

E.I. n. 51/2023 RGE allegato **E.9** – **CDU o estratti del P.I. per le aree urbane**

E.9.1 - estratto del vigente Piano degli Interventi (Tav. 3.b - 09/2011) del Comune di San Giovanni Lupatoto

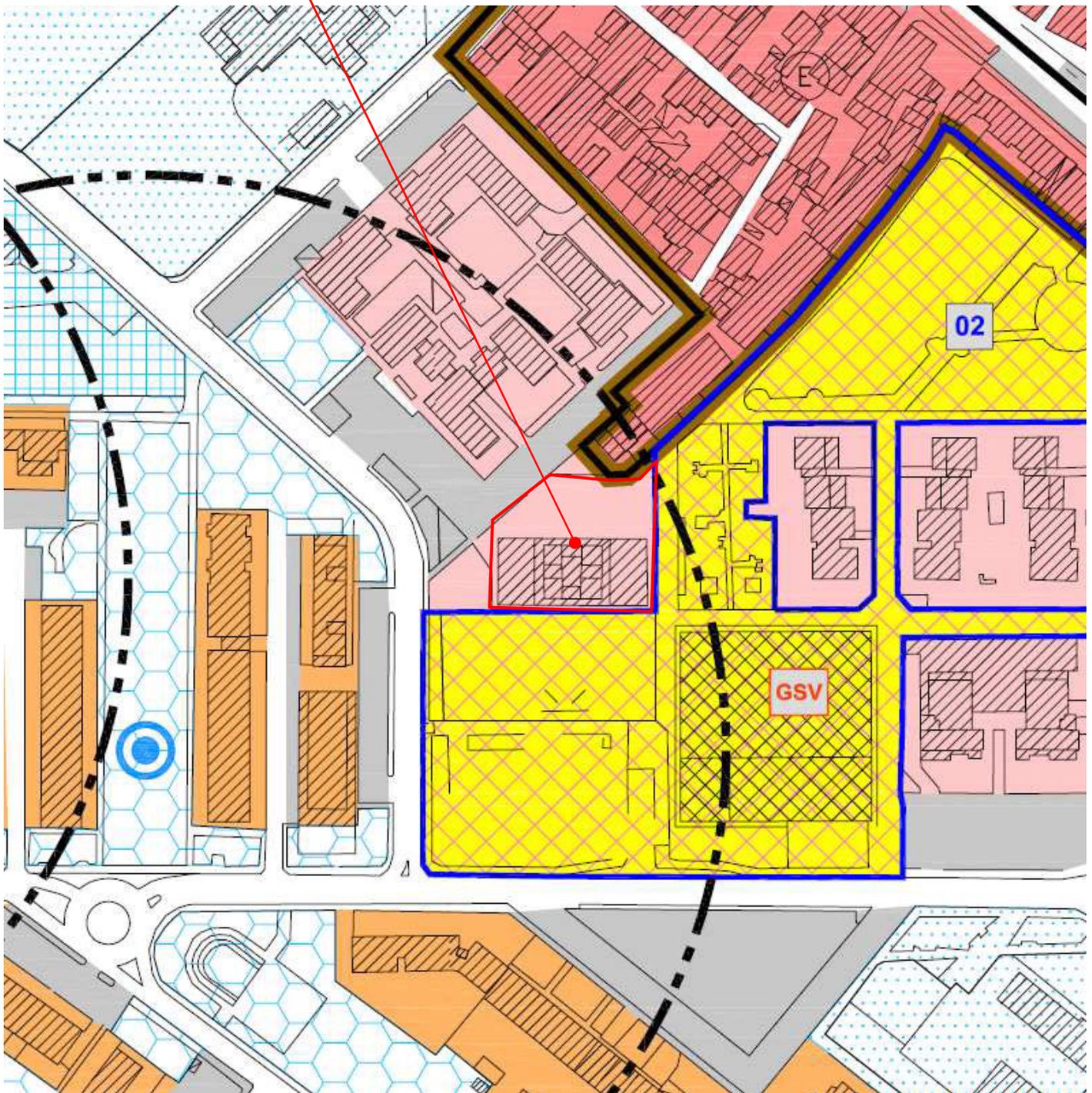
E.9.2 - copia stralcio NTO art. 53 - pag. 87/93, *ZTO B – Area urbana di completamento edilizio* estratto dalle Norme Tecniche Operative del P.I. - 09/2011 di San Giovanni Lupatoto vigente

Estratto da tav. 3.b del P.I. del 09/2011 di San Giovanni Lupatoto



Area di pertinenza condominiale (m.n. 1970 del fg. 9 CT di San Giovanni Lupatoto, piazza Carlo Zinelli n. 1) - perimetro rosso

ZTO B – Area urbana di completamento edilizio (art. 53)



scala apx 1:2.000

- | | | | | | |
|--|---|---|--|---|-----------------------------|
|  | ZTO A Centro Storico |  | Zona F1 Aree per attrezzature ed impianti di Interesse collettivo | | |
|  | ZTO A1 di Centro Storico |  | Zona F2 Aree per l'istruzione |  | Grandi Strutture di Vendita |
|  | ZTO B Area urbana di completamento edilizio |  | Zona F3 Spazi aperti pubblici attrezzati, di libera fruizione per usi collettivi e relativi servizi, parchi urbani, aree boscate pubbliche | | |
|  | Ambito per l'Edilizia Economica e Popolare PEEP |  | Pozzi di prelievo per uso pubblico Idropotabile Fasce di Rispetto DLgs n.152/2006 | | |



COMUNE DI SAN GIOVANNI LUPATOTO
Provincia di Verona

PI
LR 23 Aprile 2004 n.11

NORME TECNICHE OPERATIVE

ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA n. 38 del 28 Giugno 2011

APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA n. 50 del 28 Settembre 2011

PROGETTAZIONE

Ufficio di Piano SGL
Arch. Fiorella Federici

Collaboratori:
Andrea Marchi
Francesca Perlini
Valentino Sandrini

Studio Architettura e Urbanistica
Arch. VALENTINO GOMITOLO

Collaboratori:
Chiara Bonamini
Sara Crema
Gianantonio Zorzella

QUADRO CONOSCITIVO

abitat SISTEMI INFORMATIVI TERRITORIALI

COMPATIBILITA' GEOLOGICA ED IDRAULICA

Studio Dott. ROMANO RIZZOTTO

CONSULENZA ANALISI AGRONOMICHE
ED AMBIENTALI

Studio BENINCA' Associazione tra professionisti

I Progettisti

Dott. Arch. Fiorella Federici

Dott. Arch. Valentino Gomitolo

Il Sindaco

Il Segretario

La specifica destinazione d'uso deve soddisfare gli standard urbanistici di cui all'art.7 delle presenti norme.

Non sono computabili ai fini della superficie coperta, del volume e dell'altezza i vani tecnici e gli impianti tecnologici, ivi compresi gli impianti solari e fotovoltaici, i vani scala e gli ascensori, elementi architettonici di abbellimento e/o eventuali elementi di mascheratura perimetrale da realizzare per la riqualificazione dell'edificio e/o per mascherare impianti tecnologici posti in copertura o aree di carico e scarico.

Art. 53 Zona territoriale omogenea B area urbana di completamento edilizio

È la parte di Città Consolidata che presenta, assieme al Centro Storico, caratteristiche morfologiche e tipologiche stabili, avendo goduto la potenzialità volumetrica edificatoria prevista dagli strumenti della pianificazione previgente nella quasi totalità dei casi. Il tessuto urbano è pressoché saturo e presenta uno schema insediativo regolare costituito di isolati compatti, caratterizzati da un elevato frazionamento dei lotti e dall'allineamento degli edifici lungo la viabilità principale, che formano aree morfologicamente ordinate.

La tipologia edilizia è variegata, così come la densità edilizia. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale e le principali opere di urbanizzazione primaria sono già state realizzate.

L'area urbana di completamento edilizio presenta frequentemente il caso in cui la superficie del lotto è impegnata per la quasi totalità dal volume dell'edificio e le distanze dai confini e dalle strade quartierali sono quelle minime previste dal Codice Civile, quando addirittura il volume è costruito in adiacenza a quello del lotto confinante oppure è stato oggetto di sopraelevazione comportando in tal modo una maggiore inadeguatezza del lotto stesso al numero di abitanti che lo fruiscono.

Allo stato attuale l'area urbana di completamento edilizio è sottoposta ad un notevole carico urbanistico e si presenta carente di standard, di infrastrutture tecnologiche e della mobilità necessarie alla gestione della quotidianità.

Pertanto la zona territoriale omogenea B area urbana di completamento edilizio può essere soggetta ad azioni di ristrutturazione e di riordino edilizio, che favoriscano la conservazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche del tessuto urbano esistente e degli eventuali edifici ritenuti meritevoli di tutela, e ad azioni che permettano la trasformazione di edifici e/o di parti del tessuto urbano degradati con interventi di recupero mirati alla riqualificazione dello stato dei luoghi e alla realizzazione di standard e di spazi pubblici.

Alla data di adozione il PI conferma ogni edificio esistente all'interno della zona territoriale omogenea B area urbana di completamento edilizio, in volume, altezza e numero di piani, previa dimostrazione della legittimità dei titoli abilitativi.

Il volume di ogni edificio esistente nella zona territoriale omogenea B area urbana di completamento edilizio vincola una Superficie Fondiaria equivalente alla superficie di pertinenza, su cui insiste, soddisfacente l'indice fondiario riconosciuto e risultante dal titolo abilitativo.

Nella ZTO B area urbana di completamento edilizio sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d art. 3 comma 1 del DPR n.380/2001. Per questi interventi il volume esistente, legittimamente riconosciuto, è al lordo dei muri perimetrali e dei solai, fatta eccezione per il punto d) inteso solo nel caso di “demolizione con ricostruzione”.

Inoltre è ammesso l'ampliamento di un edificio esistente per un volume netto di 50 mc esclusivamente per esigenze del nucleo familiare, nel rispetto della normativa inderogabile delle distanze dalle strade, dai confini e tra i fabbricati.

All'interno della ZTO B area urbana di completamento edilizio dell'ATO R5.1 *Ambito ex cartiera ed ex ricamificio* vi sono edifici residenziali degni di essere tutelati, con le loro pertinenze, essendo rappresentativi dell'edilizia realizzata dall'ENEL a sostegno dei propri dipendenti nel secolo scorso, quando era ancora ente pubblico per l'energia del paese. Essi costituiscono un importante documento della storia e della cultura di San Giovanni Lupatoto.

Gli interventi ammessi per tali manufatti sono quelli previsti alle lettere a, b, c dell'art. 3 comma 1 del DPR n.380/2001. Per questi interventi il volume esistente, legittimamente riconosciuto, è al lordo dei muri perimetrali e dei solai.

Gli edifici sono individuati sugli elaborati del PI.

Interventi urbanistici ed edilizi ammessi nell'area urbana di completamento edilizio

1) Insediamenti a cortina continua

La ZTO B area urbana di completamento edilizio presenta importanti brani di edificazione a cortina continua, generalmente caratterizzata da due piani (PT e PI) con affaccio principale sulla viabilità comunale o su piccole strade quartierali e con quello secondario su cortili separati secondo le unità abitative o uniti in una corte comune.

Sono edifici che costituiscono dei fronti continui e caratterizzano e definiscono l'identità della città. Questi edifici hanno una matrice storica precedente o prossima al periodo moderno e sono collocati al di fuori dei centri storici. Si considerano anche gli spazi di pertinenza ad essi connessi. Per gli insediamenti a cortina si confermano il volume, l'altezza ed il numero di piani. È consentito l'adeguamento igienico-sanitario per il raggiungimento delle altezze interne utili minime, laddove fosse necessario.

Sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d art. 3 comma 1 del DPR n.380/2001. Per questi interventi il volume esistente, legittimamente riconosciuto, **non è inteso** al netto dei muri perimetrali, dei solai e dei volumi tecnici, in particolare per **gli interventi del tipo “d”** che **non devono comportare alterazioni** delle caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio, della riconoscibilità dei luoghi, né lo snaturamento dell'assetto tipologico e dei caratteri formali delle aree di pertinenza. Gli edifici a cortina continua sono individuati nelle tavole 3 del PI.

2) Sostituzione edilizia di edifici esistenti

La sostituzione edilizia è intesa come l'insieme di interventi finalizzati alla realizzazione di un nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, in sostituzione di uno da demolire,

mantenendo la configurazione del lotto di pertinenza e della rete stradale in atto al momento dell'adozione del PI.

La sostituzione edilizia può avvenire:

- a) su sedime dell'edificio esistente;
- b) all'interno del lotto di pertinenza, con ricomposizione volumetrica nel rispetto della normativa inderogabile delle distanze dalle strade, dai confini e tra i fabbricati.

I nuovi edifici devono soddisfare criteri di edilizia ecosostenibile ed **avere una prestazione energetica globale pari almeno alla classe energetica B** ai sensi del DM 26 Giugno 2009, **attestata da soggetti certificatori riconosciuti** ai sensi del DPR di cui all'art.4 comma 1 lettera c) del DLgs n.192 del 19 Agosto 2005.

Il volume esistente, legittimamente riconosciuto, è quello massimo edificabile, al netto dei muri perimetrali, dei solai e dei volumi tecnici.

L'edificazione è consentita fino a concorrenza del volume massimo edificabile, nel rispetto della normativa inderogabile delle distanze dalle strade, dai confini e tra i fabbricati.

Una classe energetica del nuovo edificio superiore alla B, attestata da soggetti certificatori riconosciuti ai sensi del DPR di cui all'art.4 comma 1 lettera c) del DLgs n.192 del 19 Agosto 2005, **determina un bonus volumetrico e/o la riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria** stabiliti secondo criteri di valutazione definiti con specifico **Atto di Indirizzo del Consiglio Comunale** di cui all'art.94 delle presenti norme. Il bonus volumetrico è concesso nel rispetto di quanto previsto dal PAT nel dimensionamento di ciascun ATO. Anche il bonus volumetrico è al netto dei muri perimetrali, dei solai e dei volumi tecnici.

In questo caso (classe energetica del nuovo edificio superiore alla B) l'edificazione è consentita fino a concorrenza del volume massimo edificabile³ e di quello concesso (bonus volumetrico), nel rispetto della normativa inderogabile delle distanze dalle strade, dai confini e tra i fabbricati. La sostituzione edilizia deve conseguire il miglioramento della qualità urbana, senza alterare i caratteri del tessuto urbano di appartenenza e, comunque, circostante e senza compromettere l'identità dei luoghi.

Gli interventi di sostituzione edilizia compiuti in prossimità del Centro Storico devono rapportarsi non solo con il tessuto di appartenenza, ma anche con quello storico adiacente.

3) Interventi attuati con piani urbanistici attuativi (PUA - Ristrutturazione Urbanistica)

All'interno della ZTO B area urbana di completamento edilizio è ammessa la *Ristrutturazione Urbanistica*, intesa come un insieme sistematico di interventi finalizzati al riassetto organico ed armonico di una parte del tessuto urbanistico-edilizio, con la sostituzione dello stesso in un altro diverso.

La *Ristrutturazione Urbanistica* può interessare anche due o più lotti accorpatisi e si attua con la redazione di un piano urbanistico attuativo (PUA), di iniziativa pubblica o privata.

³ Il volume massimo edificabile equivale al volume esistente legittimamente riconosciuto al netto dei muri perimetrali, dei solai e dei volumi tecnici.

Linee guida caratterizzanti l'intervento

- a) Il PUA deve interessare un ambito dell'area urbana di completamento edilizio di dimensioni adeguate ad una corretta progettazione urbanistica.
- b) Il PUA deve perseguire il miglioramento della qualità urbana a cominciare dalla qualità stessa dell'intervento di progetto, che deve prevedere le aree a standard di cui all'art.7 delle presenti norme.
- c) Il PUA è regolato dalle dimensioni dell'ambito di intervento e dalla normativa inderogabile delle distanze dalle strade, dai confini e tra i fabbricati esistenti.
- d) Il PUA deve integrarsi con il tessuto dell'area urbana di completamento edilizio, in cui si inserisce, senza alterarne i caratteri e compromettere l'identità dei luoghi; gli interventi compiuti in prossimità del Centro Storico devono rapportarsi non solo con il tessuto di appartenenza, ma anche con quello storico adiacente.
- e) Il PUA deve integrarsi alla viabilità esistente, evitando la creazione di nuove conflittualità ed apportando migliorie alla stessa.
- f) Il PUA possiede la volumetria e la superficie coperta pari e non superiore a quelle in atto e legittimamente riconosciute al momento dell'adozione del PI.
- g) I nuovi edifici devono soddisfare criteri di edilizia ecosostenibile ed **avere una prestazione energetica globale pari almeno alla classe energetica B** ai sensi del DM 26 Giugno 2009, **attestata da soggetti certificatori riconosciuti** ai sensi del DPR di cui all'art.4 comma 1 lettera c) del DLgs n.192 del 19 Agosto 2005.
- h) **La classe energetica B od una classe energetica superiore dei nuovi edifici, attestata da soggetti certificatori riconosciuti** ai sensi del DPR di cui all'art.4 comma 1 lettera c) del DLgs n.192 del 19 Agosto 2005, **determina un bonus volumetrico**, rapportato alla classe energetica stessa, stabilito secondo criteri di valutazione definiti con specifico **Atto di Indirizzo del Consiglio Comunale** di cui all'art.94 delle presenti norme, a condizione che siano recuperati i corrispondenti standard urbanistici di legge. Il bonus volumetrico è concesso nel rispetto di quanto previsto dal PAT nel dimensionamento di ciascun ATO.
- i) La volumetria esistente, legittimamente riconosciuta, ed il bonus volumetrico concesso costituiscono il volume massimo edificabile, al netto dei muri perimetrali, dei solai e dei volumi tecnici.
- j) L'edificazione è consentita fino a concorrenza del volume massimo edificabile, nel rispetto della normativa inderogabile delle distanze dalle strade, dai confini e tra i fabbricati.

Il PI individua un ambito di ZTO B a nord dell'ATO R4.1 Capoluogo San Giovanni Lupatoto, indicato nella tavola 3b *Zone Significative: Capoluogo Nord e Centro* di piano, per il quale vale quanto previsto al *Repertorio Normativo* per la ZTO B area urbana di completamento edilizio.

4) Nuove costruzioni su lotto libero potenzialmente edificabile

La ZTO B area urbana di completamento edilizio può presentare al suo interno modesti brani di suolo inedito che possono costituire *il lotto libero potenzialmente edificabile*, in cui sono ammessi interventi diretti di nuovo impianto a completamento del tessuto urbano, purché su tale lotto libero non gravino vincoli di superficie fondiaria da parte degli edifici circostanti.

Il lotto libero potenzialmente edificabile esprime la propria capacità edificatoria con l'indice fondiario (**if**) attribuitogli dal PI.

Infatti il PI attribuisce un preciso valore di indice fondiario (**if**) a ciascun ATO del Sistema Residenziale R del PAT da impiegarsi per i lotti liberi potenzialmente edificabili, di cui al presente articolo, che rispetti e rispecchi i caratteri morfologici e tipologici e l'aggregazione urbanistica-edilizia propria di ciascuno ATO.

if per lotti liberi potenzialmente edificabili esistenti all'interno della ZTO B area urbana di completamento edilizio		
<i>Sottosistema R2 Residenziale consolidato</i>		
ATO R 2.1	Capoluogo San Giovanni Lupatoto	If = 1,0 mc/mq
ATO R 2.2	Frazione Raldon	If = 0,8 mc/mq
<i>Sottosistema R3 Residenziale consolidato integrato con nucleo di interesse culturale</i>		
ATO R 3.1	Frazione Pozzo Camacici	If = 0,8 mc/mq
<i>Sottosistema R4 Residenziale di formazione recente</i>		
ATO R 4.1	Capoluogo San Giovanni Lupatoto	If = 1,0 mc/mq
<i>Sottosistema R5 Misto a dominante residenziale con processi di riqualificazione in atto</i>		
ATO R 5.1	Ambito ex cartiera ed ex ricamificio	If = 0,8 mc/mq
<i>Sottosistema R5 Misto residenziale, agricolo, produttivo e servizi</i>		
ATO R 6.1	Ambito misto	If = 0,8 mc/mq

Nel caso in cui il lotto libero potenzialmente edificabile è ottenuto dal frazionamento di lotti, al fine di scorporare anche catastalmente gli edifici sui quali non si interviene, agli edifici scorporati si deve attribuire un'area di pertinenza, in rapporto alla loro consistenza volumetrica, tale da mantenere il rispetto dell'indice fondiario riconosciuto e risultante dal titolo abilitativo.

I nuovi edifici devono soddisfare criteri di edilizia ecosostenibile ed **avere una prestazione energetica globale pari almeno alla classe energetica B** ai sensi del DM 26 Giugno 2009, **attestata da soggetti certificatori riconosciuti** ai sensi del DPR di cui all'art.4 comma 1 lettera c) del DLgs n.192 del 19 Agosto 2005.

Il volume massimo edificabile è al netto dei muri perimetrali, dei solai e dei volumi tecnici.

Una classe energetica del nuovo edificio superiore alla B, attestata da soggetti certificatori riconosciuti ai sensi del DPR di cui all'art.4 comma 1 lettera c) del DLgs n.192 del 19 Agosto 2005, **determina un bonus volumetrico** stabilito secondo criteri di valutazione definiti con specifico **Atto di Indirizzo del Consiglio Comunale** di cui all'art.94 delle presenti norme. Il bonus volumetrico è concesso nel rispetto di quanto previsto dal PAT nel dimensionamento di ciascun ATO. Anche il bonus volumetrico è al netto dei muri perimetrali, dei solai e dei volumi tecnici.

In questo caso (classe energetica del nuovo edificio superiore alla B) l'edificazione è consentita fino a concorrenza del volume massimo edificabile e di quello concesso (bonus volumetrico), nel rispetto della normativa inderogabile delle distanze dalle strade, dai confini e tra i fabbricati. Pertanto la nuova edificazione nel lotto libero potenzialmente edificabile è regolata dall'indice

fondario, attribuitogli dal PI, dalle dimensioni del lotto e dalla normativa inderogabile delle distanze dalle strade, dai confini e tra i fabbricati esistenti.

Il PI individua dei lotti liberi in ZTO B dell'ATO R3.1 Frazione Pozzo Camacici e dell'ATO R6.1 Ambito Misto, indicati nelle tavole 3 di piano, residui di interventi previsti dallo strumento urbanistico previgente per i quali valgono ancora i parametri e le prescrizioni degli interventi stessi come riportato nel *Repertorio Normativo*.

Il PI individua un ambito di ZTO B ad est degli impianti sportivi nell'ATO R6.1 Ambito Misto, indicato nella tavola 3c *Zone Significative: Capoluogo Sud e Frazione Pozzo Camacici* di piano, per il quale vale quanto previsto al *Repertorio Normativo* per la ZTO B area urbana di completamento edilizio.

Modalità di attuazione degli interventi

Gli interventi di tipo 1), 2) e 4) nella ZTO B area urbana di completamento edilizio si attuano con intervento edilizio diretto (**IED**), in ragione delle loro caratteristiche, fatte salve eventuali diverse indicazioni riportate negli elaborati grafici.

L'edificazione per intervento edilizio diretto (**IED**) all'interno dell'area urbana di completamento edilizio è comunque subordinata alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative al *Permesso di Costruire* in oggetto o comunque alla loro contestuale realizzazione prima del rilascio del certificato di agibilità relativo al permesso stesso.

Nel caso di interventi di tipo 3), Ristrutturazione Urbanistica, l'ambito corrispondente sarà oggetto di Piano Urbanistici Attuativo (**PUA**).

La ZTO B area urbana di completamento edilizio deve soddisfare gli standard urbanistici, di cui all'art.7 delle presenti norme, per tutti gli interventi ammessi di tipo 1), 2), 3) e 4).

Tutti gli interventi ammessi devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di *Valutazione di compatibilità idraulica* del PAT e secondo quanto previsto nella Tavola 12 *Carta della compatibilità idraulica* e nella *Valutazione di compatibilità idraulica* del PI, di cui all'art.48 delle presenti norme.

Destinazioni d'uso ammissibili

Nella ZTO B area urbana di completamento edilizio è prevalente la destinazione d'uso residenziale (**R**) e sono ammesse le destinazioni d'uso commerciale (**CM**), direzionale (**DR**), alberghiera (**AL**) e sociale (**S**) come definite all'art.50 delle presenti norme. Sono consentiti anche edifici destinati ad autorimesse (**AR**).

Tutte le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, esistenti alla data di adozione del PI, sono riconosciute e confermate.

Successivamente all'adozione del PI, il cambio di destinazione d'uso in un organismo edilizio residenziale non dovrà comportare la prevalenza delle destinazioni d'uso compatibili, comprese anche quelle già esistenti, sulla residenza stessa.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso l'intervento è ammesso solo se subordinato al reperimento degli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione ai sensi dell'art.7

delle presenti norme. Nel caso in cui le aree a standard non siano reperibili o lo siano parzialmente è consentita la loro monetizzazione.

Art. 54 Edifici con destinazione d'uso commerciale–produttiva in ZTO della Città Consolidata residenziale, al di fuori del Centro Storico

L'area urbana, al di fuori del Centro Storico, presenta casi in cui all'interno di un lotto di ZTO della Città Consolidata residenziale esistono edifici a sola destinazione d'uso commerciale – produttiva. In alcuni casi si ha anche una quota di destinazione d'uso residenziale.

Nonostante queste realtà si configurino più come attività commerciali – produttive in zona impropria, alla data di adozione il PI le conferma all'interno della ZTO di appartenenza, riconoscendone ogni edificio esistente, in volume, altezza e numero di piani, le destinazioni d'uso in atto, previa dimostrazione della legittimità dei titoli abilitativi.

In esse sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d art. 3 comma 1 del DPR n.380/2001 a condizione che si mantenga la destinazione d'uso in atto alla data di adozione del PI.

1 - In caso di **ristrutturazione edilizia senza demolizione**, di cui al punto d art. 3 comma 1 del DPR n.380/2001, e **con cambio di destinazione d'uso in residenziale**, il PI riconosce una quota del volume esistente e legittimato (volume A) a destinazione d'uso residenziale pari al volume generato dall'indice fondiario (if) per i lotti liberi potenzialmente edificabili dell'ATO del Sistema Residenziale R del PAT in cui il lotto stesso ricade (art.53 punto 4).

La restante quota del volume esistente e legittimato (volume B) è vincolata ad attività compatibili con la residenza.

Il volume A non comprende l'eventuale volume residenziale già esistente e legittimato alla data di adozione del PI.

Nel caso in cui il volume generato dall'indice fondiario (if) per i lotti liberi potenzialmente edificabili sia maggiore del volume esistente e legittimato, di cui si intende effettuare il cambio di destinazione d'uso in residenziale, la quantità di volume in esubero non sarà in alcun modo goduta o ricompensata.

L'intervento di **ristrutturazione edilizia** senza demolizione, di cui al punto d art. 3 comma 1 del DPR n.380/2001, e con cambio di destinazione d'uso in residenziale ha l'obbligo di reperire all'interno del lotto gli standard urbanistici minimi di legge ai sensi dell'art.7 delle presenti norme.

2 - In caso di **ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione**, di cui al punto d art. 3 comma 1 del DPR n.380/2001, e **cambio di destinazione d'uso in residenziale**, il PI assoggetta il lotto, interessato dall'intervento, a PUA e gli attribuisce l'indice fondiario (if) per i lotti liberi potenzialmente edificabili dell'ATO del Sistema Residenziale R del PAT in cui il lotto stesso ricade (art.53 punto 4), con l'obbligo di reperire in loco gli standard urbanistici minimi di legge ai sensi dell'art.7 delle presenti norme.

Il volume edificabile generato dall'indice fondiario (if), attribuito dal PI, non comprende l'eventuale volume residenziale già esistente e legittimato alla data di adozione del PI stesso.

Il PUA deve soddisfare le *Linee guida caratterizzanti l'intervento* di cui all'art.53 punto 3, dove ai punti f) e i) il volume edificabile generato dall'indice fondiario (if), attribuito dal PI, sul lotto o isolato