei venti dominanti sull'involucro edilizio.

I fattori tecnico-costruttivi in generale attengono:

a)- alle caratteristiche delle strutture valutate nel loro comportamento del regime termico, di condensa superficiale e dei ponti termici;

b)- alle caratteristiche dei materiali valutate nel loro comportamento di isolamento termico e di bioarchitettura;

c)- alla certificazione dei materiali in ordine ai requisiti di biocompatibilità.

Capitolo III

Gli standard

Premessa:

L'insieme degli standard, ovvero il sistema delle dotazioni territoriali, comprende sia gli standard funzionali urbani, cioè gli standard urbanistici, denominati con l'acronimo STA , costituiti dal sistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e da quello delle attrezzature e spazi collettivi, e sia quelli ambientali. Agli standard funzionali urbani sono da aggiungere anche i parcheggi.

Gli standard, trattati nell'art. 53 della LUR, verranno definiti secondo i criteri quantitativi ed i parametri qualitativi di tipo localizzativo stabiliti dalla Giunta Regionale.

Art. 01)- Standard funzionali urbani, o di qualità urbana, e parcheggi.

Per standard funzionali urbani, o di qualità urbana, si deve intendere il valore quantitativo e qualitativo del sistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, comunque denominati, e del sistema delle attrezzature e spazi collettivi, necessari ed idonei a soddisfare le esigenze dei cittadini nell'ambito di una qualità di vita dignitosa.

Lo standard di qualità urbana, quindi, concerne sia la tipologia e la quantità e sia le caratteristiche prestazionali, ex art 53 della LUR.

Il sistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti comprende, oltre alla mobilità, impianti e reti tecnologiche in grado di assicurare funzionalità e qualità igienico-sanitaria degli insediamenti, articolato, sotto il profilo tipologico, come di seguito:

- opere di prelievo e distribuzione dell'acqua potabile;
- rete fognante, impianto di depurazione e rete delle acque meteoriche;
- aree ed impianti per la raccolta e lo smaltimento dei RSU;
- rete di pubblica illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- reti del sistema delle telecomunicazioni;

- strade, spazi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, stazioni e fermate del sistema del trasporto pubblico, parcheggi pubblici al servizio diretto dell'insediamento locale.

Il sistema delle attrezzature e spazi collettivi comprende l'insieme degli impianti, delle opere e degli spazi attrezzati a servizio della collettività, per una migliore qualità della vita, articolato, sotto il profilo tipologico, come di seguito:

- istruzione;
- assistenza, servizi sociali e sanitari; attività culturali;
- pubblica amministrazione, pubblica sicurezza e protezione civile;
- culto;
- spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
- spazi aperti per usi pubblici collettivi;
- parcheggi pubblici non finalizzati all'uso dell'insediamento locale.

È evidente che il problema del parcheggio è problema da trattare separatamente da quello degli altri standard.

Il POT, nel suddividere il territorio del capoluogo, mediante il POS (*Piano Operativo dei Servizi*), in *settori urbani*, considera, ai fini del fabbisogno, i seguenti casi:

- settori con risorse interne e fabbisogno ordinario;
- settori con risorse interne e fabbisogno straordinario;
- settori senza risorse interne e fabbisogno ordinario.

e prevederà aree extrastandard in generale e parcheggi in particolare in quei settori che presentano dotazioni insufficienti, riducendole, al contrario, nei settori con dotazioni sufficienti.

È importante che nelle zone di trasformazione urbanistica gli spazi di parcheggio pubblico superino quelli previsti dalla legge.

Altrettanto importante è la previsione di una dotazione di parcheggi pubblici superiore allo standard di legge in quei settori ove esiste una particolare concentrazione di centri di attrazione, con aumento di carico urbanistico discontinuo. (cfr. art. 02.2, capitolo V, RU).

Ove necessario, il RU fornisce disposizioni tese al recupero ad uso parcheggio anche di spazi inutilizzati sia pubblici che privati, evitando, in coerenza con le Linee Guida, la formazione di parcheggi mediante operazioni di alterazione della morfologia del *suolo*, salvo azioni di rimodellamento e di restauro ambientale.

Art. 02)- Standard ambientali, o di qualità ecologico-ambientale.

Per standard di qualità ecologico - ambientale si deve intendere il grado di riduzione della pressione del sistema insediativo, nonché di parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, sull'ambiente naturale, nonché il grado di miglioramento della salubrità dell'ambiente urbano, e concerne la disciplina delle trasformazioni del suolo volta a limitare il consumo delle risorse non rinnovabili, a prevenire ogni forma di inquinamento, nonché al potenziamento delle dotazioni ecologiche.

Lo standard ambientale, sotto il profilo tipologico, si articola nell'insieme delle finalità come di seguito definite:

- tutela dell'aria e dell'acqua preservandole da inquinanti;
- gestione integrata del ciclo idrico migliorando la funzionalità della rete idraulica superficiale anche mediante una opportuna ripartizione ecologica degli spazi privati volta a contenere l'impermeabilizzazione dei suoli;
- raccolta differenziata dei RSU;
- riequilibrio ecologico dell'aria urbana, anche mediante la previsione e realizzazione di reti ecologiche di connessione;
- riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico, attraverso una razionale distribuzione delle funzioni insediative ed infrastrutturali nel senso di una idonea localizzazione delle attività rumorose, ovvero, ove possibile, dei recettori più sensibili, in coerenza col Piano di disinquinamento acustico.

La LUR, nel recepire le novità della più moderna concezione dell'urbanistica, del *governo del territorio*, dedica particolare attenzione al reperimento delle aree per standard, nel senso che il relativo soddisfacimento non è subordinato solo all'aspetto quantitativo, ma anche, e con maggiore considerazione, all'aspetto qualitativo.

L'art. 53 della LUR, aggiungendo alla dimensione quantitativa di cui al DM 1444/68 la dimensione qualitativa, colma una lacuna molto sentita in urbanistica e fissa i parametri di giudizio della dimensione qualitativa degli standard funzionali urbani nei seguenti:

- accessibilità;
- fruibilità e sicurezza per i cittadini di ogni età e condizione;
- distribuzione territoriale;

- funzionalità ed adeguatezza tecnologica;
- economicità di gestione.

Ciò perché ogni sviluppo urbano, ancorché nel rispetto delle specifiche norme di tutela ambientale, produce comunque un depauperamento ambientale, e pertanto è necessario che ogni sviluppo urbano, di qualsivoglia natura, sia sempre controbilanciato da un incremento degli spazi sistemati a verde, da considerare non solo sotto il profilo dell'utilità collettiva, ma anche e principalmente come generatori di biomassa, come generatori di ossigeno, come generatori di acqua nel senso della permeabilità del terreno alle acque meteoriche che alimentano le riserve idriche del sottosuolo.

Attraverso l'uso del metodo di valutazione qualitativo e quantitativo della biopotenzialità territoriale, indicato con BPT, misurato in Kcal/anno, si tenderà a far sì che l'indice medio complessivo di tutto il territorio rimanga inalterato.

Nel PSA è riportata l'apposita tabella 01) degli indici della BPT.

Art. 03)- Direttive ed indirizzi per il POT.

In un comparto attuativo, di cui si tratterà nel successivo articolo, il POT (e per esso il PAU) suddivide la superficie territoriale, cioè la superficie totale del comparto, nelle seguenti porzioni:

- $S(e)p$ = superficie edificabile privata;
- $S(e)c$ = superficie edificabile pubblica (comunale);
- $S(e)t$ = superficie edificabile totale;
- Vec = verde ecologico di compensazione totale;
- $Vecp$ = verde di pertinenza privato o verde ecologico di compensazione privato;
- $Vecc$ = verde di pertinenza degli edifici pubblici.

La $S(e)p$ dipende dall'ambito di appartenenza del terreno; la $S(e)c$ dipende dalle esigenze della P.A.

Le percentuali di $Vecp$ e di $Vecc$ dipendono da diversi fattori: ad esempio da criteri tipologici o da conoscenze sovracomunali sul rapporto tra superficie permeabile ed impermeabile.

Il POT, inoltre, nella formazione dei progetti urbanistici esecutivi, adotterà indicativamente i valori come riportati al successivo articolo 05).

La $S(e)t$ è la somma della superficie edificabile privata e di quella pubblica, cioè:

$$S(e)t = S(e)p + S(e)c$$

intesa come area di sedime delle costruzioni edilizie sia private che pubbliche. (v. alberi di Fig. 4 e 5).

Analogamente $Vec = Vecp + Vece$ è la superficie destinata al verde ecologico di compensazione sia privato che pubblico, cioè verde di pertinenza delle costruzioni edilizie (v. alberi di Fig. 4 e 5).

In questa sede l'area di sedime è definita come la quantità di terreno occupato e reso impermeabile dalla superficie coperta dei fabbricati, sia entro terra che fuori terra.

Pertanto, nella $S(e)t$ si trovano sia la Qep che la Qec .

La Vec rappresenta la quota di superficie totale destinata a verde di pertinenza degli insediamenti sia privati che pubblici che occupano la superficie fondiaria Sf , e così come nella $S(e)t$ trovano posto la Qep e la Qec , analogamente nella Vec trovano posto la parte pubblica e la parte privata.

Si ha quindi una superficie fondiaria privata Sfp costituita dalla somma della $S(e)p$ e dalla $Vecp$ ed una superficie fondiaria pubblica Sfc costituita dalla somma della $S(e)c$ e dalla $Vece$ pubblica.

$$\text{Cioè: } Sfp = S(e)p + Vecp \qquad \qquad \qquad e \qquad Sfc = S(e)c + Vece$$

La parte rimanente della superficie totale disponibile $S(T)$, detratta la Sfp e la Sfc , costituisce l'area attrezzata pubblica, cioè gli standard di legge, i parcheggi ed eventuali aree extrastandard, AESTA (v. albero di Fig. 4). Cioè:

$$S(T) = Sfp + Sfc + STA + P + AESTA.$$

Art. 04)-11 comparto perequativo operativo.

Il PSA individua nell'ATUM, nell'ATUP, ed in generale anche nell'ATEA, le aree da urbanizzare.

L'art 31 della LUR prevede che la proposizione, predisposizione ed attuazione dei comparti edificatori è demandata ai proprietari singoli, associati o riuniti in consorzio, degli immobili in essi compresi.

Le procedure per l'attuazione degli interventi sono stabilite dal RU al Capitolo IV . In caso di inerzia ingiustificata dei proprietari si applica quanto previsto ai commi 4, 5 e 6 dell'art. 31 citato.

L'attuazione dell'accordo sul trasferimento dei diritti edificatori si può articolare in due fasi successive.

La prima fase consiste nella predisposizione da parte dell'amministrazione comunale di una convenzione (cfr. Capitolo IV del RU) che fissa i riferimenti fondamentali per l'accordo pubblico-privato. La seconda fase consiste nell'accordo tra privati, su progetti specifici, che stabiliscono autonomamente in concreto le forme della loro cooperazione nell'ambito della cornice stabilita dalla convenzione.

Poiché il PSC formula i criteri per l'individuazione di comparti, ex comma 2° dell'art 31 della LUR, nel presente PSC vengono stabiliti, compatibilmente con le situazioni fondiari, i seguenti criteri:

dal combinato disposto dei requisiti tipo/ogici delle tipo/ogie s, v, p, co, di cui agli articoli 07.1}, 07.2},07.3},07.4}, del Capitolo V del RU e delle quantità di edificazione spettanti al terreno per ciascuna classe, si ha:

- nell'ATUM il criterio è quello di cui all'art 01 del successivo Capitolo IV;
- nell'ATUP il criterio è quello di cui all'art 02 del successivo Capitolo IV;
- nell'ATEA non viene stabilito alcun criterio atteso che le aree esterne all'ATUP *non sono urbanizzabili*;

La predisposizione tipologica è definita dai proprietari proponenti nella cornice dimensionale del comparto fissata nella relativa scheda di zona.

In ATUC la predisposizione tipologica è definita nella cornice dell'eventuale lotto libero.

La cornice dimensionale del comparto, sotto il profilo della sua divisione in PRP e PRC secondo gli alberi di cui alle Fig. 3, 4 e 5, è di fondamentale importanza nel Piano perequativo che realizza la separazione dei diritti, nel senso che ogni volumetria oltre quella assegnata al privato deve spettare unicamente alla mano pubblica, altrimenti risulterebbe vanificato tutto l'impianto perequativo.

E' appena il caso di osservare che quanto precisato nell'ATUC (cfr. RU, Cap. V, art. 07.3 e 07.4) in ordine all'utilizzo a parcheggio coperto pertinenziale dell'intero piano terra relativamente alle tipologie "p" e "co" è esattamente ripetibile nell'ATUM e nell'ATUP relativamente alle stesse tipologie.

Si precisa, altresì, che l'individuazione delle dimensioni dei comparti in funzione delle diverse aggregazioni tipologiche s, v, p, co, si riferisce alle unità catastali ordinarie R, P, T (DPR 138/98).

E' opportuno precisare subito che la superficie denominata superficie totale $S(T)$ del comparto, calcolata in funzione dell'aggregazione delle diverse tipologie s, v, p, co, rappresenta per l'esattezza la percentuale relativa all'uso residenziale di ciascuna delle quattro categorie prevalenti di cui all'art 18 del RU, e non la $S(T)$ complessiva oggetto di intervento urbanistico la quale contiene anche le superfici degli usi diversi da quello residenziale nelle percentuali di cui alle categorie prevalenti.

Le due quantità PRP e STA+P vanno calcolate sulla Qept (quantità di edificabilità totale) del comparto, ovvero della zona (o delle zone) ricevente nel comparto perequativo, mentre la PRC è sempre calcolata come differenza fra l'intera $S(T)$ del comparto, ovvero della zona ricevente, e la superficie della parte riservata al privato.

La superficie residua S_r si calcola sempre come differenza fra la PRC riservata al comune e quella riservata a STA+P.

Una esemplificazione di individuazione del comparto e di integrazione di funzioni edificatorie di categorie catastali ordinarie e speciali è riportata all'art 06) del Cap. V.

Per gli interventi su singoli lotti in ATUC, la $S(T)$ coincide con l'intera superficie del lotto e la suddivisione della $S(T)$ avviene sempre in base all'albero di Fig. 3 senza tener conto delle distribuzioni percentuali delle categorie prevalenti.

Le quantità PRP, PRC, STA, P, S_r , nelle esemplificazioni che seguono, per una migliore comprensione della procedura di calcolo, sono riferite di norma alle categorie catastali ordinarie e si prescinde, altresì, dalle percentuali delle categorie prevalenti, salvo diversa espressa precisazione.

Nei capitoli seguenti vengono riportate delle procedure applicative desunte dalle norme regolamentari del Piano Strutturale Associato, con riferimento allo studio condotto dal gruppo tecnico progettista del Piano coordinato dal Prof. Ing. Giuseppe F. Caligiuri.

Capitolo IV

Esemplificazione dei criteri per l'individuazione delle dimensioni dei comparti.

Art. 01)- Comparto in ATUM

A)- Comparto comprensivo dell'aggregazione tipologica "s+ v+ p+ co".

Dagli articoli 07.1),07.2),07.3),07.4) del Capitolo V del RU si ha:

Tipologia	mqSca	Volume effettivo(Vef)	Rapporto di copertura
s	200,00	1.186,64	Circa 20,00%
v	350,00	2.076,64	Circa 20,00%
p	1.050,00	4.470,00	Circa 8,57%
co	2.100,00	8.940,00	Circa 8,57%
totale	3.700,00	16.673,28	Circa 57,14%

In questo caso la superficie totale minima $S(T)$ del comparto risulta dall'equazione:

$3.700,00 \text{ mqSca} = 0,3 S(T)$ da cui $S(T) = 12.333$ (minimo) mq di terreno.

L'indice volumetrico effettivo è :

$i(f) = 16.673,28 / 12.333 = 1,35 \text{ mc/mq di terreno.}$

La superficie del comparto, per realizzare questa aggregazione tipologica, deve essere maggiore o uguale a mq 12.333.

B) Comparto comprensivo della tipologia "s":

Dall'art. 07.1) del Capitolo V del RU si ha:

$\text{mqSca} = 200,00$; $\text{Vef} = \text{mc } 1.186,64$; $S(T) = 200 / 0,3 = 667$ mq di terreno;

$i(f) = 1.186,64 / 667 = 178 \text{ mc/mq di terreno.}$

In questo caso il comparto dovrà avere una superficie maggiore o uguale a mq 667.

C) Comparto comprensivo della tipologia "v":

Dall'art. 07.2) del Capitolo V del RU si ha:

$m_qSca = 350,00$; $V_{ef} = mc\ 2.076,64$; $S(T) = 350/0,3 = 1.167,00$ mq di terreno;

$i(f) = 2.076,64/1.167 = 1,78mc/mq$ di terreno.

In questo caso il comparto dovrà avere una superficie maggiore o uguale a *mq 1.167*.

D) Comparto comprensivo della tipologia “p”:

Dall'art. 07.3) del Capitolo V del RU si ha:

$m_qSca = 1.050,00$; $V_{ef} = mc\ 4.470,00$; $S(T) = 1.050/0,3 = 3.500,00$ mq di terreno;

$i(f) = 4.470/3.500 = 1,28mc/mq$ di terreno.

In questo caso il comparto dovrà avere una superficie maggiore o uguale a *mq 3.500*.

E) Comparto comprensivo della tipologia “co”:

Dall'art. 07.4) del Capitolo V del RU si ha:

$m_qSca = 2.100,00$; $V_{ef} = mc\ 8.940,00$; $S(T) = 2.100/0,3 = 7.000,00$ mq di terreno.

$i(f) = 8.940/7.000 = 1,28mc/mq$ di terreno.

In questo caso il comparto dovrà avere una superficie maggiore o uguale a *mq 7.000*.

La suddivisione del territorio avviene sempre secondo l'albero di Fig. 4.

E' appena il caso di osservare che il comparto può essere composto da una sola tipologia, ovvero da una o più delle possibili seguenti aggregazioni: s+v, s+p, s+co, v+p, v+co, p+co, s+v+p, s+v+co, v+p+co, s+v+p+co.

Gli indici fondiari, sopra calcolati a puro scopo indicativo, equivalgono ad indici territoriali, essendo riferiti all'intera superficie totale $S(T)$. Se l'indice è riferito alla superficie $S'(T)$ che si ottiene sottraendo dalla $S(T)$ l'area destinata a standard di legge, STA, e parcheggi pubblici P, secondo la suddivisione dell'albero di Fig. 4, cioè: $S'(T) = S(T) - (STA + P)$, si ottiene un maggior valore dell'indice e più aderente alla realtà.

L'art. 01.1 seguente è dedicato all'esemplificazione di quanto sopra.

Art. 01.1)Esempi di suddivisione del territorio (ATUM: Albero di Fig. 4).

Tipologia “s” .

$Sca = mq\ 200,00$; $S(T) = 667,00mq$; $Vecp = 0,10 \times S(T) = mq\ 67$; $PRP = 267,00mq$;

$PRC = 0,60 \times S(T) = S(T) - PRP = mq\ 400$; $V_{ef} = mc\ 1.186,64$

$$STA = (200/50) \times 30 = 120 \text{ mq}$$

$$P = (200/50) \times 15 = 60 \text{ mq} \quad STA + P = 180 \text{ mq}; Sr = PRC - STA - P = 220 \text{ mq};$$

$$S'(T) = S(T) - (STA + P) = 487 \text{ mq}; i(f) = 1.186,64/487 = 2A4 \text{ mc/mq} \quad Sr/S(T) = 0,33.$$

Tipologia "v".

$$Sca = \text{mq } 350,00; S(T) = 350/0,3 = 1.167,00 \text{ mq}; Vecp = 0,10 \times S(T) = 117 \text{ mq};$$

$$PRP = Sca + Vecp = 467 \text{ mq}; PRC = 0,60 \times S(T) = S(T) - PRP = 700,00 \text{ mq}; Vef = \text{mc } 2.076,64 \quad STA = (350/50) \times 30 = 210 \text{ mq}$$

$$P = (350/50) \times 15 = 105 \text{ mq} \quad STA + P = 315 \text{ mq}; Sr = PRC - (STA + P) = 385 \text{ mq};$$

$$S'(T) = S(T) - (STA + P) = 852 \text{ mq}; i(f) = 2.076,64/852 = 2A4 \text{ mc/mq}; Sr/S(T) = 0,33.$$

Tipologia "p".

$$Sca = \text{mq } 1.050,00; S(T) = 1.050/0,3 = 3.500 \text{ mq}; Vecp = 0,10 \times S(T) = 350 \text{ mq}; PRP = Sca + Vecp = 1.400 \text{ mq};$$

$$PRC = 0,60 \times S(T) = S(T) - PRP = 2.100 \text{ mq}; Vef = \text{mc } 4.470;$$

$$STA = (1.050/50) \times 30 = 630 \text{ mq}$$

$$P = (1.050/50) \times 15 = 315 \text{ mq} \quad STA + P = 945 \text{ mq}; Sr = PRC - (STA + P) = 1.155,00 \text{ mq}; S'(T) = S(T) - (STA + P) = 2.555 \text{ mq}; i(f) = 4.470/2.555 = 1,75 \text{ mc/mq}; Sr/S(T) = 0,33.$$

Tipologia "co".

$$Sca = 2.100,00 \text{ mq}; S(T) = 2.100/0,3 = \text{mq } 7.000,00; Vecp = 0,10 \times S(T) = 700 \text{ mq}; PRP = Sca + Vecp = 2.800 \text{ mq};$$

$$PRC = 0,60 \times S(T) = S(T) - PRP = 4.200 \text{ mq}; Vef = \text{mc } 8.940;$$

$$STA = (2.100/50) \times 30 = 1.260 \text{ mq}$$

$$P = (2.100/50) \times 15 = 630 \text{ mq} \quad STA + P = 1.890 \text{ mq}; Sr = PRC - (STA + P) = \text{mq } 2.310,00; S'(T) = S(T) - (STA + P) = 5.110 \text{ mq}; i(f) = 8.940/5.110 = 1,75 \text{ mc/mq}; Sr/S(T) = 0,33.$$

Tipologia "s + v + p + co".

$$Sca = 200 + 350 + 1.050 + 2.100 = 3.700 \text{ mq};$$

$$S(T) = \text{mq } (667 + 1.167 + 3.500 + 7.000) = \text{mq } 3.700/0,3 = \text{mq } 12.334,00;$$

$$Vecp = \text{mq } (67 + 117 + 350 + 700) = 0,10 \times S(T) = 1.233 \text{ mq};$$

$$PRP = (267 + 467 + 1.400 + 2.800,00) \times 0,40 \times S(T) = 4.934,00 \text{ mq}; PRC = 0,60 \times S(T) = 7.400 \text{ mq}; Vef = \text{mc } 16.673,28;$$

$$STA = 120 + 210 + 630 + 1.260 = (3.700/50) \times 30 = 2.220 \text{mq}$$

$$P = (60 + 105 + 315 + 630) = (3.700/50) \times 15 = 1.110 \text{mq}$$

$$STA + P = 3.330 \text{mq}; \quad Sr = PRC - (STA + P) = 4.070 \text{mq};$$

$$S'(T) = S(T) - (STA + P) = 9.004 \text{mq}; \quad i(f) = 16.673,28/9.004 = 1,85 \text{mc/mq}.$$

Tipologia "s+v":

$$Sca = 200 + 350 = 550,00 \text{mq}; \quad Vef = 1.186,64 + 2.076,64 = \text{mc } 3.263,28;$$

$$S(T) = 667 + 1.167 = 1.834,00 \text{mq} = 550/0,3; \quad Vecp = 0,10 \times S(T) = 183,40 \text{mq} = \text{mq}(67 + 117); \quad PRP =$$

$$Sca + Vecp = 267 + 467 = 734,00 \text{mq} = 0,4 \times S(T);$$

$$PRC = 0,60 \times S(T) = 1.100,00 \text{mq} = 400 + 700 = 1.100,00 \text{mq};$$

$$STA = (550/50) \times 30 = 0,60 \times 550 = 330,00 \text{mq};$$

$$P = (550/50) \times 15 = 0,30 \times 550 = 165,00 \text{mq} \quad STA + P = 495,00 \text{mq};$$

$$Sr = PRC - (STA + P) = 605,00 \text{mq};$$

$$S'(T) = S(T) - (STA + P) = 1.338,33 \text{mq}; \quad i(f) = 3.263,28/1.338,33 = 2,44 \text{mc/mq}; \quad Sr/S(T) = 0,33.$$

Si noti che nell'aggregazione tipologica in esame rimane l'indice comune alle tipologie singole, ed il rapporto di copertura è sempre costante.

Tipologia "s +p" .

$$Sca = \text{mq } 200 + 1.050 = 1.250,00; \quad S(T) = 1.250/0,3 = 4.166,67 \text{mq} = \text{mq}(667 + 3.500);$$

$$PRP = 0,40 \times S(T) = 733,33 \text{mq}; \quad PRC = 0,60 \times S(T) = 1.100 \text{mq};$$

$$Vef = 1.186,64 + 4.470,00 = \text{mc } 5.656,64;$$

$$STA = (1.250/50) \times 30 = 750,00 \text{mq}$$

$$P = (1.250/50) \times 15 = 375,00 \text{mq}; \quad STA + P = 1.125,00 \text{mq}; \quad Sr = PRC - (STA + P) = 1.375,00 \text{mq};$$

$$S'(T) = S(T) - (STA + P) = 3.041,67 \text{mq}; \quad i(f) = 5.656,64/3.041,67 = 1,86 \text{mc/mq} \quad Sr/S(T) = 0,33.$$

Nell'aggregazione tipologica in esame rimane costante il rapporto di copertura, mentre l'indice volumetrico è maggiore di quello della tipologia " p " e minore di quello della tipologia " s ", e quindi, in sostanza, dall'aggregazione in esame migliora il primo e peggiora il secondo.

Tipologia "s +co " .

Analogamente si procede per l'aggregazione tipologica in esame e per le restanti aggregazioni tipologiche.

Per quella in esame si ha:

Sca = 2.300,00mq; Vef= mc 10.126,64; PRP = 3.066,67mq; PRC = 4.600,00mq;

STA = 1.380,00mq; P=690,00mq; STA + P = 2.070,00mq; Sr = 2.530,00mq;

S'(T) = S(T) - (STA + P) = 5.596,67mq; i(f) = 1,81mc/mq; Sr/S(T) = 0,33.

Anche in questo caso l'indice volumetrico è maggiore di quello della tipologia "co" e minore di quello della tipologia "s".

Art 02). Comparto in ATUP.

A)- Comparto comprensivo dell'aggregazione tipologica "s + v + p + co". Analogamente a quanto esposto per l'ATUM si ha:

Tipologia	mqSca	Volume effettivo (Vef)	Rapporto di copertura
s	200	1.186,64	13,33%
v	350	2.076,64	13,33%
p	1.050	4.470,00	5,71%
co	2.100	8.940,00	5,71%
Totale	3.700	16.673,28	38,08%

Come si vede, rispetto all'ATUM, per le singole tipologie, diminuisce il rapporto di copertura.

Il procedimento in ATUP non varia, tenendo presente che $S\{T\} = Sca/0,20$.

In questo caso la superficie totale è data da:

$3.700,00mq_{Sca} = 0,2S\{T\}$ da cui $S(T) = 18.500,00$ (minimo) mq di terreno.

L'indice volumetrico effettivo è:

$i(f) = 16.673,28/18.500 = 0,90$ mc/mq di terreno.

La superficie del comparto, in questi casi, deve essere maggiore o uguale a mq 18.500,00. B)-

Comparto comprensivo della tipologia "s".

Dall'art 07.1) del Capitolo V del RU si ha:

$mq_{Sca} = 200,0$; $Vef = mc\ 1.186,64$; $S(T) = 200/0,2 = 1.000,00$ mq di terreno;

$i(f) = 1.186,64/1.000 = 1,19$ mc/mq di terreno

In questi casi il comparto dovrà avere superficie maggiore o uguale a mq 1.000,00.

C)- Comparto comprensivo della tipologia "v".

Dall'art 07.2) del Capitolo V del RU si ha:

$m_qSca = 350,00$; $V_{ef} = 2.076,64$; $S(T) = 350/0,2 = 1.750,00$ mq di terreno;

$i(f) = 2.076,64/1.750 = 1,19$ mc/mq di terreno.

In questi casi il comparto dovrà avere superficie maggiore o uguale a mq 1.750,00. D)- Comparto comprensivo della tipologia "p".

Dall'art 10.3) del Capitolo V del RU si ha:

$m_qSca = 1.050,00$; $V_{ef} = 4.470,00$; $S(T) = 1.050/0,2 = 5.250,00$ mq di terreno;

$i(f) = 4.470/5.250 = 0,85$ mc/mq di terreno.

In questi casi il comparto dovrà avere superficie maggiore o uguale a mq 5.250,00.

E)- Comparto comprensivo della tipologia "co"

Dall'art 10.4) del Capitolo V del RU si ha:

$m_qSca = 2.100,00$; $V_{ef} = 8.940,00$; $S(T) = 2.100/0,2 = 10.500,00$ mq di terreno;

$i(f) = 8.940/10.500 = 0,85$ mc/mq di terreno.

In questi casi il comparto dovrà avere superficie maggiore o uguale a mq 10.500,00. La suddivisione di territorio avviene sempre secondo l'albero di Fig. S.

Anche in tal caso, come nell'ATUM, il comparto può essere composto da una sola tipologia, ovvero da una o più delle possibili seguenti aggregazioni: s + v; s + p; s + co; v+ p; v+ co; p + co; s +v+ p; s +v+ co; v+ p+ co; s + v + p + co.

Gli indici fondiari, sopra calcolati a puro scopo indicativo, equivalgono ad indici territoriali, essendo riferiti all'intera superficie totale S(T).

Se anche in questo caso si procede come indicato nell'ATUM, cioè se si riferisce l'indice alla

$S'(T) = S(T) - (STA + P)$ secondo la suddivisione dell'albero di Fig. 5, si ottiene un maggior valore dell'indice e più aderente alla realtà.

L'art. 02.1 seguente è dedicato all'esemplificazione di quanto sopra.

Art. 02.1)- Esempi di suddivisione del territorio (Albero di Fig. 5).

Tipologia "s".

$Sca = mq\ 200,00$; $S(T) = 200/0,2 = 1.000,00$ mq; $Vecp = 0,10 \times S(T) = 100,00$ mq;

$PRP = Sca + Vecp = 0,30 \times S(T) = 300,00$ mq ; $PRC = S(T) - PRP = 0,70 \times S(T) = 700,00$ mq; $V_{ef} = 1.186,64$; $STA = (200/50) \times 30 = 0,60 \times Sca = 120,00$ mq;

$$P = (200/50) \times 15 = 0,30 \times S_{ca} = 60,00 \text{mq}; \text{STA} + P = 180,00 \text{mq};$$

$$S_r = \text{PRC} - (\text{STA} + P) = 520,00 \text{mq}; S'(T) = S(T) - (\text{STA} + P) = 820,00 \text{mq};$$

$$i(f) = 1.186,64/820 = 1,4 \text{Smc/mq}; S_r/S(T) = 0,52.$$

Tipologia "v".

$$S_{ca} = 350,00 \text{mq}; S(T) = 1.750,00 \text{mq}; \text{Vecp} = 175,00 \text{mq};$$

$$\text{PRP} = 525,00 \text{mq}; \text{PRC} = 1.225,00 \text{mq}; V_{ef} = \text{mc } 2.076,64;$$

$$\text{STA} = 210,00 \text{mq}; P = 105,00 \text{mq}; \text{STA} + P = 315,00 \text{mq}; S_r = 910,00 \text{mq};$$

$$S'(T) = S(T) - (\text{STA} + P) = 1.435,00 \text{mq}; i(f) = 2.076,64/1.435 = 1,45 \text{mc/mq}; S_r/S(T) = 0,52.$$

Tipologia "p".

$$S_{ca} = \text{mq } 1.050,00; S(T) = 5.250,00 \text{mq}; \text{Vecp} = 525,00 \text{mq}; \text{PRP} = 1.575,00 \text{mq};$$

$$\text{PRC} = 3.675,00 \text{mq}; V_{ef} = \text{mc } 4.470,00; \text{STA} = 630,00 \text{mq}; P = 315,00 \text{mq};$$

$$\text{STA} + P = 945,00 \text{mq}; S_r = 2.730,00 \text{mq}; S'(T) = S(T) - (\text{STA} + P) = 4.305,00 \text{mq}; i(f) = 4.470/4.305 = 1,04 \text{mc/mq}; S_r/S(T) = 0,52.$$

Tipologia "co".

$$S_{ca} = \text{mq } 2.100,00; S(T) = 10.500,00 \text{mq}; \text{Vecp} = 1.050,00 \text{mq}; \text{PRP} = 3.150,00 \text{mq};$$

$$\text{PRC} = 7.350,00 \text{mq}; V_{ef} = \text{mc } 8.940,00;$$

$$\text{STA} = 1.260,00 \text{mq}; P = 630,00 \text{mq}; \text{STA} + P = 1.890,00 \text{mq}; S_r = 5.460,00 \text{mq};$$

$$S'(T) = S(T) - (\text{STA} + P) = 8.610,00 \text{mq}; i(f) = 1,04 \text{mc/mq}; S_r/S(T) = 0,52.$$

Tipologia "s+v+p+co".

$$S_{ca} = \text{mq}(200+350+1.050+2.100) = 3.700,00 \text{mq}; S(T) = 3.700/0,2 = \sum S_j(T) = 18.500,00 \text{mq};$$

$$\text{Vecp} = 0,10 \times S(T) = \sum \text{Vecp}_j = 1.850,00 \text{mq};$$

$$\text{PRP} = 5.550,00 \text{mq}; \text{PRC} = 12.950,00 \text{mq}; V_{ef} = \text{mc } 16.673,28;$$

$$\text{STA} = 2.220,00 \text{mq}; P = 1.110,00 \text{mq}; \text{STA} + P = 3.330,00 \text{mq}; S_r = 9.620,00 \text{mq};$$

$$S'(T) = S(T) - (\text{STA} + P) = 15.170,00 \text{mq}; i(f) = 1,10 \text{mc/mq}.$$

Tipologia "s+v".

$$S_{ca} = \text{mq}(200+350) = \text{mq } 550,00; V_{ef} = 1.186,64 + 2.076,64 = \text{mc } 3.263,28;$$

$$S(T) = \text{mq}(550/0,2) = \text{mq}(1000,00 + 1.750,00) = 2.750,00 \text{mq};$$

$$\text{Vecp} = 0,10 \times S(T) = \text{mq}(100,00 + 175,00) = \text{mq } 275,00;$$

$$\text{PRP} = \text{mq}(550 + 275) = 0,30 \times S(T) = 825,00 \text{mq};$$

$$PRC = 0,70 \times S(T) = 1.925,00mq;$$

$$STA = (550/50) \times 30 = mq(120,00 + 210,00) = 330,00mq; P = (550/50) \times 15 = mq(60,00 + 105,00) = mq 165,00; STA + P = 495,00mq; Sr = PRC - (STA + P) = 1.430,00mq;$$

$$S'(T) = S(T) - (STA + P) = 2.255,00mq; i(f) = 3.263,28 / 2.255 = 1,45mc/mq; Sr/S(T) = 0,52.$$

Analogamente all'ATUM si vede che nell'aggregazione tipologica in esame rimane l'indice comune alle singole tipologie componenti, e il rapporto di copertura è sempre costante in ATUP.

Tipologia "s + p".

$$Sca = mq 1250,00; Vef = mc 5.656,64; S(T) = 6.250,00mq;$$

$$Vecp = 625,00mq; PRP = 1.875,00mq; PRC = 4.375,00mq; STA = 750,00mq; P = 375,00mq; STA + P = 1.125,00mq;$$

$$Sr = 3.250,00mq; S'(T) = S(T) - (STA + P) = 5.125,00mq; i(f) = 1,10mc/mq; Sr/S(T) = 0,52.$$

Analogamente alla corrispondente aggregazione tipologica dell'ATUM, rimane costante il rapporto di copertura, mentre l'indice volumetrico è maggiore di quello della tipologia "p" e minore di quello della tipologia "s", e quindi, in sostanza, dall'aggregazione in esame esso migliora rispetto al primo e peggiora rispetto al secondo.

Tipologia "s + co".

Analogamente si procede per l'aggregazione tipologia in esame e per restanti aggregazioni.

Per quella in esame si ha:

$$Sca = 2.300,00mq; Vef = mc 10.126,64; S(T) = mq 11.500,00; Vecp = 1.150,00mq; PRP = 3.450,00mq; PRC = 8.050,00mq; STA = mq 1.380,00; P = mq 690,00; STA + P = 2.070,00mq;$$

$$Sr = 5.980,00mq; S'(T) = S(T) - (STA + P) = 9.430,00mq; i(f) = 1,07mc/mq; Sr/S(T) = 0,52.$$

Anche in questo caso l'indice volumetrico è maggiore di quello della tipologia "co" e minore quello della tipologia "s".

Dalle esemplificazioni precedenti è evidente che la superficie minima del comparto dipende dalla proposta aggregazione tipologica.

Art. 03)- Correzione della Qep nel comparto perequativo operativo.

Nel caso di comparti in cui è presente la necessità della correzione della Qep, ovvero il trasferimento di diritti edificatori, il criterio per l'individuazione del comparto non muta concettualmente e la suddivisione del territorio avviene sempre secondo gli alberi delle Figg. 4 e 5 rispettivamente in

ATUM e ATUP.

E' necessario però tener conto che la Qep non è più $0,30 \times S(T)$ e $0,20 \times S(T)$ rispettivamente per le classi ATUM e ATUP, in quanto il valore di Qep, in questi casi, dipende dall'entità della correzione.

Si opera allora nel modo che segue:

- Si considerano le diverse particelle di cui si compone il comparto, la cui superficie totale $S(T)$ è stata ricavata come ai precedenti articoli 01) e 02) rispettivamente in ATUM ed in ATUP;
- Si individua la particella X in cui è presente l'elemento correttivo (fabbricato esistente o trasferimento di diritto edificatorio);
- Si calcola la Qep1 pura della particella X secondo la classe di appartenenza;
- Si calcola la Qep2 corretta in base all'elemento correttivo presente nella particella X Si calcola la Q'ep pura corretta= $Qep1 + Qep2$;
- Si detrae dalla $S(T)$ l'area della particella, X;
- Si calcola la Q"ep dell'area rimanente $A= S(T)- X$ secondo la classe di appartenenza; Si calcola la Qept (totale)= $Q'ep + Q''e$;
- Dall'equazione $PRP = Qept + Vecp$ si ricavano PRP e Vecp;
- Si determina la $PRC = S(T)-PRP$
- Si calcola $STA= 60\% \times Qept$ e $P= 30\% \times Qept$ e quindi si calcola:
- $Sr = PRC- (STA+ P)$.

Dall'equazione $PRP = Qept + Vecp$ si ricavano PRP e Vecp come segue:

In ATUC: $PRP = Qept + 0,20 \times PRP / 0,60$ da cui $PRP = 1,5Qept$ e $Vecp = PRP - Qept = (1/3) \times 1,5Qept = 0,5Qept$.

In ATUM: $PRP = Qept + 0,25PRP$ da cui $PRP = Qept / 0,75 = 1,333Qept$ e $Vecp = PRP - Qept = 0,3333Qept$.

In ATUP: $PRP = Qept + (1/3) \times PRP$ da cui $PRP = 1,5Qept$ e $Vecp = PRP - Qept = 0,5Qept$.

E' evidente che le percentuali di cui agli alberi di Fig.3, di Fig. 4 e di Fig. 5 riferite alla $S(T)$ e relative a Qept, Vecp, STA, P e Sr variano al variare della Qep corretta.

Nel successivo art. 04) sono riportate due esemplificazioni rispettivamente in ATUM e ATUP.

Va evidenziato, anche se banale, che la quantità di edificazione aggiuntiva, Qepa, quale effetto della correzione dovuta alla presenza di un manufatto, si realizza sempre all'interno dello stesso comparto, nell'ambito della zona spettante che può essere una zona ordinaria o ricevente.

La quantità di edificazione aggiuntiva, Qepa, quale effetto del trasferimento di diritti edificatori, si realizza all'interno di due o più zone, una cedente e l'altra ricevente, nell'ambito dello stesso Comparto, ovvero, ove occorra, in due o più comparti nell'ambito di un Piano Strutturale Associato (PSA) che comprende due o più comuni, id est, nel caso della perequazione territoriale.

La quantità di edificazione aggiuntiva, Qepa, quale effetto del trasferimento della Qec ceduta al privato a fronte della cessione gratuita della Sr (superficie residua), si può realizzare come nel caso del trasferimento di cui al punto precedente, ovvero, infine, all'interno dello stesso comparto previa monetizzazione delle aree destinate a standard in base ad apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

In ogni caso la quantità di edificazione aggiuntiva massima trasferibile in un comparto, ovvero la massima quantità di edificazione aggiuntiva per correzione, ferme restando le percentuali di STA e P (cioè: $STA = 60\% \times Q_{ept}$ e $P = 30\% \times Q_{ept}$), e con $Sr = 0$, espressa in mqSca, è data da:

- nell'ATUC la Qep aggiuntiva massima è= $1,670\% \times S(T)$
- nell'ATUM la Qep aggiuntiva massima è= $14,778\% \times S(T)$
- nell'ATUP la Qep aggiuntiva massima è= $21,660\% \times S(T)$

Queste percentuali si ottengono dal seguente algoritmo elaborato dal prof. ing. G. F. Caligiuri:

$$Q_{ep} + Vecp + Q_{epa} + Vecpa + 0,90 \times (Q_{ep} + Q_{epa}) = S(T) \quad (a)$$

valido per i tre ambiti e ricavabile dagli alberi di Fig. 3; Fig. 4 e Fig. 5 rispettivamente per l'ATUC, l'ATUM e l'ATUP, avendo indicato con Qepa la quantità di edificazione aggiuntiva e con Vecpa il relativo verde ecologico di compensazione.

E' evidente che quando S(T) assume il suo minimo valore in corrispondenza ad una determinata aggregazione tipologica e Qepa assume il suo massimo valore secondo le suesposte percentuali, si annulla il valore di Sr poiché risulta $PRC = STA + P$.

L'equazione precedente (a) si risolve nel modo seguente:

In ATUC:

L'equazione diventa:

$$0,40 \times S(T) + 0,20 \times S(T) + 0,90 \times 0,40 S(T) + Q_{epa} + 0,50 Q_{epa} + 0,90 Q_{epa} = S(T)$$

da cui si ha: $Q_{epa} = 1,67\% S(T)$.

In ATUM:

L'equazione diventa:

$$0,30S(T) + 0,10S(T) + 0,90 \times 0,30S(T) + Q_{epa} + 0,333Q_{epa} + 0,90Q_{epa} = S(T)$$

da cui $Q_{epa} = 14,778\%S(T)$.

In ATUP:

L'equazione diventa:

$$0,20S(T) + 0,10S(T) + 0,5Q_{epa} + 0,90 \times 0,20S(T) + Q_{epa} + 0,90Q_{epa} = S(T)$$

da cui $Q_{epa} = 21,66\%S(T)$.

In ATUM e ATUP, quanto descritto all'art 04) del precedente Capitolo 111 sul comparto operativo/attuativo, vale come indicazione nelle schede di zona, poiché in essi non esiste adeguamento tipologico come nel caso di cui all'art. 09.2) del Capitolo II del RU.

Le procedure di calcolo del volume nell'ATUM e nell'ATUP sono coerenti con le direttive specifiche del sottosistema residenziale di cui alle Linee Guida. Contemporaneamente, atteso il basso valore del rapporto di copertura, resta alto il valore dello standard ambientale ed urbanistico.

Art 04)- Esempi di ripartizione del suolo in comparto operativo con Qep corretta.

Calcolo nell'ATUM:

Consideriamo un comparto comprensivo dell'aggregazione tipologica "s + v + p + c o".

La superficie minima del comparto $S(T)$ è = mq 12.333.

Prendiamo in considerazione la massima correzione = + 200%.

Si osservi che nella fattispecie in esame il massimo valore della Qep aggiuntiva è = $0,14778 \times 12.333 = 1.822,57$ mqSca.

Sia il comparto costituito da 4 particelle come nella fig. A seguente (fonte Prof. Caligiuri)

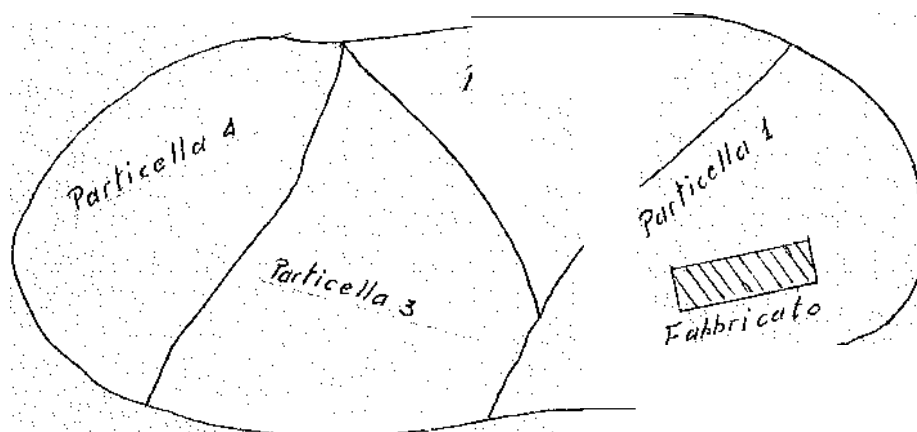


Fig. A

Nella p.lla 1 sia situato l'elemento che comporta la ipotizzata maggiorazione della Qep, che può essere una delle possibili tipologie, cioè si tratti di un manufatto abitabile con attività.

La particella 1 misura mq 3000. Consideriamo le diverse tipologie:

- se l'immobile che origina la correzione è di tipologia " co " = 2.100mqSca, non è possibile effettuare la correzione poiché si avrebbe: $Q_{epa} = 2.100 + 200\% \times 2.100 = 6.300 \text{mqSca} > 0,14778 \times S(T)$. In questo caso la correzione è possibile solo se la S(T) assume il valore $0,14778 \times S(T) = 6.300 \text{mq}$, cioè $S(T) = 42.631 \text{mq}$;
- se l'immobile che origina la correzione è di tipologia " p " = 1.050mqSca parimenti non è possibile effettuare la correzione poiché si avrebbe: $Q_{epa} = 1.050 + 200\% \times 1.050 = 3.150 \text{mqSca} > 0,14778 \times S(T)$. In questo caso la correzione è possibile solo se la S(T) assume il valore $0,14778 \times S(T) = 3.150 \text{mq}$, cioè $S(T) = 21.315,47 \text{mq}$;
- se l'immobile che origina la correzione è di tipologia " s " o " v " è possibile effettuare la correzione. Supponiamo che l'immobile che origina la correzione sia di tipologia "v" con Sca = 350mq.

Si ottiene dunque:

$$Q_{ep'} = 3.000,00 \times 0,30 = 900,00 \text{mq};$$

$$Q_{epa} \text{ (aggiuntiva)} = 200\% \times 350 + 350 = 1.050,00 \text{mq};$$

La quantità di edificazione totale della particella 1 è $Q_{ep} = 900,00 + 1050,00 = 1.950,00 \text{mq}$; Si osservi che il valore della Qep aggiuntiva, 1.050 mq, è inferiore al $14,778\% \times S(T)$.

La superficie complessiva delle restanti particelle è $S_t(2+3+4) = \text{mq } 9.333,00 \text{mq}$.

La quantità di edificazione delle tre particelle 2,3,4 è $Q'_{ep} = 0,3 \times 9.333 = 2.800,00 \text{mq}$.

La quantità di edificazione del comparto è dunque: $Q_{ept} = 1.950 + 2.800 = \text{mq } 4.750,00$;

Risulta dunque: $PRP = 4.750/0,75 = 6.333,33 \text{mq}$; e $Vecpt = 0,333 \times Q_{ept} = 1.583,77 \text{mq}$ (cfr. algoritmi (1) più avanti);

La $PRC = S(T) - PRP = 12.333 - 6.333,33 = 5.999,67 \text{mq}$ è pari al 48,65% della S(T) e quindi inferiore al 60% che si ha quando non esiste maggiorazione della Qep. Inoltre:

$STA = 0,60 \times 4.750 = 2.850,00 \text{mq}$ e $P = 0,30 \times 4.750 = 1.425,00 \text{mq}$. I valori di STA e P si possono ricavare anche dalle espressioni: $STA = (4.750/50) \times 30 = 2.850,00 \text{mq}$;

$P = (4.750/50) \times 15 = 1.425,00 \text{mq}$. $Sr = PRC - (STA + P) = 5.999,67 - 4.275,00 = 1.724,67 \text{mq}$, pari al 13,98% S(T).

La quantità di edificazione aggiuntiva $Q_{epa} = 1.050 \text{mqSca}$ può essere destinata in diversi modi, ad esempio:

- a 5 elementi di tipologia "s" dato che $5 \times 200 \text{mqSca} = 1.000 \text{mqSca}$;
- a 3 elementi di tipologia "v" dato che $3 \times 350 \text{mqSca} = 1.050 \text{mqSca}$;
- a 1 elemento di tipologia "p" dato che $1 \times 1.050 \text{mqSca} = 1.050 \text{mqSca}$;
- ad ampliare del 50% un elemento di tipologia "co" dato che $50\% \times 2.100 \text{mqSca} = 1.050 \text{mqSca}$.

Analoghe considerazioni valgono nel caso che l'elemento che origina la correzione sia di tipologia "s".

È appena il caso di osservare che se l'entità della correzione è minore del 200% è possibile effettuare la correzione anche se l'elemento che la origina è di tipologia "p". Infatti se la correzione è del 50% si ottiene:

$$Q_{epa} = 1.050 \text{mqSca} + 50\% \times 1.050 \text{mqSca} = 1.575 \text{mqSca} < 0,14778 \times S(T).$$

In questo caso la destinazione della Q_{epa} può essere: due elementi di tipologia "v"; oppure può aversi la distribuzione sopra indicata.

Calcolo nell'ATUP:

Facendo riferimento alla stessa figura precedente con le stesse dimensioni delle particelle e la stessa maggiorazione, si ottiene:

$Q'_{ep} = 3.000 \times 0,2 = 600,00 \text{mq}$; la Q_{ep} aggiuntiva è $Q_{epa} = 350 + 200\% \times 350 \times 0,80$ (la percentuale di Q_{ep} aggiuntiva nell'ATUP è ridotta del 20%; cfr. art. 07, Cap. II) = $910,00 \text{mq}$.

Pertanto $Q_{ep} = 600 + 910 = 1.510,00 \text{mq}$. $St p.lle(2+3+4) = \text{mq } 9.333,00$;

la quantità di edificazione delle tre particelle è $Q'_{ep} = 9.333,00 \times 0,2 = 1.866,60 \text{mq}$.

La quantità di edificazione del comparto è: $1.510,00 + 1.866,60 = 3.376,60 \text{mq}$.

pertanto: la $PRP = 1,50 Q_{ep} = 5.064 \text{mq}$. e $Vecpt = 0,50 Q_{ep} = 1.688 \text{mq}$

La $PRC = S(T) - PRP = 12.333 - 5.064 = 7.269 \text{mq}$ pari al 58,94% S(T); inferiore quindi 70% che si ha quando non esiste maggiorazione della Q_{ep} . Inoltre:

$$STA = 0,60 \times 3.376,6 = 2.026,00 \text{mq}; \quad P = 0,30 \times 3.376,6 = 1.013,00 \text{mq}; \quad STA + P = 3.039,00 \text{mq};$$

$$Sr = PRC - (STA + P) = 4.230,00 \text{mq}; \text{ pari al } 34,30\% \times S(T).$$

Anche nell'ATUP vale quanto precisato nell'ATUM sia in ordine alla possibilità di effettuare la

correzione in funzione dell'elemento tipologico che origina la correzione e sia in ordine alla possibile destinazione e distribuzione della Qepa.

La suddivisione della S(T) è sempre quella degli alberi di Fig. 3, Fig. 4 e Fig. 5 rispettivamente in ATUC, in ATUM e in ATUP con la variante che la PRP e la PRC variano per effetto della Qep aggiuntiva; si ottiene così:

$$\begin{aligned} \text{PRP} &= 1,50\text{Qept} & \text{e} & & \text{Vecpt} &= 0,50\text{Qept} & \text{in ATUC} \\ \text{PRP} &= \text{Qept}/0,75 & \text{e} & & \text{Vecpt} &= 0,333\text{Qept} & \text{in ATUM} \\ \text{PRP} &= 1,50\text{Qept} & \text{e} & & \text{Vecpt} &= 0,50\text{Qept} & \text{in ATUP} \end{aligned} \quad (1)$$

Essendo $\text{Qept} = \text{Qeptc}$ la quantità di edificazione totale corretta del comparto e Vecpt il relativo verde ecologico di compensazione.

In caso di Qep aggiuntiva per correzione, e non per trasferimento, dovuta alla presenza di un manufatto, la stessa Qep viene convertita in mqSca nel rapporto $1\text{mqSca} = 1,20\text{mqSULE}$ (per la tipologia "p") e $1\text{mqSca} = 1,30\text{mqSULE}$ (per la tipologia "co").

Art. 05)- Ripartizione ecologica del suolo.

La ripartizione ecologica del suolo dipende, sotto il profilo concettuale e procedimentale, dalla classe di appartenenza (ATUC, ATUM, ATUP) e quantitativamente dalla tipologia insediativa.

La superficie del lotto, di pertinenza di una determinata tipologia insediativa, che può essere impermeabilizzata, è composta da due elemenn sia per la parte riservata al privato che per quella riservata al comune.

Per la parte riservata al privato:

A)- Aspi = area di sedime (o edificabile) privata (del fabbricato) che può essere impermeabilizzata, calcolata in funzione della superficie del lotto disponibile (v. Comparto attuativo) la quale deve essere sempre maggiore o uguale alla superficie minima calcolata per ciascuna tipologia insediativa;

B)- Vecpi = percentuale del verde ecologico di compensazione privato pertinenziale che può essere impermeabilizzato, che tiene conto di eventuale marciapiede, camminamenti ed accessi vari, che si assume:

$$\text{Vecpi} = 30\% \times \text{Vecp}.$$

Analogamente per la parte riservata al comune si ha:

A') - Asci = area di sedime del manufatto pubblico, calcolata in funzione della superficie del lotto

disponibile spettante al comune;

B') - $Vecci$ = percentuale del verde ecologico di compensazione pubblico pertinenziale che può essere impermeabilizzato, che tiene conto di eventuale marciapiede, camminamenti ed accessi vari, che si assume: $Vecci = 30\% \times Vecc$.

Quindi la superficie che può essere impermeabilizzata per la PRP e per la PRC, è rispettivamente:

$$S(e)_{pi} = As_{pi} + Ve_{pi} \quad e \quad S(e)_{ci} = As_{ci} + Ve_{ci}$$

La superficie edificabile totale, privata e pubblica, che può essere impermeabilizzata è:

$$S(e)_{ti} = S(e)_{pi} + S(e)_{ci}$$

Riepilogando:

La suddivisione della quantità di edificazione di un comparto perequativo in Q_{ep} e Q_{ec} è riassunta nell'albero di Fig.2 A.

La suddivisione della superficie totale $S(T)$ di un comparto perequativo in PRP e PRC è riassunta nell'albero di Fig.2 B.

Negli alberi di Fig.4, Fig. 5 e Fig. 3 è esemplificata rispettivamente la suddivisione di un comparto in ATUM, ATUP e di un'area libera in ATUC.

Ai fini del calcolo, in questa sede, della superficie catastale delle unità immobiliari ordinarie, gruppo R-P-T, si precisa che l'addendo di cui alla lettera d) dell'allegato C del DPR 138/98, non va computato nella superficie catastale assunta uguale alla quantità di edificazione spettante al proprietario (Q_{ep}) pari al 40%, 30%, 20% della superficie totale del terreno rispettivamente in ATUC, ATUM e ATUP secondo gli alberi di Fig. 3, Fig. 4 e Fig. S.

Ciò perché la superficie dell'area scoperta che costituisce pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare è sostituita dalla superficie di verde ecologico di compensazione, detto anche verde privato Ve_{cp} , sempre maggiore della quantità determinata nella lettera d) dell'allegato C del DPR 138/98.

La necessità che Ve_{cp} sia maggiore dell'area scoperta di pertinenza come calcolata alla lettera d) sopra menzionata è dovuta al fatto di avere standard ecologici soddisfacenti.

Art. 05.1) -Esemplificazione della ripartizione ecologica del suolo.

a)- Nell'ATUC:

Tipologia " s ".

$S_{ca} = 200,00mq$; $S(T)_{minima} = 200,00/0,4 = 500,00mq$; dove $S(T)$ è la superficie del lotto;

area di sedime $As_{pi} = S_{ca}/1,50 = 133,33mq$ (cfr. art 07.1 del Capitolo V del RU);

$Vecp = 0,20 \times S(T) = 100mq$; $Vecpi = 0,30 \times Vecp = 0,3 \times 0,2 \times S(L) = 0,06 \times S(T) = 30,00mq$;

Quindi $S(e)_{pi} = 163,33mq$.

Se la superficie del lotto è maggiore del valore minimo, ad esempio $S(T) = 700,00mq$; si ha: $PRP =$

$0,60 \times 700 = 420mq$; $Qep = 0,40 \times 700,00 = 280,00mq$ S_{ca} e $Vecp = 0,20 \times 700 = 140mq$

$PRC = 0,40 \times 700 = 280mq$; $STA = 0,60 \times 280 = 168mq$; $P = 0,30 \times 280 = 84mq$; $STA + P = 252mq$;

$Sr = PRC - (STA + P) = 28mq$; quindi

$As_{pi} = 280/1,50 = 186,67mq$ (area di sedime); $Vecpi = 0,06 \times 700 = mq 42,00$;

Quindi $S(e)_{pi} = 228,67mq$.

Analogamente si procede per le altre tipologie e per le possibili aggregazioni tipologiche, ancorché nell'ATUC sia difficile pensare tipologie diverse dalla "s " e dalla "v ", ovvero dalla "s +v " .

Ai fini del calcolo della superficie impermeabilizzabile $S(e)_{pi}$ va osservato che a parità di quantità di edificabilità dell'area, l'area di sedime dipende dalla categoria tipologica.

Infatti per le tipologie "s " e "v " l'area di sedime è $Qep/1,5$ mentre per le categorie "p" e "co" essa è data da $Qep/3,50$

b)- Nell'ATUM.

Tipologia " s ".

$S_{ca} = 200,00mq$; $S(T) \text{ minima} = 200/0,3 = 667,00mq$; e quindi:

$As_{pi} = 200/1,5 = 133,33mq$; $Vecpi = 0,30 \times 0,10 \times S(T) = 0,03 \times S(T) = 20,00mq$;

Quindi $S(e)_{pi} = 153,33mq$

Se la superficie del lotto è maggiore del valore minimo, ad esempio mq 800,00; si ha:

$PRP = 0,40 \times 800 = 320mq$; $Qep = 0,30 \times 800 = 240mq$ S_{ca} ; $Vecp = 0,10 \times 800 = 80mq$;

$PRC = 0,60 \times 800 = 480mq$; $STA = 0,60 \times 240 = 144mq$; $P = 0,30 \times 240 = 72mq$; $STA + P = 216mq$;

e quindi: $As_{pi} = 240/1,5 = 160,00mq$; e $Vecpi = 0,03 \times S(T) = 24,00mq$.

Pertanto: $S(e)_{pi} = 184,00mq$.

Analogamente si procede per le altre tipologie e per tutte le possibili aggregazioni tipologiche.

b-1)- Nell'ATUM

Tipologia " p "

$S_{ca} = 1.050,00mq$; $S(T) \text{ minima} = 1.050/0,3 = 3.500,00mq$; e quindi:

$Aspi = 1.050/3,5 = 300,00mq$; (cfr. art 07.3 del Capitolo V RU) $Vecpi = 0,30 \times 0,10 \times S(T) = 0,03 \times S(T) = 105,00mq$;

Quindi $S(e)pi = 300 + 105 = mq \ 405$.

Se la superficie del lotto è maggiore del valore minimo, ad esempio mq 4.500,00; si ha:

$PRP = 0,40 \times 4.500 = 1.800mq$; $Qep = 0,30 \times 4.500 = 1.350mq$ Sca; $Vecp = 0,10 \times 4.500 = 450mq$;

$PRC = 0,60 \times 4.500 = 2.700mq$; $STA = 0,60 \times 1.350 = 810mq$; $P = 0,30 \times 1.350 = 405mq$;

$STA + P = 1.215mq$;

e quindi: $Aspi = 1.350/3,5 = 385,71mq$; e $Vecpi = 0,03 \times S(T) = 135mq$.

Pertanto: $S(e)pi = 520,71mq$.

Analogamente si procede per le altre tipologie e per tutte le possibili aggregazioni tipologiche.

c)- Nell'ATUP.

Tipologia "s ".

$Sca = 200,00mq$; $S(T) \text{ minima} = 200/0,2 = 1.000,00mq$; e quindi :

$Aspi = 200/1,5 = 133,33mq$; $Vecpi = 0,30 \times 0,10 \times S(T) = 0,03 \times S(T) = 30,00mq$;

Quindi $S(e)pi = 163,33mq$.

Se la superficie del lotto è maggiore del valore minimo, ad esempio 1.300,00mq; si ha:

$PRP = 0,30 \times 1.300 = mq \ 390mq$; $Qep = 0,20 \times 1.300 = 260mq$ Sca; $Vecp = 0,10 \times 1.300 = 130mq$;

$PRC = 0,70 \times 1.300 = 910mq$. $STA = 0,60 \times 260 = 156mq$; $P = 0,30 \times 260 = 78mq$;

$STA + P = 234mq$; $Sr = PRC - (STA + P) = 676mq$;

e quindi $Aspi = 260/1,5 = 173,33mq$; $Vecpi = 0,03 \times S(T) = 39,00mq$;

Pertanto: $S(e)pi = 212,33mq$.

In entrambi i casi non è quantificabile la $S\{e\}ci$ poiché essa dipende da Qec che non è stabilita a priori, ma è stabilita dal comune di volta in volta a seconda delle necessità.

Art. 05.2) - Ulteriore esemplificazione di suddivisione del territorio.

Nell'ATUM se consideriamo ad esempio l'aggregazione tipologica: u 3 s "+" 2 p", avremo:

la superficie minima del comparto deve essere (cfr. art. 01.B e 01.D):

$S(T)_{min} = 3 \times 667mq + 2 \times 3500mq = 9.001mq$.

Si supponga che la quantità di edificazione aggiuntiva per trasferimento nel comparto sia, ad

esempio, $Q_{epa} = 1.000mq$.

In questo caso, con la limitazione $Q_{ep} \leq 0,14778 \times S(T)$, la quantità di edificazione totale nel comparto è:

$$Q_{ept} = Q_{epa} + Q_{ep}(3s) + Q_{ep}(2p) = mq (1.000 + 3 \times 200 + 2 \times 1.050) = 3.700mq_{Sca}.$$

$$\text{Quindi } PRP = 3.700 \times 1,333 = 4.933,33mq \quad Vecp = 0,333 \times 3.700 = 1.233,21mq.$$

$$PRC = S(T) - PRP = 9.000 - 4.933,33 = 4.066,67mq, \text{ pari al } 45,19\%S(T), \text{ cioè } < 60\% \text{ che si ha in assenza di } Q_{epa}.$$

Risulta inoltre:

$$STA = 60\% \times Q_{ept} = 2.220mq \quad e \quad P = 30\% \times Q_{ept} = 1.110mq \quad e \quad STA + P = 3.330mq.$$

$$Sr = PRC - (STA + P) = 736,67mq \text{ pari all' } 8,19\% S(T), \text{ cioè } < 33\% S(T) \text{ che si ha in assenza di } Q_{epa}.$$

Le superfici impermeabilizzabili, in assenza della Q_{epa} , sono:

$$Aspi = mq (3 \times 200/1,50 + 2 \times 1.050/3,50) = mq(400 + 600) = 1.000mq.$$

$$Vecpi = 0,30 \times 0,10 \times S(T) = 270mq. \text{ e quindi: } S(e)pi = 1.000 + 270 = 1.270mq.$$

In presenza della Q_{epa} la $S(e)pi$ è calcolabile solo conoscendo la destinazione tipologica della Q_{epa} .

Nelle esemplificazioni, riportate più avanti, per il calcolo del volume e dell'indice, si calcoleranno $Aspi$ e $S(e)pi$ in presenza della Q_{epa} .

Si ricorda che la Sr può essere utilizzata interamente come area extrastandard, $AESTA$, annullando Q_{ec} e $Vece$ o, viceversa, annullando $AESTA$ tutta la Sr può essere utilizzata come superficie fondiaria pubblica $Q_{ec} + Vece$.

In tal caso, ferma restando la percentuale di $Vece$, pari cioè al $33\% \times Q_{ec}$, nel caso di specie si ha:

$$Q_{ec} + 0,33Q_{ec} = Sr \text{ da cui } Q_{ec} = Sr/1,33 = 736,67/1,33 = 533,89mq.$$

Non è però possibile stabilire la quantità di superficie pubblica impermeabilizzabile poiché non è nota la tipologia dell'intervento pubblico.

Si può, però, affermare che nella fattispecie in esame la massima superficie pubblica impermeabilizzabile è: $S(e)ci = 533,89mq$.

Art 06)-Calcolo del volume effettivo e del relativo indice.

In assenza di Q_{epa} il volume relativo alla Q_{ep} spettante alla superficie totale $S(T) = 9.000mq$ è dato da (cfr. art. 01): $V_{eff} = 3 \times \text{volume della tipologia "s"} + 2 \times \text{volume della tipologia "p"} , \text{ cioè:}$

$V_{eff}=3 \times 1.186,64 + 2 \times 4.470,00 = mc 12.499,92$ e quindi $i(f) = 12.499,92 / 9.000 = 1,39 mc/mq$.

In presenza di una Qepa, questa può essere assegnata tutta alla tipologia "s" oppure tutta alla tipologia "p", oppure suddivisa in vario modo.

Verranno trattati i due sopramenzionati casi limiti, essendo di conseguenza ovvio il procedimento per i casi intermedi.

Primo caso: tutta la Qepa viene assegnata alla tipologia "s".

In tal caso l'area di sedime della Qept è così suddivisa (cfr. art. 05B):

$3 \times 200 / 1,50 + 2 \times 1.050 / 3,50 + 1.000 / 1,50 = 1.600 / 1,50 + 2.100 / 3,50$ è evidente che:

$1.600 / 1,50 = 1.066,6667 mq$ e che $1.066,6667 / 133,33 = 8$, cioè otto elementi di tipologia "s"; analogamente: $2.100 / 3,50 = 600 mq$ e che $600 / 300 = 2$, cioè due elementi di tipologia "p".

Il volume effettivo è dunque: $V_{eff} = 8 \times 1.186,64 + 2 \times 4.470 = mc 18.433,12$ e quindi: $i(f) = 18.433,12 / 9.000 = 2,05 mc/mq$.

$Vecpi = 0,3 \times Vecp = 0,30 \times 1.233,21 mq = 369,96 mq$; $Aspi = 8 \times 133,33 + 2 \times 300 = 1.666,64 mq$ e quindi $S(e)pi = Vecpi + Aspi = 2.036,63 mq$.

Secondo caso: tutta la Qepa viene assegnata alla tipologia "p".

In tal caso l'area di sedime della Qept è così suddivisa (cfr. art.05.1b-1):

$3 \times 200 / 1,50 + 2 \times 1.050 / 3,50 + 1.000 / 3,50 = 600 / 1,50 + 3.100 / 3,50 = 400 mq + 885,714 mq$.

Dunque $400 / 133,33 = 3$, cioè tre elementi di tipologia "s";

analogamente: $885,714 / 300 = 2,95$ cioè 2,95 elementi di tipologia "p".

Pertanto il volume è:

$V_{eff}=3 \times 1.186,64 + 2,95 \times 4.470 = mc 16.746,42$ e quindi $i(f) = 16.746,42 / 9.000 = 1,86 mc/mq$.

$Vecpi = 369,96 mq$; $Aspi = 3 \times 133,33 + 2,95 \times 300 = 1.284,99 mq$ e quindi $S(e)pi = 1.654,95 mq$. Per le circostanze intermedie si procede analogamente.

Art. 06.1) - Ulteriore esemplificazione.

Sempre restando nell'ATUM, nell'ipotesi della stessa aggregazione tipologica e della stessa quantità Qepa= 1.000mq, supponiamo che il comparto assuma il valore $S(T) = 10.000 mq$.

In questo caso la $Qept = Qep + Qepa = 0,3 \times 10.000 + 1.000$, cioè $Qept = 4.000 mq$ Sca; quindi:

$PRP = Qept / 0,75 = 5.333,33 mq$ $PRC = S(T) - PRP = 4.666,67 mq$ cioè $46,67\% S(T)$, inferiore al

60% che si ha in assenza della Qepa; $Vecp = 0,3333 \times Qept = 1.333,20mq$;

$STA = 0,60 \times 4.000 = 2.400mq$; $P = 0,30 \times 4.000 = 1.200mq$ e $STA + P = 3.600mq$. $Sr = PRC - (STA + P) = 1.066,67mq$, pari al 10,67% S(T)

Anche per Aspi e S(e)pi vale quanto sopra precisato.

Annullando AESTA si ottiene: $Qec = 1.066,67mq$ e $Vece = 0,33 \times Qec = 352mq$ Sca

Calcolo del volume: procedendo come nella precedente esemplificazione si ha:

Primo caso: tutta la Qepa viene assegnata alla tipologia "s";

l'area di sedime della Qept è così suddivisa:

$3 \times 200/1,50 + 2 \times 1.050/3,50 + (4.000 - 2.700)/1,50 = 9,50$ elementi di tipologia "s" + 2 elementi di tipologia "p". Il volume è dunque: $V_{eff} = 9,50 \times 1.186,64 + 2 \times 4.470 = mc\ 20.213,39$ e quindi $i(f) = 20.213,39/10.000 = 2,02mc/mq$.

$Vecpi = 0,3 \times 1333,20 = 399,96mq$; $Aspi = 9,5 \times 133,33 + 2 \times 300 = 1.866,64mq$ e $S(e)pi = 2.266,60mq$.

Secondo caso: tutta la Qepa viene assegnata alla tipologia "p"

l'area di sedime della Qept è così suddivisa: $3 \times 200/1,50 + (2 \times 1.050 + 4.000 - 2.700)/3,50 = 3$ elementi di tipologia "s" + 3,24 elementi di tipologia "p". Il volume è dunque:

$V_{eff} = 3 \times 1.186,64 + 3,24 \times 4.470 = mc\ 18.042,72$ e quindi $i(f) = 18.042,72/10.000 = 1,80mc/mq$.

$Vecpi = 399,96mq$; $Aspi = 3 \times 133,33 + 3,24 \times 300 = 1.371,99mq$ e $S(e)pi = 1.771,95mq$.

Asci non è determinabile perché dipende dalla tipologia scelta per l'intervento pubblico.

Sempre restando in ATUM, con $S(T) = 10.000mq$ ed assumendo la massima Qepa trasferibile si ha:

$Qepa = 0,14778 \times 10.000 = 1.477,80mq$ e quindi la nuova Qept risulta:

$Qept = 1.477,80 + 0,3 \times 10.000 = 4.477,80mq$. Pertanto $PRP = 4.477,80/0,75 = 5.970,40mq$;

$Vecp = 0,3333 \times 4.477,80mq = 1.492,45mq$. $PRC = S(T) - PRP = 10.000 - 5.970,40 = 4.029,60mq$, pari al 40,30% di S(T), inferiore al 60% che si ha in assenza di Qepa; inoltre: $STA = 0,60 \times 4.477,80 = 2.686,68mq$ $P = 0,30 \times 4.477,80 = 1.343,34mq$

$STA + P = 4.030,02mq$ e quindi $Sr = PRC - (STA + P) = 4.029,60 - 4.030,02 = 0,42mq$. In realtà

$Sr = 0$ perché il valore di 0,42mq è dovuto alle approssimazioni.

Per Aspi e quindi per S(e)pi vale quanto precisato in precedenza sulla dipendenza dell'area di sedime dalla destinazione tipologica della Qepa.

Calcolo del volume: Procedendo come nella precedente esemplificazione si ha:

Primo caso: tutta la Qepa viene assegnata alla tipologia "s "

l'area di sedime della Qept è così suddivisa:

$3 \times 200/1,50 + 2 \times 1.050/3,50 + (4.477,80 - 2.700)/1,50 = 3 \times 200/1,50 + 1.777,80/1,50 + 2 \times 1.50/3,50 =$
 $3 \times 200/1,50 + (1.777,80/200)/1,50 + 2 \times 1.50/3,50 = 3 \times 200/1,50 + 8,88 \times 200/1,50 + 2 \times 1.050/3,50$ cioè
si hanno 11,88 elementi di tipologia "s " + 2 elementi di tipologia "p ". Il volume è dunque: $V_{eff} =$
 $11,88 \times 1.186,64 + 2 \times 4.470 = mc \ 23.037,28$ e pertanto

$i(f) = 23.037,28/10.000 = 2,30 mc/mq.$

$Vecpi = 0,30 \times 1.492,45 mq = 447,73 mq$ $Aspi = 11,88 \times 133,33 + 2 \times 300 = 2.183,96 mq$ e $S(e)pi =$
 $2.631,69 mq.$

Secondo caso: tutta la Qepa viene assegnata alla tipologia "p ";

l'area di sedime della Qept è così suddivisa: $3 \times 200/1,50 + 2 \times 1.050/3,50 + (4.477,80 - 2.700)/3,50 = 3$
elementi di tipologia "s " + 3,69 elementi di tipologia "p ". Il volume è dunque:

$V_{eff} = 3 \times 1.186,64 + 3,69 \times 4.470 = mc \ 20.054,22$ e quindi $i(f) = 20.054,22/10.000 = 2,00 mc/mq.$

$Vecpi = 447,73 mq$; $Aspi = 3 \times 133,33 + 3,69 \times 300 = 1.506,99 mq$ e $S(e)pi = 1.954,72 mq.$

Si supponga ora, sempre in ATUM e per l'aggregazione tipologica considerata, che Qepa assuma il
massimo valore mentre $S\{T\}$ assuma il suo valore minimo = 9.001mq.

Il valore massimo della Qepa è dato da:

$Qepa = 0,14778 \times 9.000 mq = 1.330,02 mq$; pertanto $Qept = 1.330,02 + 600 + 2.100 = 4.030,02 mq.$

Pertanto

$PRP = 4.030,02/0,75 = 5.373,36 mq$ $Vecp = 0,3333 \times 4.030,02 = 1.343,21 mq$ e

$PRC = S(T) - PRP = 9.000 mq - 5.373,36 mq = 3.626,64 mq$;

$STA = 0,60 \times 4.030,02 = 2.418 mq$ $P = 0,30 \times 4.030,02 = 1.209 mq$

$STA + P = 3.627,00 mq$ $Sr = PRC - (STA + P) = 3.626,64 - 3.627,00 = 0,36 mq.$

In realtà $Sr = 0$. Il valore $Sr = 0,36 mq$ è dovuto alle approssimazioni.

Per $Aspi$ e quindi per $S\{e\}pi$ vale quanto precisato sopra; esse sono determinate nel calcolo del
volume di seguito riportato.

Calcolo del volume. Procedendo come nella precedente esemplificazione si ha:

Primo caso: tutta la Qepa viene assegnata alla tipologia "s'

l'area di sedime della Qept è così suddivisa:

$3 \times 200/1,50 + 2 \times 1.050/3,50 + 1.330,02/1,50 = 9,65$ elementi di tipologia "s" + 2 elementi di tipologia "p". Il volume è dunque: $V_{eff} = 9,65 \times 1.186,64 + 2 \times 4.470 = mc \ 20.391,08$; e pertanto

$i(f) = 20.391,08/9.000 = 2,27 mc/mq$;

$Vec_{pi} = 0,30 \times 1.343,21 = 402,96 mq$; $Asp_i = 9,65 \times 133,33 + 2 \times 300 = 1.886,63 mq$ e quindi $S(e)_{pi} = 1.886,63 + 402,96 = 2.289,59 mq$.

Secondo caso: tutta la Qepa viene assegnata alla tipologia "p";

l'area di sedime della Qept è così suddivisa: $3 \times 200/1,50 + 2 \times 1.050/3,50 + 1.330,02/3,50 = 3$ elementi di tipologia "s" + 3,26 elementi di tipologia "p". Il volume è dunque:

$V_{eff} = 3 \times 1.186,64 + 3,26 \times 4.470 = mc \ 18.132,12$ e pertanto $i(f) = 18.132,12/9.000 = 2,01 mc/mq$.

$Vec_{pi} = 402,96 mq$; $Asp_i = 3 \times 133,33 + 3,26 \times 300 = 1.377,99 mq$ e quindi $S(e)_{pi} = 1.780,95 mq$.

Art. 06.2)- Altre aggregazioni tipologiche.

Analogamente si procede per qualsiasi altra aggregazione tipologica, in qualsiasi ambito, per qualunque valore della Qep aggiuntiva (nei limiti di cui all'art. 03) ottenuta per trasferimento di diritti edificatori ovvero per correzione della Qep (ricordando che nell'ATUP la percentuale di correzione è diminuita del 20%), e ripetendo quanto sopra precisato in ordine alla $S(e)_{pi}$.

E' evidente che quanto fin qui esemplificato, in ordine alla ripartizione ecologica del suolo, si riferisce alla PRP che è composta semplicemente dalla somma

$$Asp + Vecp.$$

Per quanto attiene alla PRC, si precisa ancora che sia Asc (area di sedime dell'intervento comunale) che Vece (verde ecologico di compensazione comunale) dipendono dalla quantità di edificazione spettante al Comune, Qec, (da non confondere con la parte riservata al comune, PRC, che comprende oltre alla Qec anche STA, P, Sr).

La quantità di edificazione spettante al comune viene di volta in volta stabilita dal Comune in base alle necessità e la somma $Qec + Vecc$ è sempre $< PRC$, e cioè, $Asc + Vecc$ è sempre minore di $0,40 \times S(T)$ nell'ATUC, di $0,60 \times S(T)$ nell'ATUM e di $0,70 \times S(T)$ nell'ATUP, atteso che nella PRC è inderogabilmente compresa la somma $STA + P$, e che solo la Sr può essere assorbita nella somma $Asc + Vecc$.

E' opportuno, infine, evidenziare che tutte le aree nell'ATUM e nell'ATUP che, in ragione del loro stato di fatto e di diritto, sono suscettibili di un ICE ridotto (v. art. 03) per effetto della loro pendenza compresa tra 35° e 50° , vanno riportate a congruità.

Pertanto, un'area A in siffatte condizioni restituisce:

in ATUM un'area $A' = A/2$;

in ATUP un'area $A'' = A/2$.

A queste aree così ridimensionate si applicheranno $ICE = 0,3$ e $ICE = 0,2$ rispettivamente in ATUM e in ATUP.

I Piani Particolareggiati o Piani di Lottizzazione in corso di attuazione, sia di iniziativa pubblica che privata, dovranno adeguarsi alla LUR, sotto il profilo della sostenibilità ambientale e degli standard urbani ed ambientali. Ove ciò non fosse possibile, si dovranno attenere alla disciplina fissata dal POT e comunque dovranno risultare compatibili con il PAI.

Pertanto, i Piani non ancora completati, per la restante area sono soggetti alla disciplina del POT per assicurare gli standard del comparto, costituendo così, la parte non completata, un comparto perequativo.

Capitolo V

Art. 01)- Il comparto perequativo integrativo di funzioni edificatorie.

Nel capitolo precedente è stata trattata la ripartizione del suolo del comparto perequativo con funzioni edificatorie residenziali, relativamente alle tipologie “s”, “v”, “p”, “co”.

Nel presente capitolo viene trattata la ripartizione del suolo di un comparto perequativo integrativo delle funzioni edificatorie.

L'integrazione può riguardare le unità immobiliari ordinarie, cioè i gruppi R, P, T, così come le unità immobiliari speciali, oppure le une e le altre insieme.

Gli interventi, sia che riguardino i gruppi R, P, T, sia quelli speciali V e Z, se rivestono carattere privatistico andranno sempre realizzati nella parte riservata al privato (PRP), e la ripartizione del territorio avverrà sempre secondo l'albero dell'ambito di appartenenza (Fig. 4 per l'ATUM e Fig. 5 per l'ATUP) e tenendo conto di quanto stabilito nella Tab. 04.

Se gli interventi rivestono carattere pubblicistico, sia che riguardino i gruppi ordinari che quelli speciali, andranno sempre realizzati nella superficie residua S_r della parte riservata al comune (PRC).

Quando esigenze strategiche richiedono, per uno di questi interventi a carattere pubblicistico, una superficie residua $S'_r > S_r$, la superficie eccedente $S_m = S'_r - S_r$ si dovrà reperire ovviamente sia nella parte riservata al privato, e sia, secondo le rispettive proporzioni, nella STA e nel parcheggio P.

La residua parte riservata al privato, cioè $Q_{ep} + V_{ecp}$, e le relative STA e P si calcolano come negli articoli seguenti.

La quantità di edificazione sottratta alla PRP, cioè $A_{Q_{ep}}$, viene trasferita dal presente comparto cedente ad un altro comparto ricevente con l'avvertenza che la quantità di edificazione che viene trasferita dovrà essere non maggiore dell' $1,67\% \times S(T')$ in ATUC, del $14,778\% \times S(T')$ in ATUM e del $21,66\% \times S(T')$ in ATUP, dove $S(T')$ è la superficie totale del comparto ricevente. Le corrispondenti V_{ecp} , STA e P saranno reperite nella S_r del comparto ricevente.

Art. 02)- Calcolo di Qep, Vecp, STA, P.

Calcolo di Qep, Vecp, STA, P nell'ATUC.

Dall'albero di Fig. 3 si ha: $S(T) = PRP + PRC = PRP + STA + P + Sr =$

$= PRP + 0,40 \times PRP + 0,20 \times PRP + Sr$ da cui noto $S(T)$ e fissato il valore Sr , si ricava:

$$PRP = (S(T) - Sr) / 1,60;$$

posto $PRP = k$, dalle equazioni (1) dell'articolo 04) del Cap. IV si ha:

$$Q'ep = 0,6667 \times PRP = (2/3) k \quad V'ecp = 0,333 \times PRP = (1/3) k$$

$$STA' = 0,40 k \quad e \quad P' = 0,20 k.$$

-Calcolo di Qep, Vecp, STA, P nell'ATUM.

Dall'albero di Fig. 4 si ha: $S(T) = PRP + PRC = PRP + STA + P + Sr =$

$= PRP + 0,45 \times PRP + 0,225 \times PRP + Sr$ da cui noto $S(T)$ e fissato il valore Sr , si ricava

$$PRP = (S(T) - Sr) / 1,675;$$

posto $PRP = k$, dalle equazioni (1) dell'art 04) del Cap. IV si ha:

$$Q'ep = 0,75 k \quad V'ecp = 0,25 k \quad STA' = 0,45 k \quad e \quad P' = 0,225 k.$$

-Calcolo di Qep, Vecp, STA, P nell'ATUP.

Dall'albero di Fig. 5 si ha: $S(T) = PRP + PRC = PRP + STA + P + Sr =$

$= PRP + 0,40 \times PRP + 0,20 \times PRP + Sr$ da cui noto $S(T)$ e fissato il valore di Sr , si ricava

$$PRP = (S(T) - Sr) / 1,60;$$

posto $PRP = k$, dalle equazioni (1) dell'art 04) del Cap. IV si ha :

$$Q'ep = 0,6667 k \quad V'ecp = 0,3333 k \quad STA' = 0,40 k \quad e \quad P' = 0,20 k.$$

E' evidente che sia in ATUM che in ATUP, se $Sr = S(T)$ risulta $k = 0$, cioè $PRP = 0$.

In tal caso tutta la Qep deve essere trasferita in uno o più comparti riceventi a seconda che la Qep sia o meno non maggiore di $1,67\% S(T)$, di $14,778\% S(T)$ e di $21,66\% S(T)$ rispettivamente in ATUC, in ATUM e in ATUP, dove $S(T)$ è la superficie totale del comparto ricevente.

E' altresì evidente che la residua parte riservata al privato, k , deve essere almeno pari al valore minimo della PRP relativo a ciascuna delle tipologie(v. art 04.1.1) perché possa essere utilizzata.

Art. 03)-Esemplificazioni:

In ATUM.

Si abbia $S(T) = 1.000mq$. Si ha:

$$Q_{ep} = 0,30 \times 1000 = 300,00mqSca; V_{ecp} = 0,10 \times 1000 = 100mq; STA = 0,60 \times 300 = 180mq;$$

$$P = 0,30 \times 300 = 90mq \quad STA + P = 270mq. \quad PRC = 0,60 \times 1000 = 600mq;$$

$$Sr = PRC - (STA + P) = 600 - 270 = 330mq.$$

Nella fattispecie si può realizzare solo la tipologia "s" nella misura di

$$300mqSca/200mqSca = 1,50.$$

Supponiamo che $S'r = 500mq$ e cioè $Sm = 500 - 330 = 170mq$. Risulta allora:

$$k = (1.000 - 500)/1,675 = 298,51mq \text{ e quindi:}$$

$$Q'_{ep} = 0,75 \times 298,51 = 223,88mq; V'_{ecp} = 0,25 \times 298,51 = 74,63mq;$$

$$STA' = 0,45 \times 298,51 = 134,33mq; P' = 0,225 \times 298,51 = 67,16mq. \text{ Pertanto si ha:}$$

$$\Delta Q_{ep} = Q_{ep} - Q'_{ep} = 300,00 - 223,88 = 76,16mqSca;$$

$$\Delta V_{ecp} = V_{ecp} - V'_{ecp} = 100,00 - 74,63 = 25,37mq;$$

$$\Delta STA = STA' - STA = 180,00 - 134,33 = 45,67mq$$

$$\Delta P = P' - P = 90,00 - 67,16 = 22,84mq$$

La somma delle variazioni sopra calcolate è uguale a $Sm = 170,00mq$.

Con la $Q'_{ep} = 223,88mqSca$ si può realizzare un solo manufatto di tipologia "s" = 200mqSca e nel contempo viene trasferita ΔQ_{ep} più la differenza $Q'_{ep} - 1 \times "s" = 223,88 - 200 = 23,88mq$ cioè mq ($76,16 + 23,88$) = 100,04; oppure si realizza un solo elemento di tipologia "s" con 223,88mqSca e si trasferisce solo mq 76,16.

Si abbia $S(T) = 5.000mq$. Si ha:

$Q_{ep} = 0,30 \times 5.000 = 1.500mqSca$. Nella fattispecie si può realizzare la combinazione tipologica 4x "s" + 2x "v", nella dimensione minima, cioè $800mqSca + 700mqSca = 1.500mqSca$.

Si ha inoltre: $V_{ecp} = 0,10 \times 5000 = 500mq$; $STA = 0,60 \times 1500 = 900mq$; $P = 0,30 \times 1500 = 450mq$; $STA + P = 1.350mq$; $PRC = 0,60 \times 5.000 = 3.000mq$; $Sr = PRC - (STA + P) = 1.650mq$.

Supponiamo che $S'r = 2.000mq$; e cioè che $Sm = S'r - Sr = 2.000 - 1.650 = 350mq$. Si ottiene:

$$k = (5.000 - 2.000)/1,675 = 1.791,04mq. \text{ Risulta quindi:}$$

$$Q'_{ep} = 0,75 \times 1.791,04 = 1.343,28mq; V'_{ecp} = 0,25 \times 1.791,04 = 447,76mq;$$

$$STA' = 0,45 \times 1.791,04 = 805,97mq; P = 0,225 \times 1.791,04 = 402,98mq. \text{ Inoltre:}$$

$\Delta Q_{ep} = Q_{ep} - Q'_{ep} = 1.500 - 1.343,28 = 156,72\text{mq}$; $V_{ecp} - V'_{ecp} = 52,24\text{mq}$; $STA - STA' = 94,03$; $P - P' = 47,02\text{mq}$.

Con la residua $Q'_{ep} = 1.343,28$ si può realizzare la combinazione tipologica

$$5 \times "s" + 1 \times "v" = \text{mq}(1.000 + 350) = 1.350\text{mq}.$$

In tal caso viene trasferita la $(Q_{ep} - Q'_{ep}) = 156,72\text{mq}$.

Supponiamo che $S_r = 2.500\text{mq}$; e cioè che $S_m = S'_r - S_r = 2.500 - 1.650 = 850\text{mq}$. Si ottiene: $k = (5.000 - 2.500) / 1,675 = 1.492,54\text{mq}$. Risulta quindi:

$$Q'_{ep} = 0,75 \times 1.492,54 = 1.119,40\text{mq}; V'_{ecp} = 0,25 \times 1.492,54 = 373,14\text{mq};$$

$$STA' = 0,45 \times 1.492,54 = 671,64; P' = 0,225 \times 1.492,54 = 335,82\text{mq}. \text{ Inoltre:}$$

$$Q_{ep} - Q'_{ep} = 1.500 - 1.119,40 = 380,60\text{mq}; V_{ecp} - V'_{ecp} = 500 - 373,14 = 126,86\text{mq};$$

$$STA - STA' = 900 - 671,64 = 228,36\text{mq}; P - P' = 450 - 335,82 = 114,18\text{mq}.$$

Con la residua $Q'_{ep} = 1.119,40\text{mq}$ si può realizzare la combinazione tipologica $2 \times "s" + 2 \times "v" = \text{mq}(400 + 700) = 1.100\text{mq}$ e si trasferisce

$$(Q_{ep} - Q'_{ep}) + [Q'_{ep} - (2 \times "s" + 2 \times "v")] = 380,60 + (1.119,40 - 1.100) = 380,60 + 19,40 = 400\text{mq}.$$

In ATUP

Si abbia $S\{T\} = 1.000\text{mq}$. Si ha:

$$Q_{ep} = 0,20 \times 1.000 = 200\text{mqSca}; V_{ecp} = 0,10 \times 1.000 = 100\text{mq}; STA = 0,60 \times 200 = 120\text{mq}; P = 0,30 \times 200 = 60\text{mq}. PRC = 0,70 \times 1.000 = 700\text{mq}. S_r = PRC - (STA + P) = 520\text{mq}.$$

Nella fattispecie si può realizzare solo la tipologia "s".

Supponiamo che $S'_r = 700\text{mq}$. e cioè che $S_m = S'_r - S_r = 700 - 520 = 180\text{mq}$. Si ottiene:

$$k = (1.000 - 700) / 1,6 = 187,50\text{mq}. \text{ Risulta quindi:}$$

$Q'_{ep} = 0,6667 \times 187,50 = 125\text{mqSca}$. E' già evidente che con la residua Q'_{ep} non si ha neanche il minimo della tipologia "s", e quindi deve essere trasferita tutta la $Q_{ep} = 200\text{mq}$.

Si abbia $S\{T\} = 5.000\text{mq}$. Si ha:

$$Q_{ep} = 0,20 \times 5.000 = 1.000\text{mqSca}; V_{ecp} = 0,10 \times 5.000 = 500\text{mq}; STA = 0,60 \times 1.000 = 600\text{mq};$$

$$P = 0,30 \times 1.000 = 300\text{mq}; STA + P = 900\text{mq}; PRC = 0,70 \times 5.000 = 3.500\text{mq}; \text{ e quindi}$$

$$S_r = PRC - (STA + P) = 3.500 - 900 = 2.600\text{mq}.$$

Nella fattispecie si può realizzare la combinazione tipologica $5 \times "s"$.

Supponiamo che $S'_r = 3.500\text{mq}$; e cioè che $S_m = S'_r - S_r = 3.500 - 2.600 = 900\text{mq}$; si ottiene:

$k = (5.000 - 3.500) / 1,60 = 937,50 \text{mq}$. Risulta quindi:

$Q'_{ep} = 0,6667 \times 937,50 = 625,03 \text{mq}$; $V'_{ecp} = 0,3333 \times 937,50 = 312,47 \text{mq}$;

$STA' = 0,40 \times 937,50 = 375 \text{mq}$; $P = 0,20 \times 937,50 = 187,50 \text{mq}$. Inoltre:

$Q_{ep} - Q'_{ep} = 1.000 - 625,03 = 374,97 \text{mq}$; $V_{ecp} - V'_{ecp} = 500 - 312,47 = 187,53 \text{mq}$;

$STA - STA' = 600 - 375 = 225 \text{mq}$; $P - P' = 300 - 187,5 = 112,50 \text{mq}$.

Con la residua $Q'_{ep} = 625,03 \text{mq}$ si può realizzare la tipologia 3x "s" e si trasferisce $(Q_{ep} - Q'_{ep}) + (Q'_{ep} - 600) = 374,97 + 25,03 = 400 \text{mq}$.

Analogamente per ogni altro comparto.

Art. 04}- Esemplicazioni di integrazione di funzioni edificatorie.

Se non diversamente precisato, le categorie catastali sono sempre quelle ordinarie R, P, T.

Si abbia un comparto in ATUM costituito dalle quattro particelle: A= mq 3.000; B =mq 2.500; C= mq 3.500; D = mq 5.000. Quindi $S(T) = \text{mq } 14.000$.

Inoltre: in B sia presente un immobile di tipologia minima "s" abitabile senza attività e da demolire.

Inoltre: la D sia composta da mq 2.000 con ICE = 0,3 e da mq 3.000 con ICE ridotta per effetto della sua pendenza; la parte con ICE ridotta viene portata a congruità $(3.000 \times 1/2 = 1.500 \text{mq})$ e diventa di mq 1.500 per cui $D = 3.500 \text{mq}$ con ICE = 0,3.

Inoltre: il comparto riceva una $Q_{epa} = 500 \text{mq}$ da un comparto cedente.

Nel comparto si prevede di realizzare un intervento residenziale, più un intervento speciale del tipo Z 5 , cioè ricettivo, prescindendo dalla presenza delle altre funzioni di destinazione d'uso, nonché dalle percentuali come stabilite all'art. 03) del Capitolo IX del RU.

Si verifica innanzitutto che la somma della Q_{epa} e della Q_{ep} corretta della particella B sia < del 14,778% di $S(T)$. Poiché la Q_{ep} corretta della p.lla B è : $200 + 100\% \times 200 = 400 \text{mq}$, la somma delle Q_{ep} è data da $400 + 500 = 900 \text{mq}$; il $14,778\% \times S(T) = 2.068,92 \text{mq}$, la verifica è positiva.

Calcolo della Q_{ept} .

$Q_{ep}(A) = 0,3 \times 3.000 = 900 \text{mq}$;

$Q_{ep}(C) = 0,3 \times 3.500 = 1.050 \text{mq}$;

$Q_{ep}(B) = 0,3 \times 2.500 + 200 + 100\% \times 200 = 700 + 400 = 1.150 \text{mq}$;

$Q_{ep}(D) = 0,3 \times 3.500 + 500 = 1.050 + 500 = 1.550 \text{mq}$.

Pertanto la quantità di edificazione totale è: $Q_{ept} = 4.650mq$.

Poiché l'intervento ricettivo è previsto nella particella D, dalla Tab. 04 si ha:

$S_{ca}(D) = 1.550 \times 1,25 = 1.937,50$ mq e quindi la Q_{ept} totale effettiva è data da:

$Q_{ept} = 900 + 1.050 + 1.150 + 1.937,50 = 5.037,50$ mq pari al 35,98% x $S(T)$ e quindi > del 30% che si avrebbe in assenza della somma della Q_{epa} aggiuntiva e della Q_{epc} corretta.

Dall'art. 05) del Cap. IV si ha: $PRP = Q_{ept}/0,75 = 6.716,67$ mq $Vecp = PRP - Q_{ept} = 1.679,17mq$.
Superficie coperta $Se = 3 \times 1550 = 4650$ mq (superficie coperta Z5).

$PRC = S(T) - PRP = 14.000 - 6.716,67 = 7.283,33mq$ pari a 52,02% x $S(T) < 60\% \times S(T)$ che si ha in assenza della somma delle due Q_{ep} .

Inoltre $STA = (5.037,50/50) \times 30 = 3.022,50mq$ e

$P = (5.037,50/50) \times 15 = 1.511,25$ mq quindi $STA + P = 4.533,75mq$ e

$Sr = PRC - (STA + P) = 7.283,33 - 4.533,75 = 2.749,58mq$

pari al 19,64% x $S(T) < 33\% \times S(T)$ in assenza delle Q_{ep} aggiuntiva e corretta.

Poiché l'intervento ricettivo ricade in D, si ha:

$Q_{ept}(A+B+C) = 3.100$ mq; $Q_{ept}(D) = 1.937,50$ mq. e

$Vecp(A+B+C) = Vecp = 0,333 \times Q_{ept} = 1.032,30mq$; e

$Vecp(D) = Vecp = 0,333 \times 1.937,50 = 645,19$ mq.

Le possibili aggregazioni tipologiche dell'intervento residenziale sono le seguenti:

1)- 12x "s" + 2x "v" ($12 \times 200mq + 2 \times 350mq = 3.100mq$);

2)- 5x "s" + 3x "v" + 1x "p" ($5 \times 200 + 3 \times 350 + 1.050 = 3.100mq$)

3)- 5x "s" + 2x "p" ($5 \times 200 + 2 \times 1.050 = 3.100mq$)

4)- 3x "p" ($3 \times 1.050 = 3.150$).

Si esamina l'aggregazione 1) +l'intervento ricettivo;

Abbiamo i seguenti risultati:

La superficie edificabile totale impermeabilizzabile è data dalla somma della $S(e)_{pi}$ relativa alla parte residenziale e della $S'(e)_{pi}$ relativa alla parte ricettiva.

$S(e)_{pi} = Aspi + Vecpi$ e $S'(e)_{pi} = A'spi + V'ecpi$. Risulta dunque:

$Aspi = mq(12 \times 200 + 2 \times 350)/1,50 = 2.066,67mq$;

$Vecpi = 0,30 \times Vecp = 0,30 \times 1.032,30 = 309,69mq$; e quindi

$$S(e)_{pi} = 2.066,67 + 309,69 = 2.376,36 \text{ mq.}$$

Per l'insediamento ricettivo, si osservi che A'_{spi} dipende dalla tipologia dell'immobile. Se si suppone una tipologia "p" o "co", l'area di sedime risulta:

$A'_{spi} = Q_{ept}(D)/3,50 = 1.937,50/3,50 = \text{mq } 553,57$; poiché l'area di sedime è inferiore a quella della tipologia "co" (= mq 600), si assume la tipologia " p " e pertanto

$$A'_{spi} = 553,57 \text{ mq e } V'_{ecpi} = 0,30 \times V_{ecpi}(D) = 0,30 \times 645,19 \text{mq} = \text{mq } 193,56 \text{ e quindi}$$

$$S'(e)_{pi} = 553,57 + 193,56 = \text{mq } 747,13.$$

La superficie totale edificabile impermeabilizzabile è:

$$S(e)_{pit} = 2.376,36 + 747,13 = \text{mq } 3.123,49.$$

Il volume effettivo totale risulta: $V_{eff} = V_{eff}(A+B+C) + V_{eff}(D)$.

$V_{eff}(A+B+C) = 12 \times 1.186,64 + 2 \times 2.076,64 = \text{mc } 18.392,96$; il volume effettivo dell'intervento ricettivo sarebbe: $V_{eff}(D) = 300 \times 14,90 = \text{mc } 4.470$ (cfr. art 07.3 RU) se si trattasse della categoria catastale ordinaria.

Poiché trattasi di categoria speciale Z5 il suo volume effettivo si ottiene (cfr. art. 07.5 del RU) : $S_{ca}(Q_{ep}) = 1550 \times 1,25 = 1937,50 \text{ mq}$ e $S_u = (1937,50/1050) \times 300 = 553,57 \text{ mq}$; inoltre il rapporto di copertura massimo, per la categoria catastale in esame, coincide con la S_u , e quindi $V_{eff}(D) = 553,57 \times 11 = \text{mc } 6.089,27$.

Il volume effettivo totale risulta: $\text{mc } (18.392,96 + 6.089,27) = \text{mc } 24.482,23$ e $i(f) = 24.482,23/14.000 = 1,75 \text{mc/mq}$.

Dalla Tab. 04 si rileva che la superficie coperta S_e dell'intervento ricettivo per parcheggi privati, piscine ed attrezzature, può raggiungere un massimo pari a $S_c = Q_{ept}(D) \times 3 = 1.550 \times 3 = \text{mq } 4.650$, disponibile nel caso di specie perché $< S(D)$.

Nel caso in cui fosse $S_c > S(D)$, si può realizzare S_c utilizzando parte della S_r , cioè $S_c - S(D)$, da monetizzare e sempre che sia $S_e - S(D) < S_r$; oppure utilizzando tutta la S_r , mediante accordo col comune che ha il diritto di acquistare S_r a prezzo agricolo.

Se poi, oltre all'accordo col comune vi è anche accordo con restanti intervenuti nell'insediamento residenziale si può ottenere:

$$S_c = S(T) - (S_{TA} + P) - S(e)_{pit} + S_r = \text{mq}(14.000 - 4.533,75 - 3.123,49 + 2.749,58) = 9.092,34 \text{mq}$$
 nel caso occorra una S_c maggiore di quella prevista.

Se invece è sufficiente la $S_c = 4.650 \text{mq}$ si utilizzerà la differenza $5000 - 4650 = \text{mq } 350$ come S_r .

Analogamente si procede per le altre aggregazioni tipologiche.

Per l'aggregazione 4) +l'intervento ricettivo si ottiene:

$$\text{Aspi} = 3 \times 1.050/3,50 = 900\text{mq}; \quad \text{Qept} = 3.150 \text{ mq} \quad \text{Vecp} = 0,25 \text{ k} = (0,25/075) \text{Qept} = \\ = 0,333 \times \text{Qept} = 1050 \text{ mq} \quad \text{e quindi} \quad \text{Vecpi} = 0,30 \times \text{Vecp} = 315\text{mq}$$

Pertanto $S(e)_{pi} = \text{mq} (900 + 315) = 1.215 \text{ mq.}$ e $S'(e)_{pi} = \text{mq} 747,13$ e quindi

$$S(e)_{pit} = S(e)_{pi} + S'(e)_{pi} = \text{mq} (1.215 + 747,13) = 1.962,13\text{mq.}$$

Si osservi che l'aggregazione 1) è quella che comporta la massima $S(e)_{pit}$, mentre l'aggregazione 4) è quella che comporta la minima $S(e)_{pit}$. Inoltre, per l'aggregazione in esame si ha: $V_{eff} (A+B+C) = 3 \times 4.470 \text{ mc} = \text{mc} 13.410$; $V_{eff}(D) = \text{mc} 6.089,27$; pertanto:

$$V_{efft} = V_{eff} (A+ B +C) + V_{eff}(D) = \text{mc} (13.410 + 6.089,27) = \text{mc} 19.499,27 \quad \text{e } i(f) = 19.499,27/14.000 = 1,39 \text{ mc/mq. Inferiore a quello calcolato nell'aggregazione precedente.}$$

La superficie coperta S_e , nel caso fosse $S_c > S(D)$, si può realizzare, come nel caso precedente, utilizzando la S_r , in tutto o in parte, della mediante accordo col comune, oppure, sempre come nel caso precedente, si può avere:

$$S_c = S(T) - (S(T) + P) - S(e)_{pit} + S_r = \text{mq} (14.000 - 4.533,75 - 1.962,13 + 2.749,58) = \text{mq} 10.253,70.$$

In questa seconda ipotesi, come anche nella seconda ipotesi dell'aggregazione precedente, ove occorresse una S_c maggiore di quella prevista, pari a ad esempio a quella calcolata, verrebbe sottratta, a vantaggio della S_c , oltre alla S_r anche una quota della parte riservata al privato, cioè la $(PRP)' = PRP - (S_c - S_r)$, che nella fattispecie in esame vale :

$$(PRP)' = \text{mq} 8.678,80 - \text{mq} (10.253,70 - 2.749,58) = \text{mq} 1.174,68.$$

E così per ogni altra possibile aggregazione tipologica unità ad un qualsivoglia altro intervento di unità immobiliari speciali.

Si osservi, nel caso sopra trattato, che se la S_r non viene assorbita dalla S_c , e se si annulla l'aliquota AESTA della PRC, la $S_r = 2.749,58\text{mq}$ può essere utilizzata, ad esempio, per un intervento di ERP.

Poiché $AESTA = 0$ risulta $S_r = Q_{ec} + V_{ece} = Q_{ec} + 0,33Q_{ec}$ da cui $Q_{ec} = S_r/1,33 = \text{mq} 2.067,35$ e quindi si può realizzare un fabbricato di tipologia " p " il cui piano tipo non è il minimo della tipologia (cioè $\text{mq} 300$) ma diventa $S_v = 2.067,35/3,50 = 590,67 \text{ mq}$ ed il cui volume effettivo è: $V = 590,67 \times 14,90 = \text{mc} 8.801,02$.

Si è, in tal modo, realizzata l'integrazione delle funzioni edificatorie avendo nello stesso comparto l'intervento residenziale privato, l'intervento di una unità immobiliare speciale e l'intervento di

edilizia residenziale pubblica.

In questa ultima circostanza il volume totale è $V_t = 19.499,27 + 8.801,02 = \text{mc } 28.300,29$ con indice $i(f) = 28.300,29/14.000 = 2,02\text{mc/mq}$.

Art. 05)- Ulteriore esemplificazione.

Si abbia un comparto in ATUP con $S(T) = 10.000\text{mq}$ nel quale la P.A. intenda realizzare, ad es., un PIP. La ripartizione del suolo è:

$Q_{ep} = 10.000 \times 0,2 = 2000\text{mq}$; $Vecp = 0,10 \times 10.000 = 1.000\text{mq}$. $PRP = 3.000\text{mq}$.

$STA = (2.000/50) \times 30 = \text{mq } 1.200$; $P = (2.000/50) \times 15 = 600\text{mq}$ e $STA + P = 1.800\text{mq}$.

$PRC = S(T) - PRP = 10.000 - 3.000 = 7.000\text{mq}$.

$S_r = PRC - (STA + P) = 5.200\text{mq}$.

Poiché per la realizzazione del PIP non è sufficiente la $S_r = 5.200\text{mq}$, ma occorre tutta la $S(T)$, cioè $S_r = S(T)$, allora (cfr. art. 02, Cap. V) $k = 0$ e $PRP = 0$ e cioè tutta la Q_{ep} deve essere trasferita in altro comparto ricevente.

La Q_{ep} può essere trasferita

- in: un comparto in ATUC
- un comparto in ATUM un comparto in ATUP.

Se il trasferimento avviene in un comparto in ATUP, la Q_{epa} nel nuovo comparto deve essere $<$ del $21,66\% \times S(T)$. Poiché la $Q_{epa} = 2.000\text{mq}$, il comparto ricevente dovrà essere non minore di $\text{mq } 2.000/0,2166 = \text{mq } 9.234$.

Si abbia dunque un comparto ricevente con $S(T) = 10.000\text{mq}$.

Dall'art 03) del Cap. V risulta:

$Q_{ept} = 0,2 \times 10.000 + Q_{epa} = 2.000 + 2.000 = \text{mq } 4.000$ e quindi

$PRP = 1,5 \times Q_{ept} = 6.000\text{mq}$. $PRC = 10.000 - 6.000 = \text{mq } 4.000$;

$STA = 2.400\text{mq}$ $P = 1.200\text{mq}$ e $STA + P = 3.600\text{mq}$.

Quindi $S_r = PRC - (STA + P) = 400\text{mq}$.

Se il comparto ha la minima estensione, cioè $S(T) = 9.234 \text{mq}$, è evidente che $S_r = 0$ perché tutta la S_r viene assorbita dalla Q_{epa} e dalle relative STA e P .

Se il trasferimento avviene in un comparto in ATUM, la Q_{epa} nel nuovo comparto deve essere $<$ del

14,778% x S(T); e quindi il comparto dovrà avere una superficie non minore di $2000/0,14778 = \text{mq}$ 13.534.

La ripartizione del suolo è la seguente:

$Q_{\text{ept}} = 0,3 \times 13.534 + 2.000 = 6.060,20 \text{ mq}$; e quindi

$\text{PRP} = 6.060,20/0,75 = 8.080,27 \text{ mq}$

$\text{Vecp} = 6.060,20 \times 0,333 = 2.019,86 \text{ mq}$. $\text{PRC} = 13.534 - 8.080,27 = 5.453,73 \text{ mq}$.

$\text{STA} = 3.636,12 \text{ mq}$; $\text{P} = 1.818,06 \text{ mq}$; $\text{STA} + \text{P} = 5.454,18 \text{ mq}$ e

$\text{Sr} = \text{PRC} - (\text{STA} + \text{P}) = 5.454,73 - 5.454,18 \approx 0 \text{ mq}$.

Se il trasferimento avviene in un comparto in ATUC, la Q_{epa} nel nuovo comparto deve essere $< 1,67\% \times S(T)$, e perciò il comparto dovrà avere una superficie non minore di $2.000/0,0167 = 119.761 \text{ mq}$, e questa non è una soluzione proponibile.

È rilevante osservare che:

Viceversa se si volesse realizzare un intervento ERP (o qualsivoglia altro intervento) con la stessa $Q_{\text{ep}} = 2000 \text{ mq}$ in ATUC, di tipologia " p " non in misura minima, con superficie del piano tipo di $2.000/3,5 = 571 \text{ mq}$, sarebbe necessaria una superficie $S(T) = 2.000/0,4 = 5.000 \text{ mq}$.

In tal caso la $Q_{\text{ep}} = 2.000 \text{ mq}$ deve essere tutta trasferita in un comparto ricevente che:

se in ATUM deve avere almeno $S(T) = 13.534 \text{ mq}$;

se in ATUP deve avere almeno $S(T) = 9.234 \text{ mq}$.

Nel primo caso si ha:

$Q_{\text{ept}} = \text{mq } 13.534 \times 0,3 = \text{mq } 4.060,20$; $\text{PRP} = \text{mq } 4.060,20/0,75 = \text{mq } 5.413,60$;

$\text{PRC} = \text{mq } (13.534 - 5.413,60) = \text{mq } 8.120,40$;

$\text{STA} = \text{mq } (4.060,20/50 \text{ mq/ab}) \times 30 \text{ mq/ab} = \text{mq } 2.436,12$; $\text{P} = 1.218,06 \text{ mq}$

$\text{STA} + \text{P} = 3.654,60 \text{ mq}$ e quindi $\text{Sr} = \text{PRC} - (\text{STA} + \text{P}) = \text{mq } 4.466,22$.

Quindi il comune cede la $\text{Sr} = 4.466,22 \text{ mq}$ del comparto in ATUM in cambio della $S(T) = \text{mq } 5.000$ utilizzato in ATUC.

Nel secondo caso si ha:

$Q_{\text{ept}} = \text{mq } 9.234 \times 0,20 = \text{mq } 1.846,80$; $\text{PRP} = 1,50 \times Q_{\text{ept}} = \text{mq } 2.770,20$;

$\text{PRC} = \text{mq } (9.234 - 2.770,20) = \text{mq } 6.463,80$; $\text{STA} = \text{mq } 1.108,08$; $\text{P} = \text{mq } 554,04$;

$\text{STA} + \text{P} = \text{mq } 1.662,12$; e quindi $\text{Sr} = \text{PRC} - (\text{STA} + \text{P}) = 4.801,68$;

Quindi il comune cede la superficie $S_r = \text{mq } 4.801,68$ del comparto in ATUP, in cambio della $S(T) = \text{mq } 5.000$ utilizzato in ATUC.

Art. 06) - Ulteriore esemplificazione: Comparto perequativo.

Integrazione difunzioni edificatorie di categorie catastali ordinarie e speciali.

Si abbia il comparto costituito da tre zone urbanistiche come di seguito:

- Zona di trasformazione urbanistica C 1 in ATUP costituita da due particelle a, b; e sia inoltre $S(a+b) = \text{mq } 39.700$ di cui: $S(a) = 14.000\text{mq}$ con ICE intera = 0,20 e $S(b) = \text{mq } 25.700$ con ICE ridotta = 0,10. Ragguagliando la $S(b)$ alla $S(a)$ si ottiene la superficie da considerare nella zona: $S'(a+b) = 14.000 + 25.700/2 = 26.850 \text{ mq}$ con ICE intera = 0,20.
 - Zona di conservazione urbanistica C 01 in ATUP costituita dalla particella c; e sia inoltre $S(c) = 20.000\text{mq}$ di cui: $S'(c) = \text{mq } 19.000$ soggetta a vincolo conformativo e $S''(c) = \text{mq } 1.000$ libera.
 - Zona di conservazione urbanistica C 02 in ATUM costituita dalla particella d; cioè $S(d) = \text{mq } 2.000$. Nella particella d è anche presente un manufatto con $S_{ca} = 400\text{mq}$ abitabile con attività di cui si prevede la demolizione.

Il disegno urbano prevede:

- C₀₁ destinata a parco pubblico di riequilibrio ambientale;
- C₀₂ destinata a parcheggio pubblico;

Queste sono zone cedenti e la loro complessiva quantità di edificazione viene trasferita nella zona ricevente

Quantità di edificazione delle zone cedenti:

--zona C₀₁ in ATUP; $Q_{ep2} = 0,20 \times 1.000 + 0,20 \times 0,30 \times 19.000 = \text{mq } 1.340$;

--zona C₀₂ in ATUM; $Q'_{ep3} = 0,30 \times 2.000 = \text{mq } 600$; l'immobile presente nella particella restituisce una quantità di edificazione data da (cfr. art 07, Cap. Il del RU): $Q''_{ep3} = 400 \times 2 = \text{mq } 800$;

complessivamente la quantità di edificazione fornita dalla particella d è data da

$Q_{ep3} = 600 + 800 = \text{mq } 1.400$.

Quantità di edificazione nella zona ricevente:

Quantità di edificazione in loco: $Q' = \text{mq } 26.850 \times 0,20 = \text{mq } 5.370$; la quantità di edificazione ricevuta aggiuntiva è $Q_{\text{epa}} = 1.340 + 1.400 = \text{mq } 2.740$

La quantità di edificazione totale nella zona ricevente è:

$$Q_{\text{tot}} = 5.370 + 2.740 = 8.110 \text{ mqSca.}$$

Il trasferimento della Q_{epa} nella zona ricevente è congruo poiché (v. art 03, Cap. IV):

$$Q_{\text{epa}} < 21,66\% \times S' \text{ (a+ b) essendo } 21,66\% \times S' \text{ (a+b)} = \text{mq } 5.816.$$

A) - Supponiamo che le destinazioni d'uso del comparto siano quelle della categoria prevalente 01) di cui all'art.03 del Cap. IX del RU.

Le diverse funzioni di destinazione d'uso avranno le seguenti quantità di edificazione:

1. Funzione residenziale $Q_1 = 8.110 \times 0,70 = 5.677,00 \text{ mqSca}$;
2. Funzione turistico/ricettiva $Q_2 = 8.110 \times 0,10 = 811,00 \text{ mqSca}$;
3. Funzione direzionale $Q_3 = 8.110 \times 0,10 = 811,00 \text{ mqSca}$;
4. Funzione produttiva $Q_4 = 8.110 \times 0,05 = 405,50 \text{ mqSca}$;
5. Funzione altro $Q_5 = 8.110 \times 0,05 = 405,50 \text{ mqSca}$.

Per funzione altro intendiamo, nel caso di specie, stazione di servizio per carburanti.

Si osservi che la Q_{epa} è stata distribuita nelle diverse funzioni di destinazione d'uso.

Le diverse destinazioni d'uso siano, ad eccezione della funzione residenziale, relative a categorie catastali speciali.

Dalla Tab. 04) si possono elencare le seguenti associazioni:

- alla funzione turistico/ricettiva corrisponde la categoria catastale Z5 ;
- alla funzione direzionale corrisponde la categoria catastale Z4 ;
- alla funzione produttiva corrisponde la categoria catastale Z1a;
- alla funzione altro corrisponde la categoria catastale Z7 •

Dalla Tab. 04) si ottengono le seguenti trasformazioni delle diverse Q_{ep} :

$$\text{Per Z5 si ha: } Q_{\text{ep}} = 811 \times 1,25 = 1013,75 \text{ mqSca e } S_{\text{e}} = 5 \times 811 = 4055 \text{ mq}$$

$$\text{Per Z4 si ha: } Q_{\text{ep}} = 811 \times 1,25 = 1013,75 \text{ mqSca e } S_{\text{e}} = 5 \times 811 = 4055 \text{ mq.}$$

$$\text{Per Z1a si ha: } Q_{\text{ep}} = 405,50 \text{ mqSca e } S_{\text{f}} = 2 \times 405,50 = 811 \text{ mq.}$$

$$\text{Per Z7 si ha: } Q_{\text{ep}} = 405,50 \text{ mqSca e } S_{\text{f}} = 5 \times 405,50 = 2027 \text{ mq.}$$

Calcolo della superficie coperta della zona C1 •

La superficie necessaria per assicurare la quantità di edificazione di 5677mqSca (funzione residenziale) è data da:

$S''(a+b) = 5677/0,20 = \text{mq } 28.385$ (di poco $> S'$); la superficie coperta (di sedime) dagli immobili a destinazione residenziale, supponendo la tipologia "p", è data da: $\text{Sepi} = 5677/3,50 = 1.622\text{mq}$; il verde ecologico di compensazione complessivo è dato da: $V_{ce} = 0,10 \times 28.385 = \text{mq } 2.838$; il verde ecologico che può essere impermeabilizzato è dato da :

$0,10 \times 0,30 \times S''(a+b) = \text{mq } 852$. La superficie impermeabilizzabile complessiva degli immobili residenziali è:

$$S_{\text{tot}} = 1.622 + 852 = \text{mq } 2.474.$$

La superficie complessiva coperta è: $S_{\text{ctot}} = 2.474 + 4.055 + 4.055 = 10.584\text{mq}$.

In assenza della Qepa nella zona C1 si avrebbe:

$\text{PRP} = 1,50 \times 5.370 = \text{mq } 8.055$; $\text{PRC} = 26.850 - 8.055 = \text{mq } 18.795$; $\text{STA} + \text{P} = 0,60 \times 8.055 = 4.833\text{mq}$; e quindi $S_r = \text{PRC} - (\text{STA} + \text{P}) = 13.962\text{mq}$.

Nel caso di specie, invece, si ha:

$$\text{PRP} = 1,50 \times 8.110 = \text{mq } 12.165$$
; $\text{STA} + \text{P} = 0,60 \times 12.165\text{mq} = \text{mq } 7.299$;

$$\text{PRC} = 26.850 - 12.165 = 14.685\text{mq}$$
 e quindi $S_r = \text{PRC} - (\text{STA} + \text{P}) = \text{mq } 7.386\text{mq}$.

La differenza fra i due valori della S_r , cioè $\Delta S_r = 13.962 - 7.386 = \text{mq } 6.576$ viene utilizzata per compensare il trasferimento della quantità di edificazione.

Il volume effettivo risultante nella zona ricevente C1 è dato dalla somma dei volumi effettivi dei cinque interventi previsti, come di seguito calcolati.

1)- Intervento residenziale previsto: tipologia "p".

Si ha: $5.677\text{mqSca}/(1.050 \text{ mqSca}) = 5,41$; pertanto (cfr. art 07.3 del cap. V del RU): $V_{\text{eff}} (\text{residenziale}) = 5,41 \times 4.470 \text{ mc} = \text{mc } 24.183$.

2) - Intervento speciale ricettivo Z5 •

Tenendo presente l'art 10.5) del RU si ha: $\text{Sca}(\text{Qep}) = \text{mq } 1.013,75$; poiché il valore della $\text{Sca}(\text{Qep})$ è prossimo a quello della tipologia "p", quindi ragguagliando alla dimensione della tipologia si ha:

$$S_u = (\text{Sca}(\text{Qep})/1.050) \times 300 \approx 300\text{mqSca} = R_{\text{cmax}} \text{ e pertanto}$$

$$V_{\text{eff}} (\text{Z5}) = 300 \times 11 = \text{mc } 3.300.$$

3)- Intervento speciale categoria Z4.

Poiché $\text{Sca}(\text{Qep}) = 1.013,75$ è prossimo alla dimensione della tipologia "p", risulta, come nel caso

precedente,: $R_{cmax} = 0,40 \times S_u = 0,40 \times (1.013,75/1.050) \times 300 \approx$

$0,40 \times 1 \times 300 = 120 \text{ mq}$ e quindi $V_{eff} (Z_4) = 120 \times 11 = mc \ 1.320$.

4) -Intervento speciale produttivo categoria Z1a.

Poiché $S_{ca}(Q_{ep}) = 811 \text{mq}$ ed $R_{cmax} = 0,40 \times 811 = 324,40 \text{mq}$ il volume risulta:

$V_{eff} (Z_{1a}) = 324,40 \times 11 = mc \ 3.568,40$.

5)- Intervento speciale categoria Z7.

Poiché $S_{ca}(Q_{ep}) = 810,80 \text{mq}$ ed $R_{cmax} = 0,40 \times 810,80 = 324,32 \text{mq}$ risulta

$V_{eff} (Z_7) = 324,32 \times 11 = mc \ 3.567,52$.

Il volume effettivo complessivo nella zona ricevente risulta:

$V_{efftot} = 24.182,70 + 3.300 + 1.320 + 3.568,40 + 3.567,52 = mc \ 41.289,90$ con indice territoriale pari a $I_f = 41.289,90/39.700 = 1,04 \text{mc/mq}$.

L'indice convenzionale è: V_{eff}/PRP ed è dato da: $I_{fco} = 41.289,90/12.165 = 3,39 \text{ mc/mq}$.

Supponiamo che la quantità di edificazione trasferita Q_{epa} non venga proporzionalmente distribuita nelle diverse funzioni di destinazioni d'uso, ma venga tutta trasferita nella funzione residenziale. In questo caso viene distribuita, nelle varie funzioni di destinazione d'uso la quantità di edificazione propria della zona ricevente, e quindi si ottiene:

- Funzione residenziale $Q_1 = 5.370 \times 0,70 = 3.759,00 \text{ mqSca}$;
- Funzione turistico/ricettiva $Q_2 = 5.370 \times 0,10 = 537,00 \text{ mqSca}$;
- Funzione direzionale $Q_3 = 5.370 \times 0,10 = 537,00 \text{ mqSca}$;
- Funzione produttiva $Q_4 = 5.370 \times 0,05 = 268,50 \text{ mqSca}$;
- Funzione altro $Q_5 = 5.370 \times 0,05 = 268,50 \text{ mqSca}$.

Conseguentemente la quantità di edificazione relativa alla funzione residenziale risulta:

$Q_{ep} = 3.759 + 2.740 = 6.499 \text{mqSca}$.

La superficie necessaria per coprire la quantità di edificazione è $S(a+b) = 6.499/0,20 = \text{mq } 32.495$;

$V_{ecp} = 0,03 \times 32.495 = \text{mq } 975$;

Sempre supponendo la tipologia "p", la superficie coperta risulta:

$S_{ilot} = (6.499 : 3,50) + 975 + 537 \times 5 + 537 \times 5 = 1.857 + 975 + 2.685 + 2.685 = \text{mq } 8.202$.

La superficie coperta in questo secondo caso è inferiore al caso precedente, e ciò perché diminuisce la quantità di edificazione delle categorie speciali.

Se si assume la tipologia "s" si ottiene:

$S_{tot} = (6.499 : 1,50) + 975 + 2.685 + 2.685 = mq\ 10.678$. Ciò perché la tipologia "s" implica una maggiore superficie coperta.

Il calcolo del volume effettivo e del relativo indice fondiario effettivo si esegue come nel caso precedente.

Si osservi che nella zona ricevente C1, in assenza della quantità di edificazione aggiuntiva $Q = mq\ 2.740$, equivalente ad una riserva della P.A., e supponendo per semplicità che la quantità di edificazione in loco sia tutta residenziale ($= 100\% \times Q_{ep}$), e sempre nell'ipotesi di tipologia "p", il volume risulterebbe $V = Q_{ep}/1.050 = 26.850 \times 0,20 / 1.050 = (5.370/1.050) \times 4.470 = 5,11 \times 4.470 = mc\ 22.861$.

Pertanto l'indice fondiario territoriale è: $I_f = 22.861/39.700 = 0,58$; e l'indice fondiario effettivo, i.e. l'indice convenzionale, è: $V/PRP = I_{fco} = 22.861/12.165 = 1,88\ mc/mq$.

Quindi per l'effetto della riserva di edificazione della P.A. si ha un incremento di volume:

$\Delta V = mc\ (41.289,90 - 22.861) = mc\ 18.428,90$ aggiuntivo, gratuito e indipendente dalla quantità di edificazione spettante al terreno ($= 5.370mqSca$).

Si osservi che:

Se si fosse adottata la perequazione verso l'alto, ad esempio invertendo la suddivisione della S(T), nel caso della S(T) della zona C 1 sopra considerata, si avrebbe:

$PRP = 0,70 \times 28.385 = mq\ 19.869$; $PRC = 0,30 \times 28.385 = mq\ 8.515$

Ferma restando la dotazione di superficie abitabile di $50mq/ab$ (che significa anche $P = 1mq$ per ogni $10\ mc$ di volume abitabile convenzionale costruito), risulterebbe:

$STA + P = 0,90 \times Q_{ep} = 0,90 \times 0,60 \times 28.385 = mq\ 15.328$ (v. albero di Fig. 5).

Questo risultato significa che la $PRC = mq\ 8.515$ non sarebbe sufficiente a garantire la quantità di standard richiesta dall'intervento privato. Inoltre non sarebbero altresì garantiti gli standard di un eventuale intervento pubblico.

Ciò dimostra la necessità, nel caso della perequazione generalizzata a priori, fattispecie della LUR Calabria, di adottare la perequazione verso il basso, come in realtà è stato fatto nel presente P. G.T.

B) -Supponiamo ora che le destinazioni d'uso del comparto siano quelle della categoria prevalente 02) di cui all'art. 03 del cap. IX del RU.

Le diverse funzioni di destinazione d'uso avranno le seguenti quantità di edificazione:

- Funzione residenziale $Q1 = 8.110 \times 0,30 = 2.433,00\text{mqSca}$
- Funzione turistico/ricettiva $Q2 = 8.110 \times 0,50 = 4.055,00\text{mqSca}$
- Funzione produttiva $Q3 = 8.110 \times 0,05 = 405,50\text{mqSca}$
- Funzione direzionale $Q4 = 8.110 \times 0,05 = 405,50\text{mqSca}$
- Funzione altro $Q5 = 8.110 \times 0,10 = 811,00\text{mqSca}$

Alla funzione turistico/ricettiva corrisponde la categoria catastale speciale Z5 ;

alla funzione produttiva corrisponde la categoria catastale speciale Z1b;

alla funzione direzionale corrisponde la categoria catastale speciale Z4 ;

alla funzione altro (Tab. 04: immobili per funzioni culturali e spettacolo) corrisponde la categoria catastale speciale Z6 .

Dalla Tab. 04 si ottengono le trasformazioni delle diverse Qep sopra calcolate.

Alla funzione turistico/ricettiva corrisponde $Qep = 4.055 \times 1,25 = 5.069\text{mqSca}$ cui corrisponde la superficie coperta $S_c = 5 \times 5.069 = 25.344\text{mq}$;

Alla funzione direzionale corrisponde $Qep = 405,50 \times 1,25 = 507\text{mqSca}$ cui corrisponde la superficie coperta $S_c = 5 \times 507 = 2.534\text{mq}$;

alla funzione altro corrisponde $Qep = 811 \times 1,25 = 1.014\text{mqSca}$ cui corrisponde la superficie coperta $S_c = 5 \times 1.014 = 5.069\text{mq}$.

La superficie necessaria per assicurare la quantità di edificazione della funzione residenziale è data da $S(a+b) = 2.433/0,2 = 12.165\text{mq}$ minore di S' .

La superficie coperta (area di sedime) dagli immobili residenziali, supponendo di adottare la tipologia "p ", è data da $S_{epi} = 2.433/3,5 = 695\text{mq}$; $V_{ce} = 0,1 \times 12.165 = 1.216\text{mq}$.

Il verde ecologico di compensazione impermeabilizzabile è: $0,10 \times 0,30 \times 12.165 = 365\text{mq}$. La superficie impermeabilizzabile totale è : $\text{mq} (695 + 365) = \text{mq} 1.060$.

La superficie coperta complessiva è: $\text{mq} (1.060 + 25.344 + 2.534 + 5.069) =$

$= \text{mq} 34.007 > S(a) = 14.000\text{mq}$.

Nel caso di specie, se $S(b) = 25.700\text{mq}$ non è, neanche in parte, idonea come area di sedime, le destinazioni d'uso assunte non sono congrue.

C) - Supponiamo, sempre nel caso della categoria prevalente 02), che la Qepa non venga distribuita proporzionalmente nelle diverse funzioni di destinazione d'uso, ma venga tutta trasferita nella funzione residenziale.

In tal caso la quantità di edificazione in loco viene distribuita come di seguito:

- Funzione residenziale $5.370 \times 0,30 = 1.611,00\text{mq}$
- Funzione turistico/ricettiva $5.370 \times 0,50 = 2.685,00\text{mq}$
- Funzione produttiva $5.370 \times 0,05 = 268,50\text{mq}$
- Funzione direzionale $5.370 \times 0,05 = 268,50\text{mq}$
- Funzione altro $5.370 \times 0,10 = 537,00\text{mq}$

Di conseguenza la quantità di edificazione relativa alla funzione residenziale diventa: $Q_{ep} = \text{mq} (1.611 + 2.740) = \text{mq} 4.351$.

La superficie necessaria per ottenere la Q_{ep} è $S = 4.351/0,20 = 21.755\text{mq}$; supponendo la tipologia "p", la superficie coperta è $S_c = 4.351/3,50 = 1.243\text{mq}$; $Vecp = 0,3 \times 0,1 \times 21.755 = 653\text{mq}$. Pertanto la superficie coperta totale è: $S_{tot} = \text{mq} (1.243 + 653 + 2.685 \times 5 + 268,50 \times 5 + 537 \times 5) = \text{mq} 19.349$ ancora maggiore di 14.000mq e quindi, anche in questo caso le destinazioni d'uso non sono congrue se non è possibile utilizzare una quantità di superficie pari a $19.349 - 14.000 = 5.349\text{mq}$ della $S(b)$ con ICE ridotto.

D)- Supponiamo che la Q_{ep} venga trasferita tutta nella funzione direzionale.

In tal caso si ha: $Q_4 = 268,50 + 2.740 = 3.008\text{mq}$. Sempre supponendo di adottare la tipologia "p", la superficie necessaria per ottenere la quantità di edificazione della funzione residenziale è: $S = 1.611/0,20 = 8.055\text{mq}$ mentre la superficie dell'area di sedime della tipologia assunta è: $1.611/3,50 = 460\text{mq}$ e $Vecp = 0,30 \times 0,10 \times 8.055 = 242\text{mq}$.

La superficie coperta totale è: $\text{mq} (460 + 242 + 2.685 \times 5 + 3.008 \times 5 + 537 \times 5) = 31.852\text{mq}$ che risulta ancora maggiore di 14.000mq .

Anche in tal caso le destinazioni d'uso non sono congrue.

E) -Supponiamo, sempre con riferimento alla categoria prevalente 02), che non si abbia trasferimento di quantità di edificazione. In tal caso le quantità di edificazione delle diverse destinazioni d'uso sono quelle di cui alla precedente lettera C).

La superficie per ottenere la Q_{ep} della destinazione residenziale è $S = 1.611/0,2 = 8.055\text{mq}$ e supponendo sempre di adottare la tipologia "p", si ha: superficie di sedime $S_e = 1.611/3,5 = 460\text{mq}$; $Vecp = 0,3 \times 0,1 \times 8.055 = 242\text{mq}$; La superficie coperta totale è:

$\text{mq} (460 + 242 + 2.685 \times 5 + 268,50 \times 5 + 537 \times 5) = 18.154\text{mq}$ ancora maggiore di $S = 14.000\text{mq}$.

Anche in tal caso non si ha congruità delle destinazioni d'uso, salvo utilizzare $\text{mq} 4.154$ della

superficie con ICE ridotto.

Analogamente si procede per le altre categorie prevalenti.

Dalle esemplificazioni sopra riportate, si comprende come le destinazioni d'uso delle categorie speciali V e Z sono quelle che necessitano di superfici coperte di estensione tali da superare le superfici disponibili con ICE intero.

Quando invece le categorie catastali speciali costituiscono intervento pubblico, nulla quaestio.

Nei casi sopra descritti, la soluzione di fare rientrare la superficie coperta entro i limiti degli ambiti con ICE intero ed eventualmente entro i limiti di parte di ambiti con ICE ridotto, si può ottenere, ad es., modificando le percentuali delle funzioni di destinazione d'uso delle categorie prevalenti, potendo anche, se ritenuto opportuno, eliminare dalla categoria prevalente da adottare l'uso (gli usi) meno compatibile con quello che caratterizza l'insediamento, oppure, se possibile, modificando il comparto.

Ulteriori esemplificazioni

F)- Funzione produttiva/industriale- Categoria prevalente 04).

1. Funzione residenziale fissa/saltuaria 10%
2. Funzione turistico/ricettiva 5%
3. Funzione commerciale/direzionale 10%
4. Funzione produttiva 70%
5. Funzione altro..... 5%

Si supponga che l'area di interesse sia di trasformazione urbanistica del tipo C 1 in ATUP. $S = 20.000\text{mq}$; $\text{ICE} = 0,20$.

la quantità di edificazione in loco spettante al privato è $Q_{ep} = 0,20 \times 20.000 = 4.000\text{mq}$. Stabiliamo inoltre:

Alla funzione 1) corrisponda la categoria catastale R; $Q_{ep} = 0,10 \times 4.000 = 400\text{mq}$

Alla funzione 2) corrisponda la categoria speciale Z5 ; $Q_{ep} = 0,05 \times 4.000 = 200\text{mq}$

Alla funzione 3) corrisponda la categoria speciale Z4 ; $Q_{ep} = 0,10 \times 4.000 = 400\text{mq}$

Alla funzione 4) corrisponda la categoria speciale Z1a; $Q_{ep} = 0,70 \times 4.000 = 2.800\text{mq}$

Alla funzione 5) corrisponda la categoria speciale Z7 . $Q_{ep} = 0,05 \times 4.000 = 200\text{mq}$ Dalla Tab 04) delle Norme si ottengono le trasformazioni seguenti:

Per la categoria catastale R : $Q_{ep} = 400\text{mqSca}$.

Per la categoria catastale Z5 : $Q_{ep} = 1,25 \times 200 = 250\text{mqSca}$; superficie coperta $S_e = 200 \times 5 =$

1.000mq.

Per la categoria catastale Z4 : $Qep = 1,25 \times 400 = 500mqSca$; $Se = 400 \times 5 = 2.000mq$

Per la categoria catastale Z1a: $Qep = 2.800mqSca$; $Sf = 2 \times 2.800 = 5.600mq$

Per la categoria catastale Z7 : $Qep = 200mqSca$; superficie fondiaria $Sf = 200 \times 5 = 1.000mq$

La suddivisione del comparto è la seguente: $PRP = 1,5 \times 4.000 = 6.000mq$ (v. algoritmi 1), art. 04) del Cap. IV); $PRC = 20.000 - PRP = 14.000mq$. $STA + P$ relativo a tutte le funzioni $= 0,18 \times 20.000 = 3.600$; $0,60 \times 6.000 = mq\ 3.699$.

Funzione 1).

La superficie necessaria per assicurare la $Qep = 400mqSca$ è data da: $400/0,2 = 2.000mq$. Si assume come tipologia della categoria R la casa singola "s" .

Area di sedime della tipologia: $400/1,5 = mq\ 267$; il verde ecologico di compensazione è:

$Vecp = 0,10 \times 0,30 \times 2.000 = mq\ 60$; la superficie impermeabilizzabile complessiva della categoria catastale R è: $S_{it} = mq\ (267 + 60) = mq\ 327$; $STA + P$ relativo alla funzione R è dato da $0,90 \times 400 = mq\ 360$.

Il numero di unità "s" è : $Qep(R) / Qep("s") = 400/200 = 2$. Poiché il volume della tipologia "s" è $V = 1.187 mc$ (cfr. Cap. V, art 07.1 RU), il volume effettivo della funzione è: $V_{eff} = 2 \times 1.187 = 2.374mc$.

Funzione 2).

$Sca(Qep) = 250mqSca$; $Su = [Sca(Qep) \times 133/200] = 250 \times 133/200 = 166,25mq = R_{cmax}$ (cfr. Cap. V, art 07.5 RU). Il volume effettivo della funzione è $V_{eff} = 166,25 \times 11 = mc\ 1.829$.

Funzione 3)

$Sca(Qep) = 500mqSca$; $R_{cmax} = 0,40 \times Su = 0,40 \times Sca(Qep) \times S_v / Qep = 0,40 \times 500 \times 133/200 = 133mq$ (cfr. Cap. V, art 07.5 RU). $V_{eff} = 133 \times 11 = mc\ 1.463$ e $Se = 2.000mq$

Funzione 4)

$Sca(Qep) = 5.600mqSca$; $R_{cmax} = 0,40 \times 5.600 = 2.240 mq$; $V_{eff} = 2.240 \times 11 = 24.640mc$.

Funzione 5).

$Sca(Qep) = 1.000mqSca$; $R_{cmax} = 0,40 \times 1.000 = 400mq$; $V_{eff} = 400 \times 11 = mc\ 4.400$.

Il volume totale realizzabile è : $V_T = 2.374 + 1.829 + 1.463 + 4.400 + 24.640 = 34.706mc$.

L'indice fondiario convenzionale risulta: $I_{fco} = 34.706/6.000 = 5,78mc/mq$

L'indice fondiario territoriale è: $I_{feJT} = 34.706/20.000 = 1,74 mc/mq$

La superficie coperta totale è: $Se = 327 + 1.000 + 2.000 + 400 + 2.240 = 5.967 \text{ mq}$.

Percentuale di superficie massima coperta: $5.967/6000 = 99\%$ della parte riservata al privato.

G)- Caso di cui alla precedente lettera F) con le percentuali modificate come di seguito.

- | | |
|--|-----|
| 1. Funzione residenziale fissa/saltuaria | 10% |
| 2. Funzione turistico/ricettiva | 0% |
| 3. Funzione commerciale/direzionale | 10% |
| 4. Funzione produttiva..... | 80% |
| 5. Funzione altro | 0% |

La quantità di edificazione spettante al privato in loco è $Qep = 0,20 \times 20.000 = 4.000 \text{ mq}$.

$PRP = 1,5 \times 4.000 = 6.000 \text{ mq}$; $PRC = 14.000$. $STA + P = 0,18 \times 20.000 = 0,60 \times 6.000 = 3.600 \text{ mq}$;

$Sr = PRC - (STA + P) = 10.400 \text{ mq}$.

Stabiliamo come nel caso precedente:

Alla funzione 1) corrisponda la categoria catastale R; $Qep = 0,10 \times 4.000 = 400 \text{ mq}$

Alla funzione 2) corrisponda la categoria speciale Z5 ; $Qep = 0,00 \times 4.000 = 0 \text{ mq}$ Alla funzione 3) corrisponda la categoria speciale Z4 ; $Qep = 0,10 \times 4.000 = 400 \text{ mq}$

Alla funzione 4) corrisponda la categoria speciale Z1a; $Qep = 0,80 \times 4.000 = 3.200 \text{ mq}$

Alla funzione 5) corrisponda la categoria speciale Z7 • $Qep = 0,00 \times 4.000 = 0 \text{ mq}$ Dalla Tab 04) delle Norme si ottengono le trasformazioni seguenti:

Per la categoria catastale R : $Qep = 400 \text{ mqSca}$.

Per la categoria catastale Z5 : $Qep = 0 \text{ mqSca}$; superficie coperta $Se = 0 \text{ mq}$.

Per la categoria catastale Z4 : $Qep = 1,25 \times 400 = 500 \text{ mqSca}$; $Se = 400 \times 5 = 2.000 \text{ mq}$ Per la categoria catastale Z1a: $Qep = 3.200 \text{ mqSca}$; $Sf = 2 \times 3.200 = 6.400 \text{ mq}$

Per la categoria catastale Z7 : $Qep = 0 \text{ mqSca}$; superficie fondiaria $Sf = 0 \text{ mq}$

La suddivisione del comparto è la seguente: $PRP = 1,5 \times 4.000 = 6.000 \text{ mq}$ (v. algoritmi 1), art. 04) del Cap. IV); $PRC = 20.000 - PRP = 14.000 \text{ mq}$; $STA + P$ per tutte le funzioni $= 0,18 \times 20.000 = 0,60 \times 6.000 = 3.600 \text{ mq}$; $Sr = PRC - (STA + P) = 10.400 \text{ mq}$.

Funzione 1).

La superficie necessaria per assicurare la $Qep = 400 \text{ mqSca}$ è data da: $400/0,2 = 2.000 \text{ mq}$. Assumendo come tipologia della categoria R la casa singola "s", si ha:

Area di sedime della tipologia: $400/1,5 = \text{mq } 267$; il verde ecologico di compensazione è:

$\text{Vecp} = 0,10 \times 0,30 \times 2.000 = \text{mq } 60$; la superficie impermeabilizzabile complessiva della categoria catastale R è: $\text{Sif} = \text{mq } (267 + 60) = \text{mq } 327$; e STA+ P relativo alla funzione R è dato da $0,90 \times 2.000 = \text{mq } 360$.

Il numero di unità "s" è: $\text{Qep} (R) / \text{Qep}("s") = 400/200 = 2$. Poiché il volume della tipologia "s" è $V = 1.187 \text{ mc}$ (cfr. Cap. V, art 07.1 del RU), il volume effettivo della funzione è: $V_{\text{eff}} = 2 \times 1.187 = 2.374 \text{ mc}$.

Funzione 2)

Per la categoria catastale Z5 : $\text{Qep} = \text{Om} \text{mqSca}$; superficie coperta $\text{Se} = \text{Om} \text{mq}$. Quindi il volume $V = 0 \text{ mc}$.

Funzione 3)

Per la categoria catastale Z4 : $\text{Sca}(\text{Qep}) = 500 \text{mqSca}$; $R_{\text{cmax}} = (0,40 \times 500/200) \times 133 = 133 \text{mq}$; e quindi il volume $V = 133 \times 11 = 1.463 \text{ mc}$. $\text{Se} = 2.000 \text{ mq}$.

Funzione 4)

Per la categoria catastale Z la: $\text{Sca}(\text{Qep}) = 6.400 \text{mqSca}$; $R_{\text{cmax}} = 0,40 \times 6.400 = 2.560 \text{mq}$; $V_{\text{eff}} = 2.560 \times 11 = 28.160 \text{mc}$.

Funzione 5)

Per la categoria catastale Z7 : $\text{Qep} = \text{Om} \text{mqSca}$; superficie fondiaria $\text{Sf} = \text{Om} \text{mq}$ e quindi il volume $V = 0 \text{ mc}$. Il volume totale realizzabile è $V_T = 2.374 + 1.463 + 28.160 = 31.997 \text{ mc}$.

L'indice territoriale è: $I_{\text{eff}} = 31.997/20.000 = 1,6 \text{mc/mq}$.

L'indice convenzionale è: $I_{\text{co}} = 31.997/6.000 = 5,33 \text{ mc/mq}$.

La superficie coperta totale è: $327 + 2.000 + 2.560 = 4.887 \text{ mq}$.

Percentuale di superficie coperta: $4.887/6.000 = 81,45\%$ della parte riservata al privato.

Supponiamo che, nel caso della esemplificazione di cui alla presente lettera G), per la cessione gratuita della Sr il comune aumenti del 10% la Qep spettante al privato.

In tal caso la nuova Qep spettante al privato è: $\text{Qep} = 4.000 + 0,10 \times 4.000 = 4.400 \text{mqSca}$.

Si ottiene così:

Funzione 1).

La superficie necessaria per assicurare la $\text{Qep} = 440 \text{mqSca}$ è data da: $440/0,2 = 2.200 \text{mq}$.

Si assume come tipologia della categoria R la casa singola "s".

Area di sedime della tipologia: $440/1,5 = \text{mq } 293$; il verde ecologico di compensazione è:

$\text{Vecp} = 0,10 \times 0,30 \times 2.200 = \text{mq } 66$; la superficie impermeabilizzabile complessiva della categoria catastale R è: $\text{Sif} = \text{mq } (293 + 66) = \text{mq } 359$; $\text{PRP} = 1,50 \times 4.400 = 6.600 \text{mqSca}$; $\text{PRC} = 20.000 - \text{PRP} = 13.400 \text{mq}$; $\text{STA} + \text{P} = 0,60 \times \text{PRP} = 3.960 \text{mq}$; $\text{Sr} = \text{PRC} - (\text{STA} + \text{P}) = 9.440 \text{mq}$.

Il numero di unità "s" è: $\text{Qep} (R) / \text{Qep}("s") = 440/200 = 2,2$. Poiché il volume della tipologia "s" è $V = 1.187 \text{mc}$ (cfr. Cap. V, art 07.1 del RU), il volume effettivo della funzione è: $V_{\text{eff}} = 2,2 \times 1.187 = 2.611 \text{mc}$.

Funzione 2)

Categoria Z 5; $\text{Qep} = 0$; $\text{Se} = 0 \text{mq}$; Il volume è zero.

Funzione 3)

Per la categoria catastale Z 4: $\text{Qep} = 440 \times 1,25 = 550 \text{mqSca}$ e $\text{Se} = 440 \times 5 = 2.200 \text{mq}$; $R_{\text{cmax}} = (0,40 \times 550/200) \times 133 = 146 \text{mq}$; e quindi il volume è: $V_{\text{eff}} = 146 \times 11 = 1.609 \text{mc}$.

Funzione 4)

Per la categoria catastale Z1a: $\text{Sca}(\text{Qep}) = 4.400 \times 0,80 = 3.520 \text{mqSca}$; $\text{Sf} = 3.520 \times 2 = 7.040 \text{mq}$; $R_{\text{cmax}} = 0,40 \times 7.040 = 2.816 \text{mq}$; $V_{\text{eff}} = 2.816 \times 11 = 30.976 \text{mc}$.

Funzione 5)

Per la categoria catastale Z7: $\text{Qep} = 0 \text{mqSca}$; superficie fondiaria $\text{Sf} = 0 \text{mq}$ e quindi il volume $V = 0 \text{mc}$. Il volume totale realizzabile è: $V_T = 2.611 + 1.609 + 30.976 = 35.196 \text{mc}$,

L'indice territoriale è: $I_{\text{eff}} = 35.196/20.000 = 1,76 \text{mc/mq}$;

L'indice convenzionale è: $I_{\text{co}} = 35.196/6.600 = 5,33 \text{mc/mq}$. La superficie coperta è $\text{Se} = 359 + 2.200 + 2.816 = 5.375 \text{mq}$

Percentuale di superficie coperta: $5.375/6.600 = 81,44\%$ della parte riservata al privato.

H) -Funzione produttiva. Categoria 04) con le percentuali modificate come nel caso precedente. Area di trasformazione urbanistica intensiva in ATUM. $S = 10.000 \text{mq}$ e $\text{ICE} = 0,30$.

La quantità di edificazione in loco spettante al privato è $\text{Qep} = 0,30 \times 10.000 = 3.000 \text{mqSca}$.

$\text{PRP} = \text{Qep} / 0,75 = 3.000 / 0,75 = 4.000 \text{mq}$; $\text{PRC} = 10.000 - 4.000 = 6.000 \text{mq}$; $\text{STA} + \text{P}$ relativo a tutte le funzioni = $0,27 \times 10.000 = 2.700 \text{mq}$; $\text{Sr} = \text{PRC} - (\text{STA} + \text{P}) = 3.300 \text{mq}$.

Si stabilisce che:

Alla funzione 1) corrisponda la categoria catastale R; $\text{Qep} = 0,10 \times 3.000 = 300 \text{mqSca}$

Alla funzione 2) corrisponda la categoria speciale Z5; $\text{Qep} = 0,00 \times 3.000 = 0 \text{mqSca}$

Alla funzione 3} corrisponda la categoria speciale Z4 ; $Qep = 0,10 \times 3.000 = 300mqSca$

Alla funzione 4) corrisponda la categoria speciale Z1a; $Qep = 0,80 \times 3.000 = 2.400mqSca$

Alla funzione 5) corrisponda la categoria speciale Z7. $Qep = 0,00 \times 3.000 = 0mqSca$

Dalla Tab. 04) si ottengono le trasformazioni seguenti:

Per la categoria catastale R : $Qep = 300mqSca \times I = 300 mqSca$.

Per la categoria catastale Z5 : $Qep = 0mqSca$; superficie coperta $Se = 0mq$.

Per la categoria catastale Z4 : $Qep = 1,25 \times 300 = 375mqSca$; $Se = 300 \times 5 = 1.500mq$

Per la categoria catastale Z1a: $Qep = 2.400mqSca$; $Sf = 2 \times 2.400 = 4.800mq$

Per la categoria catastale Z7 : $Qep = 0mqSca$; superficie fondiaria $Sf = 0mq$

Funzione 1).

La superficie necessaria per assicurare la $Qep = 300mqSca$ è data da: $300/0,3 = 1.000mq$. Si assume come tipologia della categoria R la casa singola "s".

Area di sedime della tipologia: $300/1,5 = mq\ 200$; il verde ecologico di compensazione è:

$Vecp = 0,10 \times 0,30 \times 1.000 = mq\ 30$; la superficie impermeabilizzabile complessiva della categoria catastale R è: $Sif = mq\ (200 + 30) = mq\ 230$; STA+ P relativo alla funzione R è dato da $0,90 \times Qep = mq\ 0,90 \times 300 = 270mq$.

Il numero di unità "s" è : $Qep\ (R) / Qep(11s) = 300/200 = 1,5$. Poiché il volume della tipologia "s" è $V = 1.187 mc$ (cfr. Cap. V, art 07.1 del RU), il volume effettivo della funzione è: $V\ eff = 1,5 \times 1.187 = 1.780 mc$.

Funzione 2)

Categoria Z5 ; $Qep = 0$; $Se = 0mq$; Il volume è zero.

Funzione 3)

Per la categoria catastale Z4 : $Qep = 300 \times 1,25 = 375 mqSca$ e $Sc = 300 \times 5 = 1.500 mq$; $R\ cmax = (0,40 \times 375/200) \times 133 = 100mq$; e quindi il volume è: $V\ eff = 100 \times 11 = 1.100 mc$. $Sc = 1.500mq$

Funzione 4)

Per la categoria catastale Z1a: $Sca(Qep) = 2.400 \times 0,80 = 3.520mqSca$; $Sf = 3.520 \times 2 = 7.040 mq$; $R\ cmax = 0,40 \times 7.040 = 2.816 mq$; $V\ eff = 2.816 \times 11 = 30.976mc$.

Funzione 5)

Per la categoria catastale Z7 : $Q_{ep} = 0mqSca$; superficie fondiaria $S_f = 0mq$ e quindi il volume $V = 0$ mc.

Il volume totale realizzabile è: $VT = 1.780 + 1.100 + 30.976 = 33.856$ mc; L'indice territoriale è: $I_{eff} = 33.856/10.000 = 3,39$ mc/mq;

L'indice convenzionale è: $I_{co} = 33.856/4.000 = 8,46$ mc/mq.

La superficie coperta è $S_c = 230 + 1.500 + 2.816 = 4.546$ mq

Percentuale di superficie coperta: $4.546/4.000 = 113,65\%$ della parte riservata al privato.

I)- Categoria prevalente 01). Residenziale. In ATUM; $S = 10.000$ mq ICE= 0,30.

- 1)- Funzione residenziale fissa/saltuaria 70%
- 2)- Funzione turistico/ricettiva 10%
- 3)- Funzione commerciale/direzionale 10%
- 4)- Funzione produttiva 5%
- 5)- Funzione altro..... 5%

La quantità di edificazione spettante al privato in loco è $Q_{ep} = 0,30 \times 10.000 = 3.000mq$.

La suddivisione del comparto (v. algoritmi 1), art 04 del cap. IV)) è: $PRP = Q_{ep} / 0,75 = 3.000/0,75 = 4.000$ mq; $PRC = 10.000 - 4.000 = 6.000$ mq; $STA + P$ relativo a tutte le funzioni= $0,27 \times 10.000 = 2.700$ mq; $S_r = PRC - (STA + P) = 3.300$ mq.

Stabiliamo che:

Alla funzione 1) corrisponda la categoria catastale R; $Q_{ep} = 0,70 \times 3.000 = 2.100mq$

Alla funzione 2) corrisponda la categoria speciale Z 5 ; $Q_{ep} = 0,10 \times 3.000 = 300mq$ Alla funzione

3) corrisponda la categoria speciale Z 4 ; $Q_{ep} = 0,10 \times 3.000 = 300mq$ Alla funzione 4) corrisponda la categoria speciale Z 1a; $Q_{ep} = 0,05 \times 3.000 = 150mq$

Alla funzione 5) corrisponda la categoria speciale Z 7 • $Q_{ep} = 0,05 \times 3.000 = 150mq$ Dalla Tab. 04) si ottengono le trasformazioni seguenti:

Per la categoria catastale R : $Q_{ep} = 2.100mqSca$.

Per la categoria catastale Z5 : $Q_{ep} = 1,25 \times 300 = 375mqSca$; $S_e = 5 \times 300 = 1.500$ mq.

Per la categoria catastale Z4 : $Q_{ep} = 1,25 \times 300 = 375mqSca$; $S_e = 300 \times 5 = 1.500mq$

Per la categoria catastale Z1a: $Q_{ep} = 150mqSca$; $S_f = 2 \times 150 = 300mq$

Per la categoria catastale Z7 : $Q_{ep} = 150mqSca$; $S_f = 5 \times 150 = 750$ mq

Funzione 1).

La superficie necessaria per assicurare la $Qep = 2.100mq$ Sca è data da: $2.100/0,3 = 7.000mq$. Si assume come tipologia della categoria R la casa singola "s".

Area di sedime della tipologia: $2.100/1,5 = mq\ 1.400$; il verde ecologico di compensazione è:

$Vecp = 0,10 \times 0,30 \times 7.000 = mq\ 210$; la superficie impermeabilizzabile complessiva della categoria catastale R è: $S_{if} = mq\ (1.400 + 210) = mq\ 1.610$; $STA + P$ relativo alla funzione R è dato da $0,90 \times Qep = mq\ 0,90 \times 2.100 = 1.890\ mq$.

Il numero di unità "s" è: $Qep(R) / Qep(us) = 2.100/200 = 10,5$. Poiché il volume della tipologia u s u è $V = 1.187\ mc$ (cfr. Cap. V, art 07.1 del RU), il volume effettivo della funzione è: $V_{eff} = 10,5 \times 1.187 = 12.463\ mc$.

Funzione 2)

Categoria Z5 ; $Sca(Qep) = 375mq$; $Se = 1.500\ mq$; $S_{11} = Sca(Qep) \times 133/200 = 375 \times 133/200 = 249,37mq = R_{cmax}'$

Il volume è $V_{eff} = 249,37 \times 11 = 2.743\ mc..$

Funzione 3)

Per la categoria catastale Z4 : $Sca(Qep) = 375mq$ Sca e $Se = 300 \times 5 = 1.500\ mq$; $R_{cmax} = 0,40 \times S_{11} = (0,40 \times 375/200) \times 133 = 100mq$; e quindi il volume è: $V_{eff} = 100 \times 11 = 1.100\ mc$; $Se = 1.500mq$

Funzione 4)

Per la categoria catastale Z1a: $Sca(Qep) = 300mq$ Sca; $Sf = 3.00mq$; $R_{cmax} = 0,40 \times 300 = 120\ mq$; $V_{ff} = 120 \times 11 = 1.320\ mc$.

Funzione 5)

Per la categoria catastale Z7 : $Sca(Qep) = 750mq$ Sca; $Sf = 750mq$; $R_{cmax} = 0,40 \times Sca(Qep) = 0,40 \times 750 = 300\ mq$; volume $V_{eff} = 300 \times 11 = 3.300\ mc$. Il volume totale realizzabile è: $V_T = 12.463 + 2.743 + 1.100 + 1.320 + 3.300 = 20.926\ mc$;

l'indice territoriale è: $l_{eff} = 20.926/10.000 = 2,09\ mc/mq$; l'indice convenzionale è: $l_{fco} = 20.926/4.000 = 5,23\ mc/mq$.

la superficie coperta è $Se = 1.610 + 1.500 + 1.500 + 120 + 300 = 5.030\ mq$

Percentuale di superficie coperta: $5.030/4.000 = 125,75\%$ della parte riservata al privato.

Il POT definisce la localizzazione puntuale delle dotazioni infrastrutturali delle opere di interesse generali esistenti, da realizzare o riqualificare, nonché delle aree da sottoporre ad integrazione paesaggistica.

Nella fattispecie, la localizzazione puntuale è rinviata alla formazione dei PAU delle previste aree urbanizzabili, mentre vengono sin da ora quantificate le singole destinazioni delle dotazioni territoriali comunali sempre relativamente alle aree urbanizzabili nel loro complesso.

Le aree delle singole superficie sono indicate nelle misure come di seguito elencate:

Le aree delle singole superficie sono indicate nelle misure come di seguito elencate:

- | | |
|--|------------------|
| 1: aree per l'istruzione primaria nella misura di | mq 5.500 circa; |
| 2: aree per spazi pubblici attrezzati e per lo sport | mq 6.800 circa; |
| 3: aree per parcheggi | mq 3.500 circa; |
| 4: aree per istruzione superiore | mq 2.600 circa; |
| 5: aree per attrezzature sanitarie | mq 1.600 circa; |
| 6: aree per parchi urbani e territoriali | mq 26.000 circa; |

Si precisa che le aree per parcheggi vanno corrette sulla base delle quantità ricavabili dall'albero della suddivisione del territorio allegato al PSA.

Il POT, inoltre, poiché produce gli effetti del Programma pluriennale di attuazione di cui all'art. 13 della L. 10/77, è strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi nazionali e regionali. Se nel corso di validità di esso dovessero intervenire condizioni tali da favorire i prefati interventi, si procederà al conseguente adeguamento.

Estensione territoriale degli ambiti nel POT del territorio di San Giorgio Albanese.

Le estensioni degli ambiti territoriali ATUC, Centro storico, ATUM, ATUP, della parte riservata al Privato (PRP), della parte riservata al Comune (PRC), della superficie residua (SR) sono riportate nella tavola A.

Le estensioni degli ambiti territoriali ATUC, Centro storico, ATUM, ATUP, della parte riservata al Privato (PRP), della parte riservata al Comune (PRC), della superficie residua (SR) sono riportate nella tavola A.

CAPITOLO VI

Aggiornamento art. 03) del capitolo IX del R.U. sugli “Usi ammessi nelle zone B e D nei diversi Settori Urbani.”

Il Regolamento Urbanistico (R.U.) collegato con il vigente Piano Strutturale Associato (P.S.A.), individua i Settori Urbani e le destinazioni d’uso che discendono quella ex comma 4 dell’art. 57 della LUR.

La trattazione è esplicata nella sezione dedicata del richiamato R.U.

Ricordiamo che:

- il mutamento delle destinazioni d’uso che non comporta aumento del carico urbanistico è soggetto a SCIA;
- quando il mutamento di destinazione d’uso comporta aumento del carico urbanistico l’intervento è soggetto a concessione convenzionata con l’osservanza di quanto previsto all’art. 02.2) del cap. V.

Le destinazioni d’uso sono definite sulla base del rapporto tra funzionalità e qualità urbana, come recita il 3° comma del menzionato art 57.

Nei vari settori in cui è diviso ciascun territorio comunale urbanizzato (ATUC), ad eccezione del tessuto storico per il quale valgono le prescrizioni particolari ampiamente elencate nell’art. 01.5) del cap. V I, nonché quanto sarà in seguito precisato, può, così come (di norma) nelle aree destinate a trasformazione urbanistica intensiva, organizzate per comparti, realizzarsi la c.d. integrazione delle funzioni edificatorie di destinazione d’uso, sulla base della classificazione ex art. 57 LUR, organizzata secondo le seguenti categorie prevalenti suggerite dalle Linee Guida.

Categoria prevalente n° 01) Funzione residenziale urbana ;

“ “ n° 02) Funzione turistico-residenziale;

“ “ n° 03) Funzione commerciale e direzionale;

“ “ n° 04) Funzione produttiva/ industriale;

- “ “ n° 05) Funzione agricola ed agroforestale produttiva;
- “ “ n° 06) Tutela paesistica e vincoli ambientali.

A ciascuna delle funzioni prevalenti sopra elencate, vengono associate, in diversa percentuale, altre funzioni (per realizzare appunto l'integrazione delle funzioni edificatorie) compatibili con quelle che caratterizzano l'insediamento.

Il POT, nel caso della trasformazione intensiva, stabilisce le percentuali definitive della destinazione d'uso in funzione delle necessità del mercato e, per esso, degli operatori economici. Tenuto conto delle istanze pervenute da parte dei soggetti interessati e considerando le dinamiche economiche di sviluppo delle risorse del territorio, con il presente piano si intende privilegiare in una più immediata suscettibilità urbanistica le aree urbanizzabili situate nella zona nord del territorio di San Giorgio Albanese dove vi è una vivacità edificatoria e di sviluppo interessante, individuando la categoria prevalente residenziale urbana con la riproposizione di nuove percentuali delle destinazioni consentite e mantenendo per tutte le altre aree urbanizzabili la destinazione agricola e agroforestale produttiva. mantenendo nelle altre aree

Determinazione nuove percentuali:

Categoria prevalente n° 01). Funzione residenziale urbana:

uso: residenza fissa	nella misura del 60%;
uso: turistico ricettivo	nella misura del 10%;
uso: direzionale	nella misura del 20%;
uso: produttivo	nella misura del 5%;
uso: altro	nella misura del 5%.

APPENDICE

Agriturismo

Sono attività agrituristiche esclusivamente le attività di ricezione e di ospitalità esercitate attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e complementarità con le attività di coltivazione del fondo, allevamento del bestiame e silvicoltura che devono rimanere principali.

Rientrano nell'attività agriturbistica anche organizzare a favore degli ospiti attività didattiche, culturali e ricreative nell'ambito dell'azienda, purché tipiche dell'ambiente rurale, ed in connessione con le attività agricole. Le attività agrituristiche si possono svolgere di norma all'interno dell'azienda agricola e nell'abitazione dell'imprenditore agricolo che sia ubicata in particolari centri abitati, individuati dalla Regione. In carenza del Piano di indirizzo possono essere utilizzati per attività agrituristiche di natura culturale anche i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicata in ATUC.

Gli edifici utilizzati per attività agriturbistica mantengono la loro destinazione d'uso a fini agricoli. Il restauro e l'utilizzazione degli immobili deve avvenire nel rispetto dei materiali costruttivi tipici, delle tipologie, degli elementi architettonici e decorativi caratteristici dei luoghi, con l'esclusione di monocali. La realizzazione di opere ed impianti di pertinenza ai fabbricati ad uso agriturbistico nonché delle aree per la

sosta degli ospiti campeggiatori, dovrà avvenire nel corretto rispetto di un loro inserimento nel paesaggio circostante, con particolare cura per la sistemazione e gli arredi esterni, e garantendo un efficace sistema di smaltimento dei rifiuti e di dotazione idrica.

I requisiti edilizi per i locali da adibire ad usi agriturbistici sono quelli previsti per strutture di civile abitazione e quindi nel rispetto di tutte le regole previste dal regolamento urbanistico. I locali utilizzati ad uso agriturbistico sono assimilabili ad ogni alle abitazioni rurali.

L'edificazione di nuovi volumi, in aggiunta a quanto previsto in generale del R.U. potrà essere consentita solo se si configura in termini di adeguamento delle strutture esistenti e di più funzionale fruizione delle stesse. L'utilizzazione agriturbistica non comporta cambio di destinazione d'uso degli

edifici e dei fondi rustici. Gli spazi destinati alla sosta dei campeggiatori devono possedere i requisiti igienico-sanitari.

Ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche nelle strutture agrituristiche, si applicano le disposizioni previste dal D.M. 14 giugno 1989, n. 236 «Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche».

L'eventuale suddivisione delle zone di trasformazione in PRP, PRC e SR dipende dalla specificazione d'uso della categoria 06) prevista nel relativo PAU da applicarsi su una superficie estesa almeno 10.000 mq.

Fonti rinnovabili- Fotovoltaico

DECRETO LEGISLATIVO 3 marzo 2011, n. 28

Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE.

Obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti.

Definizioni:

«edificio sottoposto a ristrutturazione rilevante»: edificio che ricade in una delle seguenti categorie: edificio esistente avente superficie utile superiore a 1000 metri quadrati, soggetto a ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro;

edificio esistente soggetto a demolizione e ricostruzione anche in manutenzione straordinaria;

«edificio di nuova costruzione»: edificio per il quale la richiesta del pertinente titolo edilizio, comunque denominato, sia stata presentata successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto; Obiettivi nazionali

1. La quota complessiva di energia da fonti rinnovabili sul consumo finale lordo di energia da conseguire nel 2020 è pari a 17 per cento.

Nell'ambito dell'obiettivo di cui al comma 1, la quota di energia da fonti rinnovabili in tutte le forme

di trasporto dovrà essere nel 2020 pari almeno al 10 per cento del consumo finale di energia nel settore dei trasporti nel medesimo anno.

Gli obiettivi di cui ai commi 1 e 2 sono perseguiti con una progressione temporale coerente con le indicazioni dei Piani di azione nazionali per le energie rinnovabili predisposti ai sensi dell'articolo 4 della direttiva 2009/28/CE.

Le modalità di calcolo degli obiettivi di cui ai commi 1, 2 e 3 sono indicate nell'allegato 3.

Obblighi per i nuovi edifici o gli edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti

1, Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e delle seguenti percentuali della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento:

- a) il 20 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;
- b) il 35 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;
- c) il 50 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è rilasciato dal 1° gennaio 2017.

2, Gli obblighi di cui al comma 1 non possono essere assolti tramite impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica la quale alimenti, a sua volta, dispositivi o impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.

3, Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, la potenza elettrica è fornita dagli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze.

Obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti

1. I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti prevedono l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui all'allegato 3. Nelle zone A del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, le soglie percentuali di cui all'Allegato 3 sono ridotte del 50 per cento. Le leggi regionali possono stabilire incrementi dei valori di cui all'allegato 3.

2, Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano agli edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) , del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004,n. 42, e successive modificazioni, e a quelli specificamente individuati come tali negli strumenti urbanistici, qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici.

3, L'inosservanza dell'obbligo di cui al comma 1 comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio.

L'INSERIMENTO PAESAGGISTICO DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI

In ogni caso gli impianti fotovoltaici producono una modificazione dei luoghi che è bene valutare preventivamente attraverso un'attenta analisi dei caratteri connotativi del paesaggio in cui si opera. Ciò significa, ad esempio, riconoscere la presenza di punti e percorsi panoramici, di relazioni visive significative tra il luogo di intervento ed il contesto e le modificazioni apportate alle stesse in seguito alla realizzazione dell'intervento. In generale la localizzazione all'interno o in prossimità di centri, nuclei e insediamenti storici o tradizionali di riconosciuta rilevanza, come anche la vicinanza a percorsi panoramici, belvedere e visuali sensibili, risulta di grande criticità soprattutto in territori collinari dove è prevalente e determinante la percezione "dall'alto".

Problematica e assai delicata appare anche l'interferenza con aree di elevato valore naturalistico o sottoposte a vincolo di tutela, o la collocazione in paesaggi agrari di carattere storico-tradizionale.

I principali impatti sul paesaggio di impianti fotovoltaici si possono ricondurre a:

- intrusione visiva: dovuta ai caratteri cromatici dei collettori, alla loro forma, alla superficie riflettente, che in genere si pongono in contrasto con i caratteri morfologici, materici e cromatici dell'esistente;
- modificazione della struttura del suolo quando nelle collocazioni a terra non si tiene conto delle tessiture territoriali minute, della presenza di vegetazione, di corsi d'acqua, ecc.;
- sostituzione dei materiali esistenti e perdita dei caratteri propri delle architetture su cui si interviene;
- alterazione della percezione sociale del luogo di installazione.

Vi sono poi contesti che per loro conformazione e natura meglio di altri si prestano ad ospitare pannelli solari (vasti edifici a copertura piana che caratterizzano i paesaggi industriali, poli commerciali, stazioni correlate al trasporto pubblico, grandi impianti sportivi, elementi di arredo urbano, quali le fermate del trasporto pubblico, i giochi nei parchi, totem o pannelli informativi, gli elementi di illuminazione, i cartelli segnaletici, recinzioni, pannelli lungo le infrastrutture lineari

quali· barriere fonoassorbenti.

Qualsiasi intervento che modifichi la configurazione di un luogo anche se di dimensioni ridotte deve configurarsi come progetto di paesaggio ovvero partire da un'attenta considerazione del rapporto che l'impianto viene ad instaurare con il contesto di riferimento. Disposizione, disegno, materiali e cromatismi dei collettori solari, opere e sistemazione delle aree a contorno dovranno essere frutto di un progetto organico che sappia valorizzare le preesistenze e portare valore aggiunto.

l'installazione di un impianto fotovoltaico, anche se di dimensioni ridotte, richiede la preliminare verifica della sua ammissibilità nel PS e nel RU. Accorte politiche di pianificazione alla scala comunale possono garantire una distribuzione razionale nel paesaggio di piccoli impianti mediante operazioni di accorpamento delle singole iniziative private nei luoghi ritenuti più idonei alle installazioni senza incorrere nel rischio della creazione di parchi di grosse dimensioni. Sono in questo senso da favorire anche accordi sovracomunali per la realizzazione su edifici pubblici (esclusi quelli di interesse storico/testimoniali)di una rete di impianti fotovoltaici volti alla produzione di energia elettrica da consumare localmente ed eventualmente immettere nella rete elettrica nazionale. In area soggetta a tutela l'intervento è soggetto a valutazione di compatibilità paesaggistica a seguito della presentazione di una Relazione paesaggistica.

Nel presente Piano Strutturale è vietata l'installazione di impianti fotovoltaici sui tetti dei fabbricati storico- testimoniali e storico-rurali (come individuati nella presente Tavola), nonché sulle aree soggette a vincolo paesaggistico, salva, per queste ultime, l' autorizzazione della Soprintendenza.

Gli interventi di integrazione architettonica del fotovoltaico riconosciuti dalla Legge sul Conto Energia (decreto 19 febbraio 2007) sono 10:

- 1.sostitutivi di materiali di rivestimento degli edifici (in tetti o facciate)
- 2.pannelli fotovoltaici installati come riferimento o copertura
- 3.integrati in pensiline, pergole e tettoie
- 4.sostituzione di superfici trasparenti degli edifici
- 5.integrati in barriere acustiche
- 6.integrati in elementi di illuminazione e strutture pubblicitarie
- 7.moduli fotovoltaici integrati ai frangisole

8.moduli fotovoltaici integrati in balaustre e parapetti

9.integrazione nelle finestre

10.integrazione nelle persiane.

Piccoli e medi impianti. L'integrazione in elementi di arredo urbano o di servizio.

Nell'installazione di impianti fotovoltaici di medie e piccole dimensioni va perseguito l'obiettivo della maggiore integrazione possibile dei manufatti tecnologici nel contesto in cui si inseriscono. La realizzazione di nuovi manufatti di arredo urbano o di servizio (ad esempio pensiline, coperture di spazi sosta veicoli all'aperto, coperture attrezzature raccolte rifiuti, ecc.) già progettati con specifica integrazione architettonica dei pannelli fotovoltaici consente, generalmente, un armonico inserimento di tali tecnologie nel paesaggio.

Gli impianti fotovoltaici parzialmente integrati di piccole e medie dimensioni rimangono, i più diffusi. Occorre prestare particolare attenzione alle modalità di installazione al fine di evitare la percezione dei nuovi componenti come elementi estranei al contesto:

- le installazioni in copertura devono minimizzare o annullare la visibilità dell'impianto e delle strutture di supporto;
- nel caso di installazione su tetto piano occorre prevedere che i singoli moduli non sporgano per più di metà della porzione più bassa dell'elemento perimetrale;
- su tetti a falda inclinata, i pannelli dovranno essere montati mantenendo la stessa inclinazione della superficie che li accoglie. E' necessario inoltre che lo spessore dell'impianto e delle strutture accessorie sia ridotto al minimo indispensabile. In ogni caso i moduli non devono sporgere rispetto alla falda di copertura;
- l'ubicazione in facciata su frontespizi e pareti cieche degli edifici dovrà tenere conto e confrontarsi con i caratteri architettonici complessivi dell'edificio e del rapporto di esso con gli edifici contermini e lo spazio pubblico; le stesse cautele valgono per gli inserimenti in balaustre, parapetti e persiane. Gli impianti fotovoltaici parzialmente integrati di piccole e medie dimensioni rimangono, i più diffusi. Occorre prestare particolare attenzione alle modalità di installazione al fine di evitare la percezione dei nuovi componenti come elementi estranei al contesto:
- le installazioni in copertura devono minimizzare o annullare la visibilità dell'impianto e delle strutture di supporto;
- nel caso di installazione su tetto piano occorre prevedere che i singoli moduli non sporgano per

più di metà della porzione più bassa dell'elemento perimetrale;

- su tetti a falda inclinata, i pannelli dovranno essere montati mantenendo la stessa inclinazione della superficie che li accoglie. E' necessario inoltre che lo spessore dell'impianto e delle strutture accessorie sia ridotto al minimo indispensabile. In ogni caso i moduli non devono sporgere rispetto alla falda di copertura;
- l'ubicazione in facciata su frontespizi e pareti cieche degli edifici dovrà tenere conto e confrontarsi con i caratteri architettonici complessivi dell'edificio e del rapporto di esso con gli edifici contermini e lo spazio pubblico; le stesse cautele valgono per gli inserimenti in balaustre, parapetti e persiane.

Il progetto di paesaggio dovrà essere approvato dall'UTC e, in caso di impianti di dimensioni rilevanti, anche dalla Soprintendenza.

Impianti eolici- Localizzazione- Destinazione agricola dell'area interessata-

L'utilizzazione delle fonti di energia rinnovabile è considerata di pubblico interesse e di pubblica utilità, e le opere relative sono dichiarate indifferibili ed urgenti (articoli 1, comma 4, della legge 1991, e 12, comma 1, del d.lgs. 387/2003), anche in considerazione del fatto che la riduzione delle emissioni di gas ad effetto serra attraverso la ricerca, la promozione, lo sviluppo e la maggior utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili e di tecnologie avanzate e compatibili con l'ambiente costituisce un impegno internazionale assunto dall'Italia con la sottoscrizione del Protocollo di Kyoto. Espressione evidente di tale favor legislativo per le fonti rinnovabili è la previsione dell'articolo 12, comma 7, del d.lgs. 387/2003, che costituisce una sorta di interpretazione autentica volta a chiarire positivamente la questione della compatibilità degli impianti eolici con la destinazione agricola dei terreni, a scapito dell'opzione interpretativa alternativa precedentemente prospettata, consistente nel ritenere necessaria per l'installazione la destinazione industriale del sito. Peraltro, detta possibilità non è senza limiti: i Comuni possono certamente prevedere, nell'esercizio della propria discrezionalità in materia di governo del territorio, aree specificamente destinate ad impianti eolici.

Il comune di San Giorgio Albanese, pur potendo prevedere, nell'esercizio della propria discrezionalità in materia di governo del territorio, aree specificamente destinate ad impianti eolici, non ha inteso limitare questa possibilità nel proprio territorio agricolo, affidandosi all'articolo 12, comma 7, del Dlgs n. 387/2003 laddove prevede che «Nell'ubicazione si dovrà tenere conto delle disposizioni in materia di sostegno nel settore agricolo, con particolare riferimento alla valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali, alla tutela della biodiversità, così come del patrimonio culturale e

del paesaggio».

Dunque, in mancanza di una simile previsione confermativa, è indubbio che, in base a tale disposizione, gli impianti eolici possano essere localizzati, senza distinzione (almeno, per quanto riguarda la valutazione di compatibilità urbanistica) in tutte le zone agricole. Conseguentemente, la mancanza di una specifica espressa previsione localizzativa non può determinare l'incompatibilità urbanistica di un sito ubicato in zona a destinazione agricola, potendo, tuttavia, determinare incompatibilità paesaggistica ancorché l'area oggetto del previsto intervento edilizio non sia inclusa fra le aree naturali protette, ovvero fra le aree storiche, archeologiche e culturali, e non sia soggetta a vincolo minerario ai sensi del R.D. 1443/27 o di inedificabilità assoluta, nel qual caso l'amministrazione statale e locale operano nel regime tutorio tradizionale esercitando il potere di autorizzazione ex art 7 della L. 1497/39. Si ritiene quanto mai ovvio, peraltro, che il vincolo debba essere visto alla luce dei principi costituzionali, sia per quanto attiene all'obbligo della tutela del paesaggio (art 9 della Cost.) e sia per quanto attiene alla tutela dello jus aedificandi e della proprietà privata, stante la funzione sociale che la stessa è chiamata ad assolvere (art. 4 e 42 della Cost.). Si ritiene, altresì, altrettanto ovvia la necessità di una accurata valutazione sul territorio dei summenzionati vincoli, poiché una salvaguardia integrale ed indiscriminata sarebbe vista, ictu oculi, alla stregua di una manifestazione della volontà di imporre aprioristicamente, ed ingiustamente, un vincolo di inedificabilità assoluta, in contrasto con quanto sopra considerato, e che la sopracitata necessità di una valutazione sul territorio del vincolo tutorio deriva, in primis, dalla necessità di individuare gli elementi di certezza sui quali si deve fondare il diritto e, quindi, per l'esercizio del diritto - dovere di tutela e dell'autorizzazione o diniego ex art 7 L 1497/39 (ora art 151 del Dlgs 490/99).

Quanto sopra esposto e considerato è in sintonia con l'orientamento del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, e cioè: "il fine da perseguire è quello diretto ad evitare alterazioni morfologiche e strutturali del paesaggio vietando interventi che arrechino deturpazione o stravolgimento dei luoghi. La tutela deve essere esercitata tenendo presenti tutti gli elementi (terreno, strade, vegetazione, tipo di ubicazione dei fabbricati, etc.) che concorrono a dare ad ogni località peculiari caratteristiche paesistiche ed ambientali, comprese le testimonianze della presenza dell'uomo sul territorio nei segni (documenti) della sua complessa e multiforme vicenda storica. Di qui l'esigenza di una tutela unitariamente intesa e l'avvertenza che la conservazione non è sinonimo di cristallizzazione, posto che tutela e valorizzazione non sono che due momenti confluenti nell'unico impegno che, anche alla luce della legge in esame, siamo chiamati ad assolvere".

Fattispecie imponibili IRPEF ed ICI

Nel R.U., all'art. 01.1) è stata fornita la definizione di "Ambito Territoriale Urbano Consolidato", indicato con l'acronimo ATUC, evidenziando che esso comprende aree edificate con continuità e lotti liberi interclusi, di dimensione omogenea con le maglie del tessuto, denominati anche lotti interclusi di prima categoria.

L'area individuata come ATUC, in ordine alla classificazione del territorio ai fini della definizione del regime edificatorio (cfr. albero di fig. 02), è quella soggetta a trasformazione estensiva.

È stato, peraltro, evidenziato nel R.U. (cfr. art. 08) che il comparto perequativo, di norma coinvolgente un insieme territoriale costituito da uno o più zone di trasformazione urbanistica, talvolta, per esigenze di disegno urbano e di struttura fondiaria, può coinvolgere anche zone di conservazione urbanistica (ATUC). In tal caso gli interventi sono soggetti alle norme del R.U., sia di carattere tecnico che procedurale.

Può accadere, inoltre, che i lotti interclusi in dipendenza della loro struttura fondiaria non siano riconducibili ai lotti di prima categoria.

Alla stregua del combinato prima esposto, questi lotti interclusi di fatto aventi dimensioni non omogenee con le maglie del tessuto, e quindi riconducibili ai lotti di seconda categoria, possono essere considerati come costituenti un comparto perequativo soggetto a trasformazione intensiva nel senso che non possono essere considerati di immediata utilizzazione in carenza di relativi piani attuativi.

Resta, comunque impregiudicato il potenziale diritto all'intervento riconducibile ad una qualsiasi categoria prevalente a mezzo di PAU, continuando, tuttavia, di fatto l'uso agricolo fino a diversa formale richiesta dell'utilizzatore.

Di conseguenza queste aree, non generando diritti edificatori immediati - nel senso ut supra-, non hanno idoneità all'applicazione delle fattispecie imponibili IRPEF ed ICI.

Atteso il carattere periodico dell'imposta ICI, il cui presupposto è il possesso di un immobile in un determinato anno, le Sezioni Unite della Suprema Corte, con sentenza 25506/2006, precisano :

<omississe i criteri di calcolo vengono applicati correttamente, il contribuente subirà un prelievo che non sarà mai superiore a quello giustificato dal reale valore del bene posseduto. Con la possibilità del tutto naturale, che si verifichino oscillazioni di valori connesse all'andamento del mercato e/o allo stato di attuazione delle procedure che determinano il perfezionamento dello ius

aedificandi >.

In conclusione, la sentenza 25506/2006 dà ragione agli Enti impositori in punto di diritto (cioè il terreno ha perso le caratteristiche di inedificabilità) , ma nel merito questi risultano soccombenti se negli atti impositivi non considerano la reale" capacità contributiva" dell'area posseduta in quel determinato anno (di fatto non ancora edificabile) che incide come elemento di valutazione in ribasso del" valore in comune commercio" delle aree edificabili.

Con la perdita della inedificabilità di un suolo, secondo la citata sentenza, si apre la porta soltanto alla valutabilità in concreto dello stesso.

Stazioni radio base.

La Legge più importante promulgata di recente in Italia è la Legge 22/2/2001, n. 36: " Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici ". Per quanto riguarda la definizione dei limiti ammissibili per le radiazioni ad alta frequenza, in attesa di decreto attuativo, tale Legge rimanda al D.M. 10/9/1998, n.381 ("Tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana").

La Legge inoltre non pone delle limitazioni a priori all'installazione di impianti di trasmissione (richiedendo ad esempio specifiche valutazioni di impatto ambientale prima della installazione).

Il legislatore nazionale ha qualificato gli impianti di telefonia mobile come opere aventi carattere di pubblica utilità, svincolando, così, l'installazione di tali impianti sul territorio comunale dalla destinazione urbanistica di zona.

Ciò, però, non significa che il Comune non possa prevedere dei divieti di collocazione degli impianti di telecomunicazione, ma significa che non può impedire l'installazione dell'impianto in ampie zone del territorio. E questo per evitare di mettere a rischio l'efficacia del sistema di comunicazione.

La Legge, com'è noto, fissa limiti accettabili di esposizione, ma prende a riferimento, per la determinazione dei limiti di esposizione accettabili, i soli effetti a breve termine delle radiazioni, e cioè gli effetti termici.

Le Leggi Regionali possono stabilire che l'installazione di nuovi impianti debba essere autorizzata dai Comuni a seguito di domanda corredata di opportuno progetto (questo è il caso della Legge Regionale dell'Emilia Romagna)

Le variabili fisiche di riferimento che rappresentano i limiti di esposizione per le radiazioni elettromagnetiche ad alta frequenza sono le seguenti:

Campo elettrico (misurato in Volt/Metro)

Campo Magnetico (misurato in Ampere/Metro)

Densità di potenza elettromagnetica (misurato in Watt/Metro Quadrato)

Esse vanno associate alla od alle frequenze della trasmittente (Hertz)

I limiti di esposizione per le variabili di cui sopra sono stabiliti dalla Legge tenendo conto di quanto segue:

- per la valutazione del campo elettrico e del campo magnetico si utilizzano i valori efficaci mediati su un intervallo di sei minuti, ulteriormente mediati aritmeticamente spazialmente (su due o tre punti corrispondenti allo sviluppo verticale di una persona)
- per la valutazione della densità di potenza elettromagnetica, le medie aritmetiche mediate su un intervallo di sei minuti, ulteriormente mediate aritmeticamente spazialmente (su due o tre punti corrispondenti allo sviluppo verticale di una persona)

Le misure vanno fatte secondo la Norma CEI 211-7 (Esposizione umana ai campi elettromagnetici ad alta frequenza 10KHz-300 GHz).

La Legge stabilisce che vadano considerati i seguenti limiti:

- Limiti di esposizione : i valori massimi delle variabili di riferimento in immissione (presenti in un luogo dove può esserci esposizione anche solo istantanea della popolazione)
- Limiti di attenzione : i valori massimi delle variabili di riferimento accettabili in un luogo dove può esserci presenza continua della popolazione (ad esempio nelle abitazioni, inclusi i balconi); i limiti di attenzione sono tipicamente dieci volte minori rispetto ai limiti di esposizione.
- Limiti di qualità: limiti inferiori ai precedenti, che dovranno essere presi in considerazione di caso in caso, in ragione della diffusione sempre maggiore degli impianti, dei miglioramenti tecnologici e della somma degli effetti che in un luogo specifico sono dovuti a più impianti.

I valori limite di esposizione previsti dalla Legge italiana sono i seguenti:

Frequenza,	Lunghezza,	Campo elettrico,	Campo magnetico,	Densità di Potenza d'onda
(MHz)	(m)	(V/m)	(A/m)	(W/m ²)
0,1-3	3000-100	60	0,2	non applicabile
3-3000	100-0,1	20	0,05	1
10-300.000	0,1-0,0001	40	0,1	4

I limiti di cautela sono pari a 6 V/m per il campo elettrico e pari a 0,016 A/m per il campo magnetico,

indipendentemente dalla frequenza (corrispondenti a circa $0,1 \text{ W/m}^2$).

La Legge prevede sanzioni pecuniarie per i gestori che superano i limiti di cui sopra e, nell'ipotesi di accertamento di reato (che va quindi dimostrato dalla parte offesa attraverso denuncia, calcoli e misure), obbliga i Gestori ad azioni di risanamento, che la Regione effettuerà direttamente nel caso di inadempienza dei Gestori stessi. Occorre tuttavia notare che, purtroppo, in una grande città, dove sono presenti numerosi impianti, può accadere che il campo elettrico possa già arrivare, come livello di fondo da $0,5$ a 2 V/m . Nel caso di nuove installazioni allora in pratica non potrebbe restare altro se non verificare l'incremento dei valori delle variabili di riferimento relative dovute al nuovo impianto, e in relazione ai limiti di cautela, sviluppare valutazioni di accettabilità o meno, che potranno però essere considerate soggettive, salvo un oggettivo riferimento a Sentenze già emesse in casi analoghi ed a considerazioni di tipo sanitario applicabili.

Occorre notare che anche le Province possono emettere Direttive che regolano l'installazione di Stazioni Radio Base; tali Direttive, tuttavia, possono essere disattese. E' il caso eclatante di una " Iniziativa " della Provincia di Bologna " in materia di inquinamento elettromagnetico, ovvero di impianti fissi per l'emittenza radio e televisiva, impianti per la telefonia mobile e impianti per trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica".

Questa Iniziativa prevede limiti di 3 Volt/metro , 300 metri di distanza fra antenne e scuole, richiede una Pianificazione delle installazioni da definire in contraddittorio fra Gestori e Comitati di cittadini interessati dalla presenza delle antenne. Essa però è rimasta lettera morta.

I Comuni hanno facoltà di emettere loro Regolamenti, anche se ciò può rientrare poi in un quadro di conflitto normativa fra Leggi Statali e Norme locali (Regionali o Comunali,). Ciò è accaduto in molti Comuni che hanno ridotto i limiti accettabili dei Campi elettrici (ad esempio a Bologna una Convenzione liberamente sottoscritta da Comune e Gestori abbassa tale limite a $5,4 \text{ Volt/metro}$, ma in altri Comuni italiani tale limite è stato abbassato a 4 Volt/metro). Sempre a Bologna il Consiglio Comunale ha approvato in data 16/02/2004 una " Delibera di Iniziativa Popolare " che, sebbene non stabilisca criteri " cogenti " di installazione (limiti più restrittivi di campo elettrico, minime differenze di quota fra antenne ed abitato, .. strumenti di controllo delle trasmittenti sottoposti a ispezione dalle USL,..), definisce più adeguati criteri di Pianificazione delle nuove installazioni, con il coinvolgimento strutturale dei Quartieri.

Sono stati in precedenza riportati i valori di riferimento dei campi elettrici prodotti dalle radiazioni elettromagnetiche in alta frequenza, in relazione ai limiti di legge ed alla pericolosità stimabile degli effetti biologici. Orbene, secondo i pareri di molti degli esperti in materia, il limite di campo elettrico

pericoloso in alta frequenza per prolungate esposizioni è di soli 0,6 Volt/metro. Questo limite è particolarmente importante nel caso di soggetti con difese immunitarie deboli, quale è il caso dei bambini, degli anziani o di persone già malate.

La Costituzione Italiana all'Art.32 stabilisce il diritto alla salute quale diritto preventivo. Pertanto in base ai dati riferiti si può affermare che la Legge attualmente vigente in Italia, stabilendo il limite di 6 Volt/metro, non risponde al principio di " Precauzione ", che in questi casi sarebbe invece doveroso applicare.

Ai fini del rilascio dell'autorizzazione comunale per l'installazione di stazioni radio base, nelle more della formazione ed approvazione di un pertinente regolamento comunale, possono essere di ausilio le seguenti Linee Guida.

ARTICOLO 1- Individuazione delle aree

L'Amministrazione comunale può, all'interno del territorio comunale, definire le seguenti macro aree:

Aree del Tipo A- porzioni del territorio comunale ricomprese nei perimetri ATUC;

Aree del Tipo B- porzioni del territorio comunale non rientranti nelle aree A;

Aree del Tipo C (particolare tutela) - aree comprese entro il limite di 100 mt dal perimetro di proprietà di scuole, asili, case di cura e residenze per anziani e strutture similari

ARTICOLO 2- Localizzazioni possibili

A norma di legge nelle diverse porzioni di territorio individuate ai sensi dell'art.1 è possibile l'installazione delle seguenti tipologie di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione:

- a) nelle aree di particolare tutela con potenza totale ai connettori d'antenna non superiore a 300 W;
- b) nelle aree del Tipo A, fuori dalle aree di particolare tutela, con potenza totale ai connettori d'antenna non superiore a 1000 W;
- c) nelle aree del Tipo B, fuori dalle aree di particolare tutela, con potenza totale ai connettori d'antenna anche superiore a 1000 W.

ARTICOLO 3- Aree preferenziali per l'installazione di stazioni radio per telefonia mobile.

Al fine di razionalizzare ed armonizzare le nuove installazioni con il contesto urbanistico, architettonico e paesaggistico ambientale del territorio comunale, garantendo al contempo una maggiore salvaguardia della popolazione dai campi elettromagnetici, il Consiglio Comunale, su

proposta dell'Ufficio di Piano, provvede a definire le aree preferenziali per l'installazione di stazioni radio base per telefonia mobile sia di potenza totale ai connettori di antenna inferiore a 300 W che superiore ai 300 W. Verranno incentivate il più possibile le operazioni di sinergico accordo tra i diversi competitori al fine di promuovere l'accorpamento in un'unica area compatibilmente con le esigenze dell'Amm/ne comunale non della tutela sotto il profilo urbanistico ma sotto il profilo dell'impatto ambientale e della tutela della salute pubblica, ad onta della giurisprudenza che nega all'autorità comunale la possibilità di ridurre i valori di emissione dei campi elettromagnetici.

ARTICOLO 4 - Quote impianti

L'installazione degli impianti dovrà essere sempre realizzata in modo da evitare che il centro del sistema radiante sia posto a quote inferiori a quelle di edifici destinati a permanenze superiori a 4 ore situati:

entro 100m per impianti con potenza totale ai connettori d'antenna non superiore a 300 W;

entro 250m per impianti con potenza totale ai connettori d'antenna compresa fra 300 e 1000 W; entro

500 m per impianti con potenza totale ai connettori d'antenna superiore a 1000 W;

ARTICOLO 5- Nulla osta relativi alla protezione della popolazione rispetto ai campi elettromagnetici.

Le domande per l'installazione di stazioni, devono essere in ogni caso corredate dal parere tecnico da parte dell'ARPA o dell'A.S.L., attraverso la valutazione della compatibilità degli impianti da installare rispetto ai limiti di esposizione delle misure di cautela indicate dal decreto Interministeriale n.381/98.

ARTICOLO 6- Misure di tutela nell'ambito dell'ambiente e del paesaggio.

L'installazione di stazioni per le reti di telecomunicazione deve altresì avvenire nel rispetto delle regole dettate dalla legislazione di tutela ambientale art.5, comma 1 della Legge quadro n.36/2001 sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici e dei vincoli di natura paesaggistica vigenti sul territorio comunale. In particolare devono essere sempre prescritte all'interno del provvedimento autorizzativo le piantumazioni di essenze arboree od altre forme di cortina, atte a mascherare quanto più possibile gli impianti.

ARTICOLO 7- Criteri regionali per l'installazione di nuove stazioni radio base per telefonia mobile.

Per quanto non espressamente previsto con le presenti Linee Guida, per l'installazione di nuove stazioni radio base per la telefonia mobile nonché per eventuali modifiche o disattivazioni delle stesse, si applicano i criteri della legge statale.

ARTICOLO 8 - Entrata in vigore

Le presenti Linee Guida si applicano, altresì, ai procedimenti autorizzativi non conclusi alla data di approvazione da parte del Consiglio Comunale delle stesse. Le presenti Linee Guida entrano in vigore nei termini di esecutività della delibera di approvazione del presente POT.

Conclusione/ commento.

E' stato già affermato che la Legge attualmente vigente in Italia, stabilendo il limite di 6 Volt/metro, non risponde al principio di " Precauzione ", che in questi casi sarebbe invece doveroso applicare. La materia, in tutti i suoi diversi aspetti, è da considerare epistemologicamente ancora giovane, e pertanto non sono sufficientemente noti gli effetti a lungo termine delle radiazioni elettromagnetiche. Trattandosi di salute individuale e pubblica non potrebbe non invocarsi il "Principio di Precauzione" sancito nella Dichiarazione di Rio sull'Ambiente e sullo Sviluppo come "Principio 15- Il criterio cautelativo dovrebbe essere largamente applicato dagli stati in accordo alle proprie capacità con l'obiettivo di proteggere l'ambiente ". Di talché, poiché la salute umana risiede in un ambiente sano, sarebbe opportuno indagare anche sugli effetti prodotti sugli altri organismi viventi, anche vegetali. Del resto alcuna attività umana è esente da rischi, né si può pretendere dalla scienza la verità assoluta, di talché la considerazione e l'applicazione del principio di precauzione deve necessariamente fare riferimento alle conoscenze scientifiche attuali e non può che dipendere dalle scelte politiche. Nel quadro normativa attuale, caratterizzato da discrasie e vari interessi dicotomici, non v'è una legge regionale che venga a soccorrere i regolamenti comunali. La legge, inoltre, sembra ritenere indispensabili questi impianti ai fini dello sviluppo economico equiparandoli alle opere di urbanizzazione primaria, e quindi di pubblica utilità. Ne risulta un quadro sconcertante, nel senso che le amministrazioni comunali non possono governare il proprio territorio con appositi regolamenti, e laddove, in forza della propria autonomia statutaria relativa al governo del territorio, la P.A. ipotizza una particolare tutela alla stregua di area di particolare pregio culturale, storico - testimoniale, paesaggistico, la Corte Costituzionale ne riconosce l'illegittimità costituzionale.

In questo panorama di generale impotenza delle amministrazioni comunali, residua, per tentare una composizione dei diversi interessi degli attori coinvolti (P.A. e Gestori delle reti), un principio extra legem, ormai abbastanza diffuso: la concertazione finalizzata alla migliore localizzazione degli impianti che contemperi anche gli aspetti urbanistici, ambientali, nonché la migliore distribuzione territoriale, con preferenza dei siti di proprietà pubblica, avendo come riferimento a base di ogni consultazione le suesposte linee guida.

Si pone, tra l'altro, un problema in ordine alla necessità del titolo abilitativo per la realizzazione dei prefati impianti: se sia necessaria o meno la concessione edilizia. Orbene, la rilevanza urbanistica

delle prefate opere è stata spesso negata dalla giurisprudenza ritenendole non incidenti sull'ambiente urbanistico al punto da determinare un apprezzabile mutamento dell'assetto del territorio. Sembra, tuttavia, che la giurisprudenza stia mutando orientamento, tenuto conto che, avendo il legislatore equiparato tali opere a quelle di urbanizzazione primaria, l'art. 1 della L. 10/77 impone al soggetto attuatore di munirsi di concessione edilizia per ogni attività che comporti trasformazione del territorio mediante l'esecuzione di opere attinenti, sotto qualsivoglia aspetto, all'urbanistica e all'edilizia. Pertanto questi impianti, comportando alterazione del territorio sotto il profilo del rilievo ambientale ed estetico, necessitano, per la loro realizzazione, della concessione edilizia. Principio più volte ribadito dalla giurisprudenza recente.

Alquanto controversa è, altresì, la fondamentale questione in ordine alla necessità o meno di corredare i prefati impianti della Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.). La giurisprudenza amministrativa (TAR e Consiglio di Stato) ritiene necessaria la VIA nel senso che essa, ex art. 2, comma 2bis, L. 189/97, debba essere intesa alla stregua di locuzione tecnico- giuridica dal significato univoco, indicante un procedimento presupposto al titolo edilizio di competenza regionale. Siffatto orientamento giurisprudenziale antepone la salute dei cittadini ad ogni altro interesse giuridicamente protetto. Altra giurisprudenza, però, è di segno contrario.

E', peraltro, fuori discussione che il comune possa adottare un regolamento fissando limiti di esposizione ai campi elettromagnetici inferiori a quelli previsti dalla legge statale poiché la giurisprudenza amministrativa li ha sempre ritenuti illegittimi in considerazione dell'incompetenza comunale ad emanare simili provvedimenti. In forza della L. 36/2001, pertanto, all'Amm/ne comunale è impedito:

- di introdurre misure tipicamente urbanistiche (distanze, altezze, ecc.) non funzionali al governo del territorio, quanto piuttosto dirette alla tutela della salute dai rischi dell'elettromagnetismo (cfr. Corte Cast. n.331/2003; Cons. Stato, sez. IV, sent. n. 450/2005; TAR Lazio sez. II, n. 8170/2001; TAR Lombardia, Milano, Sez. II, n. 999/2010);
- di introdurre limitazioni alla localizzazione degli impianti di telefonia mobile per estese aree del territorio comunale, attraverso il non giustificato utilizzo di strumenti di natura edilizia-urbanistica (quali ad esempio il generalizzato divieto di installazione delle stazioni radio- base per la telefonia cellulare in tutte le zone territoriali omogenee a destinazione residenziale).

Divieti confermati dalla giurisprudenza in base a due principi:

- in primo luogo, in attuazione dell'art.32 della Costituzione, nell'esclusiva attribuzione al solo

Stato della funzione di fissazione dei criteri e dei limiti rilevanti al fine di tutelare la popolazione dai campi elettromagnetici;

- in secondo luogo, nel conferimento, ai Comuni ed alle Regioni, di compiti aventi rilievo attuativo, esecutivo e di controllo.

Quindi l'Amministrazione comunale non può fissare limiti, parametri e/o requisiti diversi da quelli stabiliti dalla norma statale.

Non può, tuttavia, revocarsi in dubbio, a prescindere dalle determinazioni giurisprudenziali, che l'Amministrazione comunale, interprete di un diffuso timore in ordine al rischio per la salute umana, cerchi di limitare e/o di regolamentare i prefati impianti nell'interesse primario ed indefettibile della salute umana, poiché, pur non essendovi precisi dati scientifici in ordine ai rischi per la salute, non può essere pretermesso un problema di cautela anche in considerazione di risultati di studi di segno opposto i quali hanno evidenziato i danni da campi elettromagnetici a livello cellulare con aumento di casi di leucemia.

Alla luce di quanto sopra, l'Amm/ne comunale non può e non deve recedere dall'impegno di tutelare la salute della popolazione: deve esercitare tutti i poteri ad essa attribuiti dalla legge, ricorrendo anche all'applicazione del principio di Sussidiarietà recepito nell'ordinamento con l'art. 118 della Costituzione, (l'intervento pubblico sia attuato quanto più vicino possibile al cittadino: prossimità de/livello decisionale a quello di attuazione) nonostante l'esistenza di funzioni attribuite alla legislazione esclusiva dello Stato.

CENTRO STORICO

Per gli interventi nel centro storico restano valide le prescrizioni stabilite nel PSA ed il parere preventivo dell'UTC farà riferimento, anche per quanto attiene ai materiali da usare, a:

- allegato Piano Colore;
- art. 01.5), Cap. VI del R.U.;
- Disciplinare regionale per gli interventi di Recupero, Conservazione e messa in sicurezza del patrimonio storico costruito.

Piano colore per il centro storico

Applicazione della Normativa

La presente normativa si applica al Centro Storico del Capoluogo e delle frazioni.

Classificazione degli edifici.

Gli edifici del Centro Storico vengono suddivisi in due categorie, alle quali corrispondono regolamentazioni diverse:

- Categoria Colore 1
- Categoria colore 2.

Appartengono alla categoria Colore 1 gli edifici individuati come funzioni emergenti e comunque di Interesse storico- architettonico- testimoniale.

Tali edifici sono caratterizzati da particolare pregio in funzione di una o più delle seguenti prerogative:

- Hanno carattere monumentale o di particolare rilievo storico;
 - Fanno parte di ambiti particolarmente significativi ai fini dell'immagine urbana;
 - Posseggono prerogative tipologiche tipiche e influenzano strategicamente la scena urbana.
- Appartengono alla categoria Colore 2 tutti i rimanenti edifici del Centro Storico.

Categoria Colore 1

Per gli interventi sugli edifici sottoposti a questo grado di tutela di colore si richiede un approfondimento in fase di progetto e la presentazione di una precisa proposta colore allegata alla

normale pratica edilizia.

Alla pratica dovrà essere allegata, per ognuno dei colori di cui si prevede l'utilizzo (campiture, cornici e altri elementi decorativi, infissi e scuri, elementi in ferro), una soluzione e una proposta alternativa.

Le scelte cromatiche dovranno essere compiute nell'ambito della "Cartella dei Colori" (parte integrante del Piano del Colore).

Data la particolare rilevanza degli edifici rientranti in questa categoria è necessario che gli stessi siano attentamente indagati, soprattutto attraverso esami dei vecchi strati di tinteggiatura e/o per mezzo di vecchie documentazioni iconografiche.

Qualora simili indagini portassero all'individuazione di caratteristiche di finitura e di colorazione dissimili dalle tipologie previste dal Piano del Colore, potrà essere sottoposta una soluzione orientata al recupero di tali caratteristiche, accompagnata sempre da una proposta alternativa.

Le modalità di presentazione degli elaborati e degli allegati all'interno della pratica edilizia sono specificate nel seguito.

Categoria Colore 2

Per gli interventi sugli edifici sottoposti a questo grado di tutela la scelta sarà sempre eseguita sulla base di una proposta e due soluzioni alternative per ognuno dei colori di cui si prevede l'utilizzo (campiture, cornici e altri elementi decorativi, infissi e scuri, portoni).

Le scelte cromatiche dovranno essere compiute nell'ambito della "Cartella dei Colori", parte integrante del Piano del Colore.

La categoria Colore 2 prevede che le soluzioni siano concordate direttamente con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Colori Proposti

Il presente Piano propone una gamma di colori all'interno della quale dovranno essere condotte le scelte relative ai singoli edifici.

Le tinte impiegate nella finitura delle superfici intonacate dovranno essere del tipo "alla calce" o "ai silicati", esclusa ogni diversa qualità di tinteggiatura.

Cartella dei Colori

È parte integrante del Piano del Colore una "Cartella dei Colori" contenente campionature dei colori ammessi per il ripristino delle facciate degli edifici del Centro Storico.

Ad ogni colore corrisponde un semplice codice numerico per consentirne una più comoda e univoca identificazione.

La "Cartella dei Colori" (cfr. Tabella C) è depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Cartella degli Accostamenti

La "Cartella dei Colori" di cui al paragrafo precedente è affiancata da una "Cartella degli Accostamenti" (cfr. Tabella di rif.), che suggerisce le variazioni cromatiche nell'ambito di uno stesso corpo edilizio.

Così, ad esempio, ad un giallo scelto dalla "Cartella dei Colori" che si prevede di usare per le Campiture maggiori, corrisponderanno soltanto alcuni precisi colori, indicati nella "Cartella degli Accostamenti", utilizzabili per le cornici e soltanto alcuni smalti per la verniciatura degli scuri. Anche la "Cartella degli Accostamenti" è depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Cartella delle Esclusioni

La "Cartella dei Colori" e la "Cartella degli Accostamenti" sono accompagnate da una terza ed Ultima "Cartella delle Esclusioni", valida per le relazioni tra un corpo edilizio e gli edifici circostanti.

In questa "Cartella delle Esclusioni, ad ogni colore, per le sole campiture maggiori, sono associate le colorazioni di accostamento non ammesse.

Queste prescrizioni di esclusione servono per evitare l'immediata vicinanza tra colorazioni incompatibili.

Anche la "Cartella delle Esclusioni" è depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Presentazione delle pratiche

Categoria Colore 1

In relazione all'approvazione delle proposte di tinteggiatura dovrà essere consegnata un'apposita documentazione costituita da:

-Documentazione fotografica

Le stampe fotografiche (ovviamente a colori, nel formato 10 x 15 cm. o superiore) dovranno sempre comprendere il fronte dell'edificio rivolto alla strada e consentire la visione degli edifici confinanti.

Nel caso di presenza di particolari decorativi significativi li si dovrà documentare fotograficamente.

Le immagini dovranno essere consegnate montate su cartoncino formato A4.

-Prospetto colorato

Un apposito elaborato grafico dovrà presentare il prospetto principale dell'edificio, o i prospetti Principali (ci si riferisce al prospetto dell'edificio, o ai prospetti, dei fronti posti sulla pubblica via). Il disegno dovrà essere in scala 1:50 e colorato con colori prossimi a quelli della soluzione proposta.

-Modulo dei Colori

Dovrà essere allegato anche un apposito modulo, riepilogativo dei colori scelti e delle alternative cromatiche proposte, che riporterà i talloncini delle tinte.

La documentazione appena descritta sarà allegata alla pratica edilizia all'atto della presentazione della stessa.

Nel caso di pratica edilizia autonoma, ossia esclusivamente avviata al fine della manutenzione esterna e non rientrante in altra pratica edilizia più articolata, la richiesta corrisponde ad una Autorizzazione.

Categoria Colore 2

Le scelte cromatiche relative agli edifici appartenenti a questa categoria vanno concordate Direttamente con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Nel caso di pratica edilizia autonoma, ossia esclusivamente avviata al fine della manutenzione esterna e non rientrante in altra pratica edilizia più articolata, questa si configura come semplice Denuncia di Inizio Attività.

La proprietà allegherà alla dichiarazione di inizio attività l'apposito Modulo dei Colori completo dei talloncini con le tinte prescelte e concorderà con l'Ufficio Tecnico un appuntamento presso gli uffici comunali.

Le tinte appartenenti al Piano, sono individuate da un numero (da la 49) e da lettere che rappresentano rispettivamente:

1. F =fondo della facciata, da utilizzarsi su tutte le fronti pubbliche e private, privilegiando per le nuove coloriture di edifici in muratura, le tinte a base di calce e/o minerali; si rammenta inoltre che l'edificio dovrà essere tinteggiato in modo uniforme e contemporaneamente per tutta l'estensione della fronte anche se appartiene a proprietari diversi, e sono vietate le coloriture parziali;
2. R =rilievi, sono tutti gli elementi architettonici di decoro che sporgono dal filo della facciata (ad esempio marcapiani, lesene, modanature ecc.);
3. Z = zoccolature, sono gli elementi decorativi di protezione situati alla base delle facciate, spesso costituite da rivestimenti in pietra;
4. S =smalti, sono tutte le tinte da utilizzarsi per gli elementi in ferro e legno presenti sulle facciate:

ringhiere, inferriate, infissi ecc.

Il Piano del Colore individua anche gli abbinamenti prevalenti scaturiti dall'analisi delle tinteggiature esistenti; infatti nella Tavola degli Accostamenti ad ogni facciata corrispondono delle tinte per i rilievi, per le zoccolature e per gli smalti prevalentemente utilizzate e rilevate.

Chi esegue una tinteggiatura della facciata esterna del fabbricato, situato all'interno del Centro Storico, dovrà necessariamente fare riferimento per le tinte al Piano del Colore ed alla Tavola degli Accostamenti. Qualora volesse eseguire una diversa composizione di tinte o una diversa tonalità di colore, dovrà allegare nei modelli di domanda oltre alla firma di un progettista abilitato, anche una relazione tecnica per spiegare i motivi della propria scelta.

ALLEGATO 3

Obblighi per i nuovi edifici o gli edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti

1. Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e delle seguenti percentuali della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento:

- a) il 20 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata entro il 31 dicembre 2020;
- b) il 35 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2021 al 31 dicembre 2021;
- c) il 50 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è rilasciato dal 1° gennaio 2022.

2. Gli obblighi di cui al comma 1 non possono essere assolti tramite impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica la quale alimenti, a sua volta, dispositivi o impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.

3. Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, la potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, misurata in kW, è calcolata secondo la seguente formula:

$$P = S / K$$

Dove S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, misurata in mq, e K è un coefficiente (m²/kW) che assume i seguenti valori:

- a) K = 80, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata entro il 31 dicembre 2020;
- b) K = 65, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2021 al 31 dicembre 2021;
- c) K = 50, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2022.

4. In caso di utilizzo di pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti degli edifici, i predetti componenti devono essere aderenti o integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda.

5. L'obbligo di cui al comma 1 non si applica qualora l'edificio sia allacciato ad una rete di

teleriscaldamento che ne copra l'intero fabbisogno di calore per il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acqua calda sanitaria.

6. Per gli edifici pubblici gli obblighi di cui ai precedenti commi sono incrementati del 10%.

7. L'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di integrazione di cui ai precedenti paragrafi deve essere evidenziata dal progettista nella relazione tecnica di cui all'articolo 4, comma 25, del decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59 e dettagliata esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili.

8. Nei casi di cui al comma 7, è fatto obbligo di ottenere un indice di prestazione energetica complessiva dell'edificio (I) che risulti inferiore rispetto al pertinente indice di prestazione energetica complessiva reso obbligatorio ai sensi del decreto legislativo n. 192 del 2005 e successivi provvedimenti attuativi (I_{192}) nel rispetto della seguente formula:

$$I \leq I_{192} \times \left(\frac{1}{2} + \frac{\frac{\%e}{\%o} + \frac{P_e}{P_o}}{4} \right)$$

Dove:

$\%_{\text{obbligo}}$ è il valore della percentuale della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento che deve essere coperta, ai sensi del comma 1, tramite fonti rinnovabili;

$\%_{\text{effettiva}}$ è il valore della percentuale effettivamente raggiunta dall'intervento;

P_{obbligo} è il valore della potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati ai sensi del comma 3;

$P_{\text{effettiva}}$ è il valore della potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili effettivamente installata sull'edificio.

Il progettista

Ing. Francesca Patti

Piano del Colore del Centro Storico

S 1	R, Z 2	R 3	F 4	S 5	S 6	S 7
Z 8	Z 9	F 10	F 11	F 12	R 13	F 14
S 15	R, Z 16	S 17	F, R, Z 18	F, R 19	F 20	F 21
S 22	R 23	F, R 24	F, R, Z 25	R 26	R 27	F 28
Z, S 29	R, Z 30	Z, S 31	R 32	F 33	F, R 34	R 36
S 36	S 37	F 38	F 39	F 40	F 41	F 42
S 43	F 44	F 45	F, 46	F, R 47	F 48	F 49

F = Fondo Facciata - R = Rilievi - Z = Zoccolature - S = Smalti

Tavola degli ACCOSTAMENTI

Facciata	Zoccolatura	Smalti	Rilievi
4	8	31	24
10	18	31	34
11	18	15	26
12	18	31	27
14	29	6	25
14	8	36	25
18	30	29	32
19	31	37	35
20	30	5	25
21	2	36	35
24	30	36	15
25	16	22	19
28	8	7	34
33	9	15	18
34	31	15	19
38	9	5	47
38	29	6	23
39	16	17	19
40	19	31	18
41	16	22	24
41	16	37	25
42	18	6	31
44	25	29	30
44	29	7	30
45	2	7	23
45	2	5	23
46	9	5	23
47	8	34	1
48	30	43	35
48	9	37	24
49	2	29	30
49	29	6	13