



Comune di Torre de' Busi
(Provincia di Lecco)

PGT

Piano di Governo del Territorio



Variante n° 3

ESTRATTO

NORME TECNICHE PIANO DELLE REGOLE

Il progettista

LEO arch. Domenico

Adottato con deliberazione consiliare n° del aprile 2014

Approvato con deliberazione consiliare n° del

Publicato sul BURL n° _____ del _____

INDICE NORME VARIATE

2. DISPOSIZIONI GENERALI DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

2.13 Area di pertinenza

2.16 Definizioni e parametri urbanistici

Adottato con deliberazione consiliare n° del aprile 2014

Approvato con deliberazione consiliare n° del

Publicato sul BURL n° _____ del _____

2. DISPOSIZIONI GENERALI DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

TESTO VIGENTE

2.13 Aree di pertinenza

Le aree di pertinenza sono definite ed individuate come di seguito:

- Le aree considerate per il calcolo delle verifiche dimensionali di progetto costituiscono pertinenza dei fabbricati realizzati sulle stesse e debbono risultare specificamente individuate negli elaborati di progetto all'atto della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o di altro atto relativo ad interventi da eseguire. Nel caso di interventi previsti da piano attuativo, le aree di pertinenza coincidono con quelle individuate dal piano attuativo stesso.
- Per i fabbricati esistenti **realizzati dopo il 31/12/1985** si considerano di pertinenza le aree del loro sedime e l'area ad essi circostante utilizzata, **calcolate in occasione del rilascio della concessione edilizia.**
- **Per i fabbricati prima del 31 dicembre 1985** viene considerata di pertinenza, l'area di sedime e l'area circostante a detti fabbricati che sarebbe stata impiegata ai fini delle verifiche urbanistiche **secondo gli indici previsti dal programma di fabbricazione allora vigente.**
- L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici previsti nel PGT esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. La superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti deve essere computata nell'applicazione degli indici urbanistici ed edilizi.
- All'atto della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o di altro atto, relativo ad interventi da eseguire, il richiedente (o il denunciante) è tenuto ad individuare, su planimetria catastale, il perimetro dell'area di sedime del fabbricato in progetto o del fabbricato interessato dall'intervento ed i punti fissi da utilizzare, per definire le quote nonché, con campitura in colore, l'area di pertinenza.
- Il rilascio del Permesso di Costruire e l'efficacia della Denuncia di Inizio Attività edilizia sono subordinati alla assunzione da parte del richiedente, mediante atto unilaterale d'obbligo, dell'impegno di asservimento di una superficie corrispondente al volume e/o alla superficie coperta richiesta sulla base degli indici di edificabilità ammessi.
L'atto di asservimento redatto nelle forme previste dalla legge, registrato e trascritto a favore del Comune dovrà essere prodotto entro o contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire o prima dell'inizio dei lavori in caso di denuncia di Inizio Attività.
- La relazione di pertinenzialità permane con il permanere degli edifici.

Adottato con deliberazione consiliare n° del aprile 2014

Approvato con deliberazione consiliare n° del

Publicato sul BURL n° _____ del _____

MODIFICHE AL TESTO

2.13 Aree di pertinenza

Le aree di pertinenza sono definite ed individuate come di seguito:

- Le aree considerate per il calcolo delle verifiche dimensionali di progetto costituiscono pertinenza dei fabbricati realizzati sulle stesse e debbono risultare specificamente individuate negli elaborati di progetto all'atto della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o di altro atto relativo ad interventi da eseguire. Nel caso di interventi previsti da piano attuativo, le aree di pertinenza coincidono con quelle individuate dal piano attuativo stesso.
- Per tutti i fabbricati esistenti l'area di pertinenza è calcolata applicando gli indici del PGT vigenti. Di tale calcolo e dell'individuazione dell'area di pertinenza dovrà essere data idonea rappresentazione grafica.
- ~~- Per i fabbricati esistenti **realizzati dopo il 31/12/1985** si considerano di pertinenza le aree del loro sedime e l'area ad essi circostante utilizzata, **calcolate in occasione del rilascio della concessione edilizia.**~~
- ~~- **Per i fabbricati prima del 31 dicembre 1985** viene considerata di pertinenza, l'area di sedime e l'area circostante a detti fabbricati che sarebbe stata impiegata ai fini delle verifiche urbanistiche **secondo gli indici previsti dal programma di fabbricazione allora vigente.**~~
- L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici previsti nel PGT esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. La superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti deve essere computata nell'applicazione degli indici urbanistici ed edilizi.
- All'atto della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o di altro atto, relativo ad interventi da eseguire, il richiedente (o il denunciante) è tenuto ad individuare, su planimetria catastale, il perimetro dell'area di sedime del fabbricato in progetto o del fabbricato interessato dall'intervento ed i punti fissi da utilizzare, per definire le quote nonché, con campitura in colore, l'area di pertinenza.
- Il rilascio del Permesso di Costruire e l'efficacia della Denuncia di Inizio Attività edilizia sono subordinati alla assunzione da parte del richiedente, mediante atto unilaterale d'obbligo, dell'impegno di asservimento di una superficie corrispondente al volume e/o alla superficie coperta richiesta sulla base degli indici di edificabilità ammessi.
L'atto di asservimento redatto nelle forme previste dalla legge, registrato e trascritto a favore del Comune dovrà essere prodotto entro o contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire o prima dell'inizio dei lavori in caso di denuncia di Inizio Attività.
- La relazione di pertinenzialità permane con il permanere degli edifici.

Adottato con deliberazione consiliare n° del aprile 2014

Approvato con deliberazione consiliare n° del

Publicato sul BURL n° _____ del _____

TESTO VARIANTE

2.13 Aree di pertinenza

Le aree di pertinenza sono definite ed individuate come di seguito:

- Le aree considerate per il calcolo delle verifiche dimensionali di progetto costituiscono pertinenza dei fabbricati realizzati sulle stesse e debbono risultare specificamente individuate negli elaborati di progetto all'atto della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o di altro atto relativo ad interventi da eseguire. Nel caso di interventi previsti da piano attuativo, le aree di pertinenza coincidono con quelle individuate dal piano attuativo stesso.
- Per tutti i fabbricati esistenti l'area di pertinenza è calcolata applicando gli indici del PGT vigenti. Di tale calcolo e dell'individuazione dell'area di pertinenza dovrà essere data idonea rappresentazione grafica.
- L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici previsti nel PGT esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. La superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti deve essere computata nell'applicazione degli indici urbanistici ed edilizi.
- All'atto della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o di altro atto, relativo ad interventi da eseguire, il richiedente (o il denunciante) è tenuto ad individuare, su planimetria catastale, il perimetro dell'area di sedime del fabbricato in progetto o del fabbricato interessato dall'intervento ed i punti fissi da utilizzare, per definire le quote nonché, con campitura in colore, l'area di pertinenza.
- Il rilascio del Permesso di Costruire e l'efficacia della Denuncia di Inizio Attività edilizia sono subordinati alla assunzione da parte del richiedente, mediante atto unilaterale d'obbligo, dell'impegno di asservimento di una superficie corrispondente al volume e/o alla superficie coperta richiesta sulla base degli indici di edificabilità ammessi.
L'atto di asservimento redatto nelle forme previste dalla legge, registrato e trascritto a favore del Comune dovrà essere prodotto entro o contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire o prima dell'inizio dei lavori in caso di denuncia di Inizio Attività.
- La relazione di pertinenzialità permane con il permanere degli edifici.

Adottato con deliberazione consiliare n° del aprile 2014

Approvato con deliberazione consiliare n° del

Publicato sul BURL n° _____ del _____

TESTO VIGENTE

2.16 Definizioni e parametri urbanistici

L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni:

...omissis

- 5. (Slp) Superficie lorda di pavimento:** S'intende per superficie lorda di pavimento dell'organismo edilizio sia esso residenziale che non, la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano. A tal fine le pareti si assumono convenzionalmente pari a 30 cm. I maggiori spessori, se realizzati in conformità ai disposti della L.R 20.04.1995 n° 26 s.m.i., non vengono computati nella Slp. Nel calcolo della Slp non si computano:

- Androni;
- Scale;
- Volumi tecnici;
- Vani ascensori ad uso comune;
- Spazi aperti quali portici e logge entrambi con almeno (n-2) lati liberi da tamponamenti;
- Tettoie;
- Pensiline;
- Terrazze;
- Balconi;

Rimangono escluse dal calcolo della Slp gli spazi in sottotetto non aventi caratteristiche di agibilità ovvero gli spazi la cui altezza media ponderale non sia superiore a 1,50 m.

- 6. (Sc) Superficie coperta:** È la superficie lorda della proiezione ortogonale sul terreno del perimetro massimo definito dalle murature perimetrali della Slp (calcolata come al precedente punto 5). Le superfici delle sporgenze aperte (balconi, pensiline, gronde..) non sono considerate quali superfici coperte se aventi - rispetto al filo della facciata - un distacco non eccedente 2,00 m.;

Per i fabbricati con destinazione produttiva, oltre alle suddette parti aggettanti, non sono considerate quali superfici coperte quelle occupate da pensiline aperte almeno su tre lati, da silos, da serbatoi, da depositi a cielo aperto nonché da impianti di depurazione e volumi tecnici utilizzati per la produzione ecc.;

....omissis....

- 14. (V) Volume di progetto:** Tale parametro viene utilizzato al fine del calcolo del contributo concessorio. Il volume di progetto è identificato come la risultante fra la slp complessiva (calcolata come al precedente punto 5) e l'altezza ponderale (slp x h).

Dal computo dei volumi degli edifici residenziali è escluso il volume dei piani terreni su "pilotis", se la superficie porticata è almeno il 70% dell'area coperta, come pure qualsiasi tipo di porticato o loggiato.

... omissis ...

Adottato con deliberazione consiliare n° del aprile 2014

Approvato con deliberazione consiliare n° del

Publicato sul BURL n° del

MODIFICHE AL TESTO

2.16 Definizioni e parametri urbanistici

L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni:

...omissis

- 5. (Slp) Superficie lorda di pavimento:** S'intende per superficie lorda di pavimento dell'organismo edilizio sia esso residenziale che non, la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano. A tal fine le pareti si assumono convenzionalmente pari a 30 cm. I maggiori spessori, se realizzati in conformità ai disposti della L.R 20.04.1995 n° 26 s.m.i., non vengono computati nella Slp. Nel calcolo della Slp non si computano:

- Androni;
- Scale;
- Soppalchi, fatto salvo quanto previsto al punto 14
- Volumi tecnici;
- Vani ascensori ad uso comune;
- Spazi aperti quali portici e logge entrambi con almeno (n-2) lati liberi da tamponamenti;
- Tettoie;
- Pensiline;
- Terrazze;
- Balconi;

Rimangono escluse dal calcolo della Slp gli spazi in sottotetto non aventi caratteristiche di agibilità ovvero gli spazi la cui altezza media ponderale non sia superiore a 1,50 m.

- 6. (Sc) Superficie coperta:** È la superficie lorda della proiezione ortogonale sul terreno del perimetro massimo definito dalle murature perimetrali della Slp (calcolata come al precedente punto 5). Le superfici delle sporgenze aperte (balconi, pensiline, gronde..) non sono considerate quali superfici coperte se aventi - rispetto al filo della facciata - un distacco non eccedente 2,00 m.;

Per i fabbricati con destinazione produttiva, oltre alle suddette parti aggettanti, non sono considerate quali superfici coperte quelle occupate da pensiline aperte almeno su tre lati, da silos, da serbatoi, da depositi a cielo aperto nonché da impianti di depurazione e volumi tecnici utilizzati per la produzione ecc.;

....omissis....

- 14. (V) Volume di progetto:** Tale parametro viene utilizzato al fine del calcolo del contributo concessorio e delle verifiche planivolumetriche. Il volume di progetto è identificato come la risultante fra la slp complessiva (calcolata come al precedente punto 5) e l'altezza ponderale (slp x h).

Nel caso vengano previsti dei soppalchi questi ultimi sono sempre calcolati ai fini della determinazione del contributo concessorio e se l'altezza dell'intero piano, contenente tale struttura, è superiore a ml 5,00 la superficie coperta del soppalco è considerata slp anche ai fini delle verifiche plani volumetriche

Dal computo dei volumi degli edifici residenziali è escluso il volume dei piani terreni su "pilotis", se la superficie porticata è almeno il 70% dell'area coperta, come pure qualsiasi tipo di porticato o loggiato.

... omissis ...

Adottato con deliberazione consiliare n° del aprile 2014

Approvato con deliberazione consiliare n° del

Publicato sul BURL n° del

TESTO VARIANTE

2.16 Definizioni e parametri urbanistici

L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni:

...omissis

- 5. (Slp) Superficie lorda di pavimento:** S'intende per superficie lorda di pavimento dell'organismo edilizio sia esso residenziale che non, la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano. A tal fine le pareti si assumono convenzionalmente pari a 30 cm. I maggiori spessori, se realizzati in conformità ai disposti della L.R 20.04.1995 n° 26 s.m.i., non vengono computati nella Slp. Nel calcolo della Slp non si computano:

- Androni;
- Scale;
- Soppalchi, fatto salvo quanto previsto al punto 14
- Volumi tecnici;
- Vani ascensori ad uso comune;
- Spazi aperti quali portici e logge entrambi con almeno (n-2) lati liberi da tamponamenti;
- Tettoie;
- Pensiline;
- Terrazze;
- Balconi;

Rimangono escluse dal calcolo della Slp gli spazi in sottotetto non aventi caratteristiche di agibilità ovvero gli spazi la cui altezza media ponderale non sia superiore a 1,50 m.

- 6. (Sc) Superficie coperta:** È la superficie lorda della proiezione ortogonale sul terreno del perimetro massimo definito dalle murature perimetrali della Slp (calcolata come al precedente punto 5). Le superfici delle sporgenze aperte (balconi, pensiline, gronde..) non sono considerate quali superfici coperte se aventi - rispetto al filo della facciata - un distacco non eccedente 2,00 m.;

Per i fabbricati con destinazione produttiva, oltre alle suddette parti aggettanti, non sono considerate quali superfici coperte quelle occupate da pensiline aperte almeno su tre lati, da silos, da serbatoi, da depositi a cielo aperto nonché da impianti di depurazione e volumi tecnici utilizzati per la produzione ecc.;

....omissis....

- 14. (V) Volume di progetto:** Tale parametro viene utilizzato al fine del calcolo del contributo concessorio e delle verifiche planivolumetriche. Il volume di progetto è identificato come la risultante fra la slp complessiva (calcolata come al precedente punto 5) e l'altezza ponderale (slp x h).

Nel caso vengano previsti dei soppalchi questi ultimi sono sempre calcolati ai fini della determinazione del contributo concessorio e se l'altezza dell'intero piano, contenente tale struttura, è superiore a ml 5,00 la superficie coperta del soppalco è considerata slp anche ai fini delle verifiche plani volumetriche

Dal computo dei volumi degli edifici residenziali è escluso il volume dei piani terreni su "pilotis", se la superficie porticata è almeno il 70% dell'area coperta, come pure qualsiasi tipo di porticato o loggiato.

... omissis ...

Adottato con deliberazione consiliare n° del aprile 2014

Approvato con deliberazione consiliare n° del

Publicato sul BURL n° del _____