

PROVA SCRITTA

Test A

Considerando il lotto indicato con un pallino rosso nell'immagine allegata, di dimensione ml 50,00 x 25,00, inserito all'interno del PGT vigente negli "Ambiti a carattere prevalentemente residenziale – città compatta", al candidato viene chiesto di abbozzare, anche schematicamente, un planivolumetrico di nuova costruzione che sfrutti al meglio gli indici previsti per la zona, nel rispetto della normativa locale e statale. Inserire un'ipotesi di calcolo del contributo di costruzione, sulla base della tabella allegata definendo i parametri utilizzati.



TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

	Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato
	Perimetro del Nucleo di Antica Formazione
	Nucleo di Antica Formazione
	Nucleo di Antica Formazione - ambito di recupero
	Ambiti a carattere prevalentemente residenziale - Città compatta
	Ambiti a carattere prevalentemente residenziale - Città verde
	Ambiti non soggetti a diritti edificatori
	Inserimenti antichi di interesse storico-architettonico-paesaggistico
	Ambiti a carattere prevalentemente produttivo
	Ambito a carattere prevalentemente produttivo con specifica normativa
	Ambiti a carattere prevalentemente terziario e commerciale
	Ambiti di ridefinizione funzionale
	Impianti per la distribuzione dei carburanti
	Piani Attuativi in vigore
	APC - Ambiti di Progettazione Coordinata
	Attrezzature pubbliche o di uso pubblico

SCHEDA D'AMBITO n.1**AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – CITTÀ COMPATTA**

INTERVENTI AMMESSI = TUTTI fino a NUOVA COSTRUZIONE - da lettera a) a lettera e) dell'art. 3.1, D.P.R.380/01 - compresa la nuova costruzione in lotto già edificato previa demolizione dell'esistente

modalità di attuazione = intervento edilizio diretto [art. 1, comma 7 delle NdP]

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc = 50%

If = 0,70 m²/m²

Sd = 20%

H max = m 13,00

distanze = artt. 5 - 7 delle NdP

tra i fabbricati = art. 5 delle NdP

dal confine = m 5,00; art. 6 delle NdP

destinazioni non ammissibili = artt. 9-10 e tabella A delle NdP

Attività artigianali e produttive; attività terziarie del tipo 4.e e 4.g; attività di pubblico esercizio del tipo 5.d; attività di tipo commerciale eccetto 6.a.1 e 6.a.2; attività agricole.

dotazione di aree a parcheggio pertinenziale

NUOVA COSTRUZIONE [lettera e), comma 1, art. 3 D.P.R. 380/01] = quanto stabilito dalla L. 122/89;

INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE [lettera d), comma 1, art. 3 D.P.R. 380/01 eccedente la demolizione e ricostruzione totale o parziale con rispetto della sagoma preesistente; nuova costruzione in lotto già edificato previa demolizione dell'esistente] = quanto stabilito dalla L. 122/89

norme particolari

- È ammessa la possibilità di incrementare l'indice fondiario fino a 0,90 m²/m² attraverso l'impiego di "diritti edificatori" determinati in applicazione del criterio compensativo di cui all'art. 15 delle presenti NdP. È ammesso l'incremento dell'indice fondiario fino al raggiungimento dell'indice sopra indicato anche nei casi di interventi di modeste dimensioni (massimo 1.000 m² di SL complessiva), a fronte della corresponsione del contributo urbanizzativo pari al 200% degli oneri di urbanizzazione (da calcolare sulla quota di incremento).
- Solo in caso di nuova edificazione è da rispettare quanto stabilito all'art. 43 in merito al giardino urbano.
- È vietata l'installazione delle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile tranne che nelle aree di cui all'art. 49.
- Per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, nuova costruzione che riguardano ambiti adiacenti alle *aree agricole* (anche con interposta viabilità pubblica e/o vicinale) di cui al titolo III delle presenti Norme, è prescritta la realizzazione di recinzione naturaliforme e/o barriere verdi così come indicato dall'*abaco degli interventi* del Documento di Piano. Tali opere devono riguardare al minimo le parti di recinzione prospicienti le aree agricole.

TABELLA A - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO

ATTIVITÀ RESIDENZIALI	1. RESIDENZA E SERVIZI ALLA RESIDENZA	1.1 Residenza: abitazioni 1.2 Servizio alla residenza: a. esercizi di vicinato entro il limite di 250 m² di superficie di vendita; b. esercizi connessi alla cura e al trattamento della persona; c. sportelli bancari; d. uffici e studi professionali; e. attività ricreative nel limite massimo di 100 m²; f. attività artigianali di servizio alla residenza che non risultino nocive o moleste nei confronti di quest'ultima e che non richiedano tipologie edilizie di tipo produttivo (capannoni e simili) né appositi fabbricati autonomi e distinti da quelli residenziali; g. magazzini e depositi di raccolta di piccola entità che non richiedano tipologie edilizie di tipo produttivo (capannoni e simili) né appositi fabbricati autonomi e distinti da quelli residenziali; h. centri culturali; i. cinematografi, teatri; j. attività similari
	2. RICETTIVO	a. alberghi, residence, ostelli, "casa famiglia"; b. attività similari
ATTIVITÀ NON RESIDENZIALI	3. ATTIVITÀ ARTIGIANALI E PRODUTTIVE	a. tutte le attività artigianali e produttive compatibili con le norme sanitarie ad esclusione delle attività produttive di tipo agricolo; b. depositi ed esposizioni di merci al coperto ed a cielo aperto; c. magazzini e commercio all'ingrosso; d. esposizione/vendita dei prodotti e manufatti connessi con l'attività produttiva svolta; e. uffici ove abbiano sede le funzioni direzionali dell'azienda; f. laboratori di ricerca; g. centri di calcolo e centri di servizio destinati all'industria e all'artigianato; h. aree per il rimessaggio coperto e/o scoperto per camper e/o roulettes; i. logistica (movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento, assemblaggio e distribuzione di prodotti finiti); j. attività similari Per ogni unità artigianale e produttiva possono essere realizzati: ▪ gli eventuali spacci aziendali, secondo la disciplina vigente in materia; ▪ le superfici per l'attività di ricerca applicata e laboratorio costituente parte integrante del processo di produzione in loco; ▪ un alloggio residenziale di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva e comunque per una SL non superiore a m² 200; ▪ una SL massima con destinazione a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini pari al 30% della SL complessivamente realizzabile. Dette superfici, realizzabili anche in edifici autonomi, sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e saranno gravate da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.

	8. ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	a. uffici amministrativi pubblici; b. istituzioni e fondazioni pubbliche e private; c. strutture sanitarie e socio-assistenziali; d. terminal trasporti pubblici; e. biblioteche; f. collegi e convitti; g. asili nido e scuole materne; h. scuole di ogni ordine e grado, comunque gestite; i. centri sportivi pubblici e/o privati, chiusi o all'aperto, per il gioco e lo sport; j. centri di orientamento; k. parcheggi; l. mercato pubblico e/o di quartiere; m. presidi per la sicurezza pubblica; n. attività religiose; o. attività similari
--	---	--

Allegato A (deliberazione regionale): definizioni tecniche uniformi

33 | 34

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
1 - Superficie territoriale*	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 - Superficie fondiaria*	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3 - Indice di edificabilità territoriale*	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
4 - Indice di edificabilità fondiaria*	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
5 - Carico urbanistico*	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 - Superficie coperta*	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
9 - Superficie permeabile*	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
10 - Indice di permeabilità*	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 - Indice di copertura*	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12 - Superficie totale*	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13 - Superficie lorda*	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14 - Superficie utile*	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI	
15 - Superficie accessoria*	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria comprende: • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; • spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; • i volumi tecnici; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezz'opera del muro comune.
16 - Superficie complessiva*	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	
17 - Superficie calpestabile*	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	
19 - Volume totale o volumetrica complessiva*	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	

TABELLA RIEPILOGATIVA

TARIFFA BASE ONERI		AT e Interventi convenzionati		TUC		NAF	
	al mq. sup. urb.	Urb. primaria	Urb. secondaria	Urb. primaria	Urb. secondaria	Urb. primaria	Urb. secondaria
RESIDENZA		€ 17,60	€ 29,70	€ 11,00	€ 29,70	€ 8,80	€ 29,70
PRODUTTIVO		€ 22,00	€ 35,20	€ 13,20	€ 35,20	€ 11,00	€ 35,20
ATTIVITA' DI LOGISTICA		€ 28,60	€ 45,80	€ 17,20	€ 45,80	€ 14,30	€ 45,80
TERZIARIO / COMMERCIALE		€ 38,50	€ 81,40	€ 23,10	€ 81,40	€ 19,80	€ 81,40
ATTREZZATURE RICETTIVE		€ 42,40	€ 89,50	€ 25,40	€ 89,50	€ 21,80	€ 89,50
MEDIE STRUTTURE DI VENDITA e SOMMINISTRAZIONE > 250 mq		€ 46,20	€ 97,70	€ 27,70	€ 97,70	€ 23,80	€ 97,70
GRANDI STRUTTURE DI VENDITA e SOMMINISTRAZIONE > 500 mq e PUBBLICO SPETTACOLO		€ 57,80	€ 122,10	€ 34,70	€ 122,10	€ 29,70	€ 122,10
ATTREZZATURE CULTURALI SANITARIE ASSISTENZIALI		€ 7,70	€ 16,30	€ 4,60	€ 16,30	€ 4,00	€ 16,30
ATTREZZATURE SPORTIVE		€ 3,90	€ 8,10	€ 2,30	€ 8,10	€ 2,00	€ 8,10
PARCHEGGI COPERTI E SILOS		€ 154,00	€ 325,60	€ 92,40	€ 325,60	€ 79,20	€ 325,60

Il contributo per lo smaltimento rifiuti (attività produttiva e logistica) è pari a € 5,50 in tutte le zone.

Al deposito all'aperto si applica il contributo di costruzione del produttivo, abbattuto del 50%, nei casi in cui la superficie occupata sia superiore a 500 mq.

Alla superficie di vendita all'aperto, se maggiore di 500 mq, si applicano gli oneri corrispondenti alla destinazione, abbattuti del 50%

Alla superficie di somministrazione all'aperto, se maggiore di 250 mq, si applicano gli oneri corrispondenti alla destinazione, abbattuti del 50%

Nel caso di impianti sportivi coperti, gli oneri si applicano alla superficie coperta al netto delle murature perimetrali, mentre nel caso di impianti scoperti, gli oneri si applicano alla superficie netta di pavimento (il perimetro di ogni piano agibile al netto delle murature esterne).