

2.2 REGOLE DI ATTUAZIONE VIGENTI E PARAMETRI DI INTERVENTO: VERIFICHE

1 - FABBISOGNO PARCHEGGI

Oggetto	Riferimenti Legislativi		Indici	Verifica dei requisiti	Variante
<i>Fabbisogno di un edificio</i>	Legge 24 marzo 1989, n°122 (Legge Tognoli) Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale.	Art. 2 L'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, è sostituito dal seguente: « <i>Art. 41-sexies. - Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione</i> ».	Sup. parcheggio > 1 mq x 10 mc costruzione		
<i>Fabbisogno di un edificio residenziale</i>	NTA - Piano delle Regole 2016 Art.23 Aree di parcheggio La dotazione di spazi da riservare a parcheggio privato per gli interventi di nuova costruzione deve corrispondere per ciascuna destinazione d'uso, almeno alle seguenti quantità...	1.1 Residenza: 1 posto auto/60 mq. di Slp e comunque con un minimo di 1 posto auto ogni unità immobiliare residenziale 1.2 Attività strettamente connesse alla residenza: artigianato di servizio e attività assimilabili, studi professionali, attività terziarie, commercio con Slp ≤ a mq. 400 ed agenzie bancarie con Slp ≤ a mq. 100; 1 posto auto/50 mq. di Slp e comunque con un minimo di 1 posto auto ogni unità immobiliare 1.5 Spettacolo, cultura, ristorazione: 1 posto auto/25 mq. di Slp	1.1) 1 posto auto/60 mq con minimo 1 posto auto ogni unità immobiliare residenziale 1.2) 1 posto / 50 mq negozio 1.5) 1 posto / 25 mq ristorante	SLP / 60mq 3257,6mq / 60mq= 55 parcheggi Il progetto prevede min. 80 posti auto	Nessuna
<i>Fabbisogno di un edificio ricettivo</i>	NTA - Piano delle Regole 2016 Art.23 Aree di parcheggio La dotazione di spazi da riservare a parcheggio privato per gli interventi di nuova costruzione deve corrispondere per ciascuna destinazione d'uso, almeno alle seguenti quantità...	1.2 Attività strettamente connesse alla residenza: artigianato di servizio e attività assimilabili, studi professionali, attività terziarie, commercio con Slp ≤ a mq. 400 ed agenzie bancarie con Slp ≤ a mq. 100; 1 posto auto/50 mq. di Slp e comunque con un minimo di 1 posto auto ogni unità immobiliare 1.5 Spettacolo, cultura, ristorazione: 1 posto auto/25 mq. di Slp 1.6 Attrezzature ricettive, cliniche, ospedali e simili: 1 posto auto/ogni camera prevista	1.2) 1 posto / 50 mq negozio 1.5) 1 posto / 25 mq ristorante 1.6) 1 posto per camera	46 camere= 46 parcheggi Il progetto prevede min. 80 posti auto	Nessuna

2 - DISTANZE: da confine e da strada

Oggetto	Riferimenti Legislativi		Indici	Verifica dei requisiti	Variante
<i>Edificio pubblico polivalente</i>	Distanza di un edificio dai confini NTA Comune di Blevio, Variante 2016 La normativa distingue: · distanze dai confini; · distanze dalle strade; · distanze dagli altri edifici.	Art. 7 Distanze [Premesso che le diverse distanze definite nel presente articolo si misurano radialmente su piani orizzontali, si definisce: a) distanza di un edificio dai confini: la misura minore della distanza di tutti i punti dell'edificio dalle linee di confine, valutata su ciascun piano orizzontale fino all'altezza massima dell'edificio. La distanza minima dei fabbricati dai confini dovrà essere di mt 5,00. ... Sono consentite distanze fra edifici, e dai confini ove interessati, inferiori a quelle indicate nel presente articolo nei seguenti casi, fatto salvo il rispetto degli specifici riferimenti al pari Codice Civile: 1. edifici pubblici o di interesse pubblico con la procedura stabilita dall'art. 40 L.R. 12/05 e s.m.i.; 2. edifici previsti dai Piani Attuativi; 7. costruzioni interrato]	Distanza minima dei fabbricati dai confini > 5mt.	L'edificio pubblico polivalente dista 3,2 mt dal confine nel punto più vicino ad esso. Nel piano interrato la distanza si riduce a 0,80 mt.	Derogare la distanza tra edificio pubblico e confine. In convenzione.

3 - DISTANZE: da mulattiera (via Regia)

Oggetto	Riferimenti Legislativi		Indici	Verifica dei requisiti	Variante
<i>Edificio residenziale / commerciale</i>	<i>Distanza di un edificio dai confini</i> NTA Comune di Blevio, Variante 2016 La normativa distingue: <ul style="list-style-type: none">· distanze dai confini;· distanze dalle strade;· distanze dagli altri edifici.	NTA, Art. 7 Distanze [c) distanza di un edificio dalla strada: la misura minore delle distanze tra tutti i punti dell'edificio ed il confine della proprietà stradale, come definita dal D.P.R. 285/92 e s.m.i., valutata fino all'altezza massima dell'edificio; ... La distanza di qualsiasi costruzione dal confine di strade esclusivamente pedonali o carraie di tipo locale a fondo cieco o comunque contraddistinti da sedimi storici entro tessuti insediativi consolidati dovrà rispettare i limiti stabiliti dalle specifiche norme del Codice Civile] DPR 26.04.93, n° 147 2. Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a: ... e) 10 m per le "strade vicinali" di tipo F. "2 bis. Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a: ... 2 ter. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 2 bis, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.	Distanza minima dei fabbricati dal confine > 10mt.	gli edifici si sviluppano a ridosso della mulattiera, come già avviene nella situazione esistente.	Derogare la distanza tra edificio e carraia di tipo locale. In convenzione.

4 - DISTANZE: tra edifici di progetto

Oggetto	Riferimenti Legislativi		Indici	Verifica dei requisiti	Variante
<i>Edifici residenziali / ricettivi</i>	<i>Distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</i> NTA Comune di Blevio, Variante 2016 La normativa distingue: <ul style="list-style-type: none">· distanze dai confini;· distanze dalle strade;· distanze dagli altri edifici.	Art. 7 Distanze [Premesso che le diverse distanze definite nel presente articolo si misurano radialmente su piani orizzontali, si definisce: b) distanza tra edifici: la misura minore della distanza tra tutti i punti dei due edifici valutata su ciascun piano orizzontale fino alle altezze massime dei due edifici; ... La distanza minima tra i fabbricati dovrà essere di mt 10,00. All'interno di lotti di unica proprietà la distanza fra pareti (di cui una sola finestrata) di edifici potrà essere pari a metà dell'altezza più elevata, minimo mt. 6,00]	Distanza fra pareti (di cui una sola finestrata) > 6 mt.	La distanza tra gli edifici di progetto è verificata tranne che in corrispondenza della mulattiera: qui si verifica una distanza minima di 4,50 tra i due edifici che si affacciano sulla via Regia.	Derogare la distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà. In convenzione.

5 - ALTEZZE EDIFICI DI PROGETTO

Oggetto	Riferimenti Legislativi		Indici	Verifica dei requisiti	Variante
<i>Edifici residenziali / ricettivi</i>	NTA Comune di Blevio, Variante 2016	Art. 6 Indici edilizi, comma 4. Altezze [E' la distanza compresa tra la quota del terreno naturale, rilevato quale stato di fatto antecedentemente ai lavori (o del marciapiede o del terreno sistemato, se a quota inferiore a quello naturale) sino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano agibile o avente caratteristiche di agibilità. ... Su vie o su terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza. L'altezza massima verso valle degli edifici su terreni in pendenza non può eccedere l'altezza di zona oltre mt. 2,50.] Art.42, comma 3 Ambito del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale H max = 7,50 mt.	H max = 7,50 mt + 2,50 mt H max a valle = 10 mt	Nella parte a monte della mulattiera gli edifici fuori terra risultano essere più alti di 7.50 mt rispetto alla quota naturale del terreno. Poiché il progetto prevede di realizzare nuovi terrazzamenti, la quota effettiva degli edifici sarà di massimo due piani fuori terra o comunque entro i 7.50 mt rispetto alla relativa quota di progetto (10 metri misurati nella parte a valle).	Nessuna

6 - PASSAGGIO TECNICO SOTTO MULATTIERA

Oggetto	Riferimenti Legislativi		Indici	Verifica dei requisiti	Variante
<i>Sottopasso pedonale con funzione di collegamento tecnico sotto quota stradale della via Regia</i>					Realizzazione di sottopasso pedonale sotto la mulattiera esistente (Via Regia), con funzioni di collegamento tecnico tra la parte a monte e la parte a valle della mulattiera. Si richiede autorizzazione da parte della PA dell'utilizzo di servitù interrata per passo pedonale e merci sotto la via Regina. In convenzione.

7 - INDICI URBANISTICI

Oggetto	Riferimenti Legislativi		Indici	Verifica dei requisiti	Variante
<i>Utilizzo degli indici urbanistici per verificare dimensioni e quantità di progetto</i>	Il PGT vigente non prevede indici specifici per la destinazione Turistico - Ricettiva (T3). Pertanto è necessario fare riferimento agli indici indicati per l'ambito TUC a prevalente destinazione residenziale / di interesse ambientale a verde privato. NTA Comune di Blevio, Variante 2016	Art.5 Indici urbanistici Art.6 Indici edilizi Art.42 Ambito del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale Sp (Superficie Permeabile) Sf (Superficie Fondiaria) Sc (Superficie Coperta) V (Volume a Progetto) If (Indice di densità fondiaria = V/Sf) Ip (Indice di Permeabilità Sp/Sf > 30% Sf) Rc (Rapporto di Copertura Sc/Sf < 40% Sf)	TUC: If = 1,00 mc./mq. H max = 7,50 mt N. massimo piani fuori terra = 2 /esistenti Rc(Sf) ~ 40% Ip = 30% Sf	Sp = 2174 mq Sf = 6867 mq Sc = 1171 mq V = 8550 mc If = 1,25 mc/mq Ip = 30% Rc = 18% Sf	Richiesta modifica Indice If If = 1,5 mc/mq Richiesta modifica IP Ip > 20 Sf In convenzione.

8 - TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA

Oggetto	Riferimenti Legislativi		Indici	Verifica dei requisiti	Variante
<i>Trasferimento volume da Blevio-Girola e da Piazza</i>	NTA Comune di Blevio, Variante 2016	Art.10 Utilizzazione degli indici e/o volumetria assegnata Comma 4. [Sono consentiti i trasferimenti di volume esclusivamente fra zone definite residenziali nel presente strumento urbanistico ovvero in ampliamento di edifici esistenti, nell'intero territorio comunale, e comunque nel rispetto degli altri parametri urbanistico-edilizi; analoghe opportunità e condizioni sono estese alla superficie coperta fra zone definite produttive. Il conseguimento dei titoli abilitativi è subordinato alla disciplina dettata dal successivo art. 36.]			Nessuna

9 - BONUS VOLUMETRICO

Oggetto	Riferimenti Legislativi		Indici	Verifica dei requisiti	Variante
<i>Aumento volume edificabile</i>	Regolamento edilizio, Comune di Blevio, dicembre 2017	Art. 76 Incentivazione [A fronte di interventi finalizzati all'innalzamento del risparmio energetico e della sostenibilità bioclimatico/ambientale degli edifici, anche in termini di qualità e sicurezza edilizia, è riconosciuta una incentivazione in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa, rispetto ai parametri cogenti, così articolata: - Destinazioni turistico-ricettive alberghiere: ... - Destinazioni residenziali e di servizio compatibile: ... Per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazioni importanti di primo livello anche con demolizione e ricostruzione, una riduzione del 40% ove possibile la realizzazione di tetto verde; una riduzione del 50% in caso contrario]	Volume edificabile + 15%	Il progetto prevede la demolizione e la ricostruzione in standard "casac/ima"	Nessuna

10 - CALCOLO VOLUMETRIA ESISTENTE

Oggetto	Riferimenti Legislativi		Indici	Verifica dei requisiti	Variante
<i>Calcolo Volume Esistente</i>	NTA Comune di Blevio, Variante 2016	Art. 6 Indici edilizi Comma 1. Slp = Superficie lorda pavimento (mq) [... e' utilizzata per il calcolo del volume edificabile ed è la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali perimetrali a delimitazione degli spazi e al netto delle seguenti superfici: b) portici ad uso privato aperti almeno su due lati, collegati con l'edificio al piano terreno, quando non superino il 20% della superficie lorda di pavimento del piano; ... c) terrazze coperte, balconi coperti e logge incassate, rispetto al fronte dell'edificio, su almeno tre lati sino alla profondità di cm. 200 ... e) spazi completamente interrati almeno su tre fronti e di altezza interna non superiore a mt. 2.40; f) spazi di altezza interna non superiore a mt. 2.40 sottostanti gli edifici, seminterrati su almeno tre fronti, purché l'intradosso della soletta di copertura non sporga più di mt. 1.00 dalla quota naturale del terreno esistente misurata sul fronte di maggiore sporgenza; g) autorimesse seminterrate, fino ad un massimo di mt. 0,80 fuori terra ... Gli spazi di cui ai punti e)-f) dovranno essere adibiti ad usi accessori che non comportino la presenza continuativa di persone ... h) sottotetti con soffitto inclinato (pendenza minima 30%) con altezza interna all'imposta del tetto non superiore a m. 1,00 e con altezza media ponderale non superiore a m. 2,20, e aventi destinazione d'uso esclusivamente d'accessorio] Comma 4. H = Altezza (mt) Comma 5. V = Volume (mc)		Si rimanda agli allegati n° 1.5 - Rilievo edifici esistenti con calcolo volumi	Nessuna