

Comune di Dalmine

Provincia di Bergamo

# VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DELLE REGOLE – DEHORS

(art.13, comma 13 L.R. 12/05)

## RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO

Incarico conferito a: **Giovanni Sciuto**

**URBANLAB**  
LABORATORIO DI URBANISTICA E ARCHITETTURA

Via Roma 110 | 20013 Magenta (MI)  
[www.studiourbanlab.it](http://www.studiourbanlab.it)  
[info@studiourbanlab.it](mailto:info@studiourbanlab.it)



## PREMESSA: VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DELLE REGOLE

---

Il comune di Dalmine è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 115 del 20/12/2011 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia Serie Inserzioni e Concorsi n. 13 del 28.03.2012.

L'amministrazione comunale ha recentemente modificato il *Regolamento comunale per il rilascio di concessioni per l'occupazione di suolo pubblico o di aree soggette ad uso pubblico per la realizzazione di spazi di ristoro all'aperto*, apportando un aggiornamento alle superficie di occupazione dei *dehors* su spazio pubblico. L'Amministrazione ha ritenuto indispensabile modificare l'apposito regolamento per le autorizzazioni alla posa in quanto, nel corso degli anni, si è potuto accertare che il limite massimo di occupazione, originariamente previsto in 60 metri quadrati, era estremamente riduttivo; in tal modo ha potuto sia soddisfare le richieste di maggiori aree a favore degli esercenti privati che offrono un servizio pubblico di somministrazione sia, nello stesso momento, spingere verso la rivitalizzazione di aree centrali.

Da evidenziare, inoltre, è la disciplina urbanistica comunale (contenuta nel PGT) che, nella Normativa del Piano delle Regole, stabilisce particolari eccezioni nella modalità di calcolo della SLP (e, quindi, di ciò che può essere realizzato): infatti è prevista l'esclusione delle superfici dei *dehors* dal conteggio della SLP delle attività commerciali. Il comma 4.1 dell'articolo 21 afferma che *"La Slp di dehors per attività commerciali non concorre al calcolo della Slp limitatamente a quanto previsto nello specifico Regolamento approvato dall'Amministrazione"*. Il combinato disposto tra queste due indicazioni offre, oggettivamente, numerosi vantaggi a quelle attività di somministrazione di alimenti e bevande che affacciano e sono prospicienti spazi pubblici (o aree soggette ad uso pubblico).

Tuttavia, è altrettanto importante evidenziare come vi siano esercenti che non prospettano su spazio pubblico o inserite in contesti in cui non è immediatamente fruibile un'area pubblica con le caratteristiche di cui al Regolamento e capace di poter accogliere l'installazione di un *dehors*. Risulta, pertanto, importante estendere queste "possibilità" realizzative anche ad una platea potenziale più ampia cioè quelle attività che sono adiacenti e/o inserite in contesti privati: l'equiparazione delle superficie private a quelle pubbliche permetterebbe loro di poter realizzare *dehors* in spazi aperti a vantaggio dell'attività economica. Allo stesso tempo, però, devono essere attentamente valutate le ripercussioni urbanistiche: si deve prevedere l'esclusione dal conteggio della SLP la superficie lorda di quei *dehors* realizzati su spazio privato che permettono la contestuale verifica

degli altri indici e parametri urbanistici propri dell'edificio a cui sono connessi e devono garantire i diritti di terzi (soprattutto in materia di distanze dai confini). Inoltre, deve essere garantito il ripristino dei luoghi una volta conclusasi la concessione temporale all'installazione prevedendo l'eventuale intervento sostitutivo dell'amministrazione pubblica.

**Il presente procedimento di rettifiche comporta variante urbanistica, ai sensi di quanto disposto dall'art. 13 comma 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i., ed è assoggettato alle modalità di approvazione lì contenute.**

In merito alla Valutazione Ambientale Strategica, la normativa di riferimento *“D.g.r. 25 luglio 2012 - n. IX/3836 Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4, l.r. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) - Approvazione allegato 1u - Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Variante al piano dei servizi e piano delle regole”* stabilisce, al punto 2.3 dello stesso *Allegato 1U*:

*“Sono escluse dalla valutazione ambientale e dalla verifica di assoggettabilità le seguenti varianti al piano dei servizi e al piano delle regole:*

*a) per le modifiche degli elaborati di piano finalizzate:*

- alla correzione di errori materiali e rettifiche;*
- all'adeguamento e aggiornamento cartografico, alle effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, ivi inclusi gli effettivi perimetri dei boschi, o per rettifica dei perimetri di ambiti o piani attuativi derivanti dalle effettive risultanze catastali e delle confinanze;*
- al perfezionamento dell'originaria previsione localizzativa di aree per servizi e attrezzature pubbliche di interesse pubblico o generale, anche a seguito delle risultanze catastali e delle confinanze;*
- ad interpretazioni autentiche di disposizioni normative tra loro contrastanti o comunque che necessitano di chiarimento da parte del Consiglio Comunale;*
- a specificare la normativa di piano, nonché a renderla congruente con disposizioni normative sopravvenute, eccettuati espressamente i casi in cui ne derivi una rideterminazione ex novo della disciplina delle aree;*

- ad individuare ambiti territoriali in attuazione di disposizioni di legge statale e regionale.

b) modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti nazionali, regionali o provinciali di pianificazione territoriale, già oggetto di valutazione ambientale;

c) per le variazioni allo strumento urbanistico comunale finalizzate:

- all'apposizione del vincolo espropriativo, per opere già cartograficamente definite e valutate in piani sovraordinati o per la reiterazione del vincolo stesso;

- a garantire la cessione o retrocessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, qualificate come improprie o inserite nei piani di alienazione o valorizzazione immobiliare delle amministrazioni comunali;

d) per le modifiche dei piani e dei programmi elaborati per la pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli conseguenti a provvedimenti di autorizzazione di opere singole che hanno per legge l'effetto di variante, ferma restando l'applicazione della disciplina in materia di VIA, la valutazione ambientale strategica non è necessaria per la localizzazione delle singole opere;

e) per le variazioni dirette all'individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.27 della legge 5 agosto 1978 n.457 o dirette a modificare le modalità di intervento delle suddette zone, nel caso in cui non concretino ristrutturazione urbanistica, incremento di peso insediativo e riduzione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale;

f) per varianti che prevedono, esclusivamente, la riduzione degli indici urbanistici e delle volumetrie".

Pertanto, rientrando la presente Variante nelle condizioni stabilite dal comma a) punto 5 "a specificare la normativa di piano, nonché a renderla congruente con disposizioni normative sopravvenute", **la stessa non è soggetta né a Valutazione Ambientale Strategica né a Verifica di assoggettabilità a VAS.**

**Il presente documento intende illustrare, in modo comparativo, i sostanziali contenuti e cambiamenti dei documenti del PGT.**

## VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE: STRALCIO NORMATIVO

### PGT VIGENTE

Art. 21 – INDICI E PARAMETRI

[...]

#### 4.1 Fabbricati con destinazione diversa dalla produttiva

La SIp è costituita dalla somma delle superfici entro e fuori terra (al lordo delle murature anche perimetrali) di ciascun piano o soppalco, nonchè di ogni altra superficie coperta, con le seguenti esclusioni:

- le superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento fisso con le altre parti del fabbricato e le intercapedini;
- le superfici dei sottotetti realizzati con strutture murarie interne tali da rendere impraticabili i sottotetti;
- le superfici interamente occupate da impianti tecnologici - quali centrale termica e/o di condizionamento, autoclave - fissi (volume tecnico), nel limite del 5 % della SIp;
- le superfici dei balconi, dei terrazzi, delle logge, dei porticati aperti e le scale completamente aperte, misurate una sola volta in pianta, per la parte non eccedente il 30% di tutta la SIp;
- le superfici a parcheggio privato -intendendosi per tali gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra e all'accesso dei veicoli (rampe comprese)- costituite come pertinenza di immobili o di unità immobiliari;
- le superfici a cantina, a soffitta ed in genere per servizi ed accessori compresa l'eventuale scala di accesso ed il disimpegno d'accesso, di cui all'art. 2 del D.M. 10/05/1977, per la parte non eccedente i seguenti rapporti:
  - 70% della SIp, in caso di fabbricati con un piano fuori terra;
  - 40% della SIp, in caso di fabbricati con due piani fuori terra;
  - 30% della SIp, in caso di fabbricati con tre piani fuori terra;
  - 20% della SIp, in caso di fabbricati con oltre tre piani fuori terra.

La SIp di dehors per attività commerciali non concorre al calcolo della SIp limitatamente a quanto previsto nello specifico Regolamento approvato dall'Amministrazione.

[...]

## VARIAZIONE

[...]

### 4.1 Fabbricati con destinazione diversa dalla produttiva

La Slp è costituita dalla somma delle superfici entro e fuori terra (al lordo delle murature anche perimetrali) di ciascun piano o soppalco, nonchè di ogni altra superficie coperta, con le seguenti esclusioni:

- le superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento fisso con le altre parti del fabbricato e le intercapedini;
- le superfici dei sottotetti realizzati con strutture murarie interne tali da rendere impraticabili i sottotetti;
- le superfici interamente occupate da impianti tecnologici - quali centrale termica e/o di condizionamento, autoclave - fissi (volume tecnico), nel limite del 5 % della Slp;
- le superfici dei balconi, dei terrazzi, delle logge, dei porticati aperti e le scale completamente aperte, misurate una sola volta in pianta, per la parte non eccedente il 30% di tutta la Slp;
- le superfici a parcheggio privato -intendendosi per tali gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra e all'accesso dei veicoli (rampe comprese)- costituite come pertinenza di immobili o di unità immobiliari;
- le superfici a cantina, a soffitta ed in genere per servizi ed accessori compresa l'eventuale scala di accesso ed il disimpegno d'accesso, di cui all'art. 2 del D.M. 10/05/1977, per la parte non eccedente i seguenti rapporti:
  - 70% della Slp, in caso di fabbricati con un piano fuori terra;
  - 40% della Slp, in caso di fabbricati con due piani fuori terra;
  - 30% della Slp, in caso di fabbricati con tre piani fuori terra;
  - 20% della Slp, in caso di fabbricati con oltre tre piani fuori terra.

La Slp di dehors per attività commerciali non concorre al calcolo della Slp limitatamente a quanto previsto nello specifico Regolamento approvato dall'Amministrazione. **Parimenti, non concorre al calcolo della SLP la superficie lorda dei dehors realizzati in aree pertinenziali private (ai sensi di quanto stabilito dai successivi art. 48, comma 13 e art. 59 comma 9) nelle quantità massime e secondo le indicazioni tipologiche definite dal regolamento su citato nonchè da altri atti (regolamenti, linee guida, ...) assunti dall'Amministrazione comunale.**

[...]

#### PGT VARIATO

[...]

##### 4.1 Fabbricati con destinazione diversa dalla produttiva

La SIp è costituita dalla somma delle superfici entro e fuori terra (al lordo delle murature anche perimetrali) di ciascun piano o soppalco, nonchè di ogni altra superficie coperta, con le seguenti esclusioni:

- le superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento fisso con le altre parti del fabbricato e le intercapedini;
- le superfici dei sottotetti realizzati con strutture murarie interne tali da rendere impraticabili i sottotetti;
- le superfici interamente occupate da impianti tecnologici - quali centrale termica e/o di condizionamento, autoclave - fissi (volume tecnico), nel limite del 5 % della SIp;
- le superfici dei balconi, dei terrazzi, delle logge, dei porticati aperti e le scale completamente aperte, misurate una sola volta in pianta, per la parte non eccedente il 30% di tutta la SIp;
- le superfici a parcheggio privato -intendendosi per tali gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra e all'accesso dei veicoli (rampe comprese)- costituite come pertinenza di immobili o di unità immobiliari;
- le superfici a cantina, a soffitta ed in genere per servizi ed accessori compresa l'eventuale scala di accesso ed il disimpegno d'accesso, di cui all'art. 2 del D.M. 10/05/1977, per la parte non eccedente i seguenti rapporti:
  - 70% della SIp, in caso di fabbricati con un piano fuori terra;
  - 40% della SIp, in caso di fabbricati con due piani fuori terra;
  - 30% della SIp, in caso di fabbricati con tre piani fuori terra;
  - 20% della SIp, in caso di fabbricati con oltre tre piani fuori terra.

La SIp di dehors per attività commerciali non concorre al calcolo della SIp limitatamente a quanto previsto nello specifico Regolamento approvato dall'Amministrazione. Parimenti, non concorre al calcolo della SIp la superficie lorda dei dehors realizzati in aree pertinenziali private (ai sensi di quanto stabilito dai successivi art. 48, comma 13 e art. 59 comma 9) nelle quantità massime e secondo le indicazioni tipologiche definite dal regolamento su citato nonchè da altri atti (regolamenti, linee guida, ...) assunti dall'Amministrazione comunale.

[...]



#### VARIAZIONE

Art. 48 – REGOLE GENERALI

[...]

dopo il comma 12 è aggiunto il seguente comma 13

Nelle aree pertinenziali private è ammessa l'installazione di dehors, considerati quali elementi mobili per delimitare ed arredare lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione. Tali elementi, se rispondenti alle caratteristiche tipologiche, dei materiali utilizzate e delle dimensioni massime stabiliti dai regolamenti o altri atti amministrativi di cui al comma 4.1 dell'art.21, non rientrano nel conteggio della SIp. La realizzazione di tali dehors deve, comunque, permettere la verifica degli altri parametri ed indici urbanistici riferiti all'edificio a cui sono connessi e devono essere distanti almeno m 1,50 dai confini e m 3,00 dagli edifici confinanti. Gli interventi sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato in cui sono contenuti:

- i dati quantitativi del dehors e la planimetria di riferimento;
- eventuale benessere del complesso condominiale in cui sono inseriti;
- la durata temporale della convenzione all'installazione;
- le adeguate fideiussioni da presentare circa la rimozione delle strutture e ripristino dei luoghi in caso di inadempienza del soggetto privato.

#### PGT VARIATO

[...]

13. Nelle aree pertinenziali private è ammessa l'installazione di dehors, considerati quali elementi mobili per delimitare ed arredare lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione. Tali elementi, se rispondenti alle caratteristiche tipologiche, dei materiali utilizzate e delle dimensioni massime stabiliti dai regolamenti o altri atti amministrativi di cui al comma 4.1 dell'art.21, non rientrano nel conteggio della SIp. La realizzazione di tali dehors deve, comunque, permettere la verifica degli altri parametri ed indici urbanistici riferiti all'edificio a cui sono connessi e devono essere distanti almeno m 1,50 dai confini e m 3,00 dagli edifici confinanti. Gli interventi sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato in cui sono contenuti:

- i dati quantitativi del dehors e la planimetria di riferimento;
- eventuale benessere del complesso condominiale in cui sono inseriti;
- la durata temporale della convenzione all'installazione;
- le adeguate fideiussioni da presentare circa la rimozione delle strutture e ripristino dei luoghi in caso di inadempienza del soggetto privato.

#### VARIAZIONE

Art. 59 – REGOLE GENERALI

[...]

dopo il comma 8 è aggiunto il seguente comma 9

Nelle aree pertinenziali private è ammessa l'installazione di dehors, considerati quali elementi mobili per delimitare ed arredare lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione. Tali elementi, se rispondenti alle caratteristiche tipologiche, dei materiali utilizzate e delle dimensioni massime stabiliti dai regolamenti o altri atti amministrativi di cui al comma 4.1 dell'art.21, non rientrano nel conteggio della SIp. La realizzazione di tali dehors deve, comunque, permettere la verifica degli altri parametri ed indici urbanistici riferiti all'edificio a cui sono connessi e devono essere distanti almeno m 1,50 dai confini e m 3,00 dagli edifici confinanti. Gli interventi sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato in cui sono contenuti:

- i dati quantitativi del dehors e la planimetria di riferimento;
- eventuale benessere del complesso condominiale in cui sono inseriti;
- la durata temporale della convenzione all'installazione;
- le adeguate fideiussioni da presentare circa la rimozione delle strutture e ripristino dei luoghi in caso di inadempienza del soggetto privato.

#### PGT VARIATO

[...]

9. Nelle aree pertinenziali private è ammessa l'installazione di dehors, considerati quali elementi mobili per delimitare ed arredare lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione. Tali elementi, se rispondenti alle caratteristiche tipologiche, dei materiali utilizzate e delle dimensioni massime stabiliti dai regolamenti o altri atti amministrativi di cui al comma 4.1 dell'art.21, non rientrano nel conteggio della SIp. La realizzazione di tali dehors deve, comunque, permettere la verifica degli altri parametri ed indici urbanistici riferiti all'edificio a cui sono connessi e devono essere distanti almeno m 1,50 dai confini e m 3,00 dagli edifici confinanti. Gli interventi sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato in cui sono contenuti:

- i dati quantitativi del dehors e la planimetria di riferimento;
- eventuale benessere del complesso condominiale in cui sono inseriti;
- la durata temporale della convenzione all'installazione;
- le adeguate fideiussioni da presentare circa la rimozione delle strutture e ripristino dei luoghi in caso di inadempienza del soggetto privato.

#### VARIAZIONE

Art. 64 – REGOLE GENERALI

[...]

dopo il comma 5 è aggiunto il seguente comma 6

Nelle aree pertinenziali private è ammessa l'installazione di dehors, considerati quali elementi mobili per delimitare ed arredare lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione. Tali elementi, se rispondenti alle caratteristiche tipologiche, dei materiali utilizzate e delle dimensioni massime stabiliti dai regolamenti o altri atti amministrativi di cui al comma 4.1 dell'art.21, non rientrano nel conteggio della SIp. La realizzazione di tali dehors deve, comunque, permettere la verifica degli altri parametri ed indici urbanistici riferiti all'edificio a cui sono connessi e devono essere distanti almeno m 1,50 dai confini e m 3,00 dagli edifici confinanti. Gli interventi sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato in cui sono contenuti:

- i dati quantitativi del dehors e la planimetria di riferimento;
- eventuale benessere del complesso condominiale in cui sono inseriti;
- la durata temporale della convenzione all'installazione;
- le adeguate fideiussioni da presentare circa la rimozione delle strutture e ripristino dei luoghi in caso di inadempienza del soggetto privato.

#### PGT VARIATO

[...]

6. Nelle aree pertinenziali private è ammessa l'installazione di dehors, considerati quali elementi mobili per delimitare ed arredare lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione. Tali elementi, se rispondenti alle caratteristiche tipologiche, dei materiali utilizzate e delle dimensioni massime stabiliti dai regolamenti o altri atti amministrativi di cui al comma 4.1 dell'art.21, non rientrano nel conteggio della SIp. La realizzazione di tali dehors deve, comunque, permettere la verifica degli altri parametri ed indici urbanistici riferiti all'edificio a cui sono connessi e devono essere distanti almeno m 1,50 dai confini e m 3,00 dagli edifici confinanti. Gli interventi sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato in cui sono contenuti:

- i dati quantitativi del dehors e la planimetria di riferimento;
- eventuale benessere del complesso condominiale in cui sono inseriti;
- la durata temporale della convenzione all'installazione;
- le adeguate fideiussioni da presentare circa la rimozione delle strutture e ripristino dei luoghi in caso di inadempienza del soggetto privato.