

AREA SERVIZI DEL TERRITORIO E ALLE IMPRESE  
SERVIZIO SVILUPPO DEL TERRITORIO  
UFFICIO URBANISTICA ED EDILIZIA

# REGOLAMENTO EDILIZIO

MARZO 2019

Sindaco  
Assessore Urbanistica, Edilizia Privata  
*Alberto Stefano Giovannetti*



---

*Dirigente*

**arch. SIMONE PEDONESE**

*Funzionario Responsabile del Servizio*

**arch. LUCIA FLOSI CHELI**

*Istruttore Tecnico*

**geom. LAURA BENEDETTI**

*Istruttore Tecnico*

**geom. ILARIA NATUCCI**

*Istruttore Tecnico*

**geom. ILARIA SACCHELLI**

*Istruttore Tecnico*

**geom. ALESSIA PARDINI**

**Approvato con deliberazione C.C. n° 13 del 08/04/2019 in vigore dal 30/04/2019.**

---

## Indice generale

<b>TITOLO I - Disposizioni generali.....</b>	<b>5</b>
<b>CAPO I - Definizioni, categorie di intervento e attività edilizia libera.....</b>	<b>5</b>
ART. 1 - Ambito applicazione del Regolamento.....	5
ART. 2 - Definizione degli elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni.....	5
ART. 3 - Definizione tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi.....	9
ART. 4 - Parametri urbanistici ed edilizi.....	15
ART. 5 - Titoli abilitativi.....	31
ART. 6 - Opere urgenti e indifferibili.....	31
<b>CAPO II - Modalità di intervento sugli edifici e sui suoli.....</b>	<b>32</b>
ART. 7 - Territorio rurale: modalità di intervento sui suoli.....	32
ART. 8 - Territorio rurale: modalità di intervento sui tipi edilizi.....	33
ART. 9 - Città storica di Pietrasanta e aree storiche: modalità di intervento sui tipi edilizi.....	34
ART. 10 - Aree storiche o di valore ambientale della Marina: modalità di intervento sui tipi edilizi.....	35
ART. 11 - Modalità di intervento sugli edifici e sui suoli sulla restante parte del territorio.....	36
<b>TITOLO II - I titoli abilitativi e le attività correlate.....</b>	<b>37</b>
ART. 12 - Documenti da allegare alla richiesta di permesso di costruire, alla segnalazione certificata di inizio attività o ad altre tipologie di richieste o comunicazioni.....	37
ART. 13- Integrazioni documentali.....	37
ART. 14- Progetti con procedimento di Sportello Unico Attività' Produttive.....	37
ART. 15- La commissione per il paesaggio.....	37
ART. 18- Monetizzazione.....	37
<b>TITOLO III - Realizzazione del progetto.....</b>	<b>39</b>
ART. 17- Cantieri edilizi .....	39
ART. 18 - Tolleranze costruttive.....	39
<b>TITOLO IV - Prescrizioni igieniche nelle costruzioni.....</b>	<b>40</b>
<b>CAPO I - Disposizioni generali.....</b>	<b>40</b>
ART. 19- Riscaldamento degli edifici.....	40
ART. 20 - Isolamento dall'umidità.....	40
ART. 21- Misure contro l'umidità del suolo: pavimenti.....	40
ART. 22- Edilizia sostenibile e contenimento del consumo energetico.....	40
ART. 23 - Impatto acustico-clima acustico -isolamento acustico degli edifici.....	40
<b>CAPO II - Contenimento dei consumi idrici e scarico delle acque.....</b>	<b>41</b>
ART. 24 - Disposizioni generali.....	41
ART. 25- Scarico delle acque meteoriche.....	41
ART. 26- Scarico delle acque.....	42
<b>CAPO III - Impianti igienico-sanitari.....</b>	<b>42</b>
ART. 27- Dotazione minima delle unità immobiliari .....	42
ART. 28 -Rifornimenti idrici.....	42
<b>TITOLO V - Caratteristiche edilizie.....</b>	<b>43</b>
<b>CAPO I - Tipologie edilizie.....</b>	<b>43</b>
ART. 29 - Classificazione dei locali.....	43
ART. 30- Locali di categoria A.....	43
ART. 31 - Locali di categoria S.....	43
<b>CAPO II - Caratteristiche dei locali A.....</b>	<b>43</b>
ART. 32 - Finestre.....	43
ART. 33- Dimensioni minime.....	44
ART. 34- Locali adibiti a cucina.....	44
ART. 35 - Caratteristiche dei locali A.....	45
<b>CAPO III - Caratteristiche dei locali S.....</b>	<b>45</b>
ART. 36 - Finestre e dimensioni minime.....	45
ART. 37- Accesso dai locali di tipo A.....	45
ART. 38 – Scale e rampe.....	45
<b>CAPO IV - Locali e spazi particolari.....</b>	<b>45</b>
ART. 39 - Piani seminterrati e interrati.....	45
ART. 40 - Soppalchi.....	46
ART. 41 – Requisiti degli edifici esistenti e deroghe.....	46
ART. 42 - Requisiti igienici per il recupero ad uso abitativo del sottotetto soprastante un'unità abitativa.....	46
ART. 43- Disposizioni per manufatti stagionali ad uso degli stabilimenti balneari.....	47
<b>TITOLO VI – Aspetto esteriore dei manufatti.....</b>	<b>48</b>
<b>CAPO I - Prescrizioni varie sulle costruzioni.....</b>	<b>48</b>
ART. 44 - Recinzioni.....	48

---

ART. 45- Uscite carrabili.....	49
ART. 46 - Sistemazioni esterne degli stabilimenti balneari - dissuasori/cancelli.....	49
ART. 47 - Protezioni.....	49
ART. 48 - Intonacatura e tinteggiatura degli edifici.....	49
ART. 49- Manutenzione dei prospetti e decoro dei frontespizi nudi.....	49
ART. 50 - Elementi aggettanti su opere pubbliche o di pubblico passaggi.....	50
ART. 51 - Camini.....	50
ART. 52 – Tettoie – Pergotende – Pergole bioclimatiche.....	50
ART. 53 - Intercapedini.....	51
ART. 54 - Annessi per ricoveri di animali.....	51
ART. 55 - Concimaie.....	51
<b>CAPO II - Decoro generale e manutenzione.....</b>	<b>51</b>
ART. 56 - Manutenzione e decoro degli edifici.....	51
<b>TITOLO VII - Dell'attività di vigilanza sulle costruzioni.....</b>	<b>52</b>
ART. 57 - Opere non sanabili, opere non soggette a sanatoria, sanatoria giurisprudenziale.....	52
ART. 58 - Entrata in vigore del presente regolamento.....	52
ART. 59 - Norma transitoria.....	53
<b>Allegati.....</b>	<b>54</b>
SCHEDA A (ART. 51 - Camini).....	54
SCHEDA B (ART. 55 - Annessi per ricoveri di animali).....	56
SCHEDA C .....	57
ART. 2 - Definizione degli elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni.....	57
ART. 3 - Definizione tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi.....	66
ART. 4 - Parametri urbanistici ed edilizi.....	70

---

## **TITOLO I - Disposizioni generali**

### ***CAPO I - Definizioni, categorie di intervento e attività edilizia libera***

#### **ART. 1 - Ambito applicazione del Regolamento**

Il presente regolamento disciplina, in coerenza le Leggi Statali e Regionali e con gli strumenti urbanistici vigenti, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, l'esecuzione di opere che modifichino in qualsiasi modo l'ambiente urbano e quello naturale con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili, e regola inoltre lo svolgimento delle attività subdelegate al Comune in materia paesaggistica.

Il presente Regolamento contiene:

- a) disposizioni di carattere obbligatorio desunte da leggi e normative di carattere nazionale e regionale;
- b) disposizioni obbligatorie ma con carattere ed interesse eminentemente locale o legate alle specificità urbanistiche ed edilizie comunali, alla loro organizzazione e alla loro gestione;
- c) linee guida finalizzate ad orientare la progettazione o l'esecuzione di determinate attività edilizie;
- d) allegati;

Le disposizioni, i riferimenti e i rimandi di cui alla lettera a) sono riportati al solo fine della miglior completezza e comprensione del Regolamento, essendo tali norme obbligatorie ed operanti a prescindere dal loro recepimento nella normativa locale; in caso di modifiche o integrazioni a tale normativa nazionale o regionale, le norme richiamate nel Regolamento ed eventualmente modificate si intendono recepite nel presente Regolamento e ne sono parte integrante in sostituzione di quelle indicate, anche in assenza di esplicito atto di recepimento da parte del Comune.

Parimenti si intendono introdotte nel presente Regolamento e ne fanno parte integrante le ulteriori disposizioni giuridicamente prevalenti sul regolamento edilizio che venissero emanate successivamente alla sua approvazione.

Le variazioni e le modifiche di cui ai commi sopra indicati che non hanno valenza discrezionale, sono effettuate mediante determinazione da parte del Responsabile del Servizio Sviluppo del Territorio.

#### **ART. 2 - Definizione degli elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni**

Il presente articolo contiene le definizioni tecniche degli elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni in applicazione del-DPGR n° 39R/2018 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi.

##### **ABBAINO**

1. Si definisce "abbaino" un elemento edilizio appositamente configurato e dimensionato per consentire l'accesso alla copertura, piana o inclinata.
2. Le aperture collocate nell'abbaino possono concorrere alla verifica dei requisiti igienico-sanitari di locali e spazi sottotetto.
3. Non sono identificabili come abbaini le porzioni di copertura in contropendenza finalizzate all'illuminazione ed aerazione di spazi o locali posti al piano sottotetto.

##### **BALCONE**

1. Si definisce "balcone" un elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto rispetto al filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
2. Il balcone si configura come elemento edilizio privo di autonoma copertura, salva la parziale protezione dagli agenti atmosferici eventualmente offerta da soprastanti balconi, sporti di gronda o altri elementi aggettanti.

---

3. Ove aggettante per più di ml 1,50 dal filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne, il balcone concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.

#### BALLATOIO

1. Si definisce "ballatoio" un elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione dell'accesso a più unità immobiliari, munito di ringhiera o parapetto.

2. Il ballatoio può essere compreso entro il filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio o posto in aggetto alle medesime. Ove aggettante per più di ml 1,50 dal filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio, ancorché configurato come spazio aperto delimitato da semplice ringhiera o parapetto, il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.

3. Se provvisto di tamponamenti esterni, il ballatoio concorre alla determinazione dell'involucro edilizio.

#### BOW-WINDOW

La porzione finestrata di un locale, anche con sviluppo su più piani, sporgente dal filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne di un edificio.

#### CANTINE (O SCANTINATI)

Locali accessori, interrati o prevalentemente interrati, come definiti dagli articoli 54 e 55, generalmente adibiti ad uso di ricovero o ripostiglio di oggetti, merci o materiali, e comunque sprovvisti di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone.

#### COMPLESSO EDILIZIO

Insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale.

#### COPERTURA

1. Delimitazione superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato provvisto o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici. Essa è costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esterno e comprende anche ulteriori elementi di finitura eventualmente interposti tra i medesimi quali gli strati di coibentazione e di impermeabilizzazione.

2. La copertura assume diverse denominazioni in ragione della sua configurazione strutturale e morfotopologica oppure in relazione al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale.

#### INTERCAPEDINI

1. Spazi variamente configurati, delimitati da strutture portanti, pareti, pannellature fisse o controsoffitti, ed aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria, finalizzata alla salubrità, al comfort igrometrico o alla climatizzazione dei locali dell'edificio, oppure esclusiva funzione tecnologica, finalizzata all'alloggiamento di tubazioni o impianti, la cui accessibilità è limitata alle sole operazioni di ispezione e manutenzione.

2. Sono da considerarsi intercapedini spazi quali, ad esempio, scannafossi, gattaiolati, cavedi, colonne per la ventilazione di locali tecnici o vani accessori, camini del vento, sottotetti non praticabili.

#### INTRADOSSO

1. Piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai, oppure, nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili, piano di imposta dell'orditura secondaria con interasse non superiore a cm 80.

2. Ai fini dell'individuazione dell'intradosso non rileva la presenza di eventuali controsoffitti, né l'eventuale maggior spessore dell'orditura principale.

#### LOGGIA/LOGGIATO

1. Si definisce "loggia / loggiato" un elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte lungo il perimetro esterno dell'edificio o verso spazi pertinenziali interni, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

2. Le logge o loggiati possono essere intervallati da pilastri o colonne.

3. Le logge o loggiati, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio.

---

## PARTI CONDOMINIALI O DI USO COMUNE

Locali o spazi variamente configurati non afferenti in via esclusiva a singole unità immobiliari, quali ad esempio porticati o porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, autorimesse collettive, lavatoi comuni, cabine idriche, centrali termiche condominiali, chiostrine, cortili interni.

## PENSILINA

1. Si definisce “pensilina” un elemento edilizio accessorio di copertura posto in aggetto alle pareti o delimitazioni perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

## PIANO O LOCALE FUORI TERRA

Piano dell'edificio - o locale dell'edificio - il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione; posti in aderenza all'edificio-

## PIANO O LOCALE INTERRATO

1. Si definisce “piano o locale interrato” un piano o locale di un edificio il cui soffitto, misurato all'intradosso, si trova in ogni sua parte ad una quota pari o inferiore rispetto a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio.

2. Ai fini della individuazione dei piani o locali interrati, non rileva la presenza puntuale di manufatti quali scale esterne o rampe aventi le dimensioni minime necessarie a consentire l'accesso a tali piani o locali.

3. In caso di manufatti isolati, oppure di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime dell'edificio cui afferiscono, si considerano interrati solo i locali, o parti di essi, il cui estradosso di copertura non fuoriesca dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio medesimo.

4. I locali interrati dovranno avere una superficie non superiore a 1,5 volte quella coperta.

## PIANO O LOCALE SEMINTERRATO

1. Si definisce “piano o locale seminterrato” un piano o locale di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio e il cui soffitto, misurato all'intradosso, si trova ad una quota superiore rispetto al terreno, al marciapiede o alla pavimentazione posti in aderenza all'edificio.

2. Si considerano prevalentemente interrati i piani o i locali seminterrati il cui volume totale (VTot), misurato al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza collocato al di sotto della quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio.

## PIANO SOTTOTETTO

1. Si definisce “sottotetto” lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

2. Il sottotetto è utilizzabile per spazi o locali destinati alla permanenza continuativa di persone, se provvisto di idonei requisiti igienico-sanitari, oppure per spazi o locali accessori, se sprovvisto dei suddetti requisiti.

3. Gli spazi sottotetto non praticabili delimitati inferiormente da controsoffitti o elementi consimili, aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria o tecnologica, sono da considerarsi intercapedini.

## PORTICO/PORTICATO

1. Elemento edilizio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso degli edifici intervallato da colonne o pilastri, aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio o verso spazi pertinenziali interni.

2. Il portico o porticato può costituire talora spazio condominiale o di uso comune, oppure pubblico o asservito ad uso pubblico.

3. Non fanno parte del portico o porticato le eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri elementi suscettibili di determinare vani chiusi.

4. Il porticato, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.

---

## SERRA SOLARE

1. Elemento di architettura bioclimatica finalizzato ad introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare.

2. La serra solare deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento e schermata all'irraggiamento durante la stagione estiva, per evitare il surriscaldamento dei locali contigui. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto, nella quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale.

3. La serra solare concorre alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio.

## SOPPALCO

1. Si definisce "soppalco" una partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso di idonea altezza, avente almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.

2. Con la realizzazione del soppalco viene a determinarsi, secondo i casi, un quantitativo aggiuntivo di superficie utile (SU), oppure di superficie accessoria (SA).

## TERRAZZA

1. Si definisce "terrazza" un elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni di un'unità immobiliare, o da parti condominiali o di uso comune.

2. Laddove assolva in tutto o in parte alla funzione di copertura principale dell'edificio o di parti di esso la terrazza assume, secondo le diverse configurazioni, la denominazione di lastrico solare o di terrazza a tasca.

## TERRAZZA A TERRA

Ripiano praticabile esterno e scoperto, appoggiato al piano di campagna, ed eventualmente delimitato da un parapetto o da una ringhiera, posto al livello del piano terra dell'edificio e direttamente accessibile dallo stesso. La terrazza a terra è finalizzata esclusivamente alla migliore fruizione del giardino e degli spazi aperti, non concorre alla formazione della superficie coperta.

## TETTOIA

1. Si definisce "tettoia" un elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibito ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

2. La tettoia deve essere totalmente o prevalentemente priva di tamponamenti esterni.

3. La tettoia può essere:

a) libera su tutti i lati;

b) libera su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza ad un fabbricato principale, dal quale può avere anche accesso diretto.

4. La tettoia di cui al comma 3 lettera b), ove configurata come struttura obiettivamente distinta dal fabbricato principale dal punto di vista morfotipologico e strutturale, costituisce fattispecie distinta dalla loggia o portico e dal porticato. La sagoma della tettoia così configurata è da considerarsi autonoma e distinta da quella del fabbricato principale al quale è posta in aderenza.

## VERANDA

1. Si definisce "veranda" un locale o spazio praticabile coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

2. La veranda può essere ricavata delimitando, in tutto o in parte, spazi accessori ad uso privato (quali una loggia, un portico, un balcone, una terrazza, una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare), oppure realizzando ex novo spazi aventi le medesime caratteristiche.

3. L'installazione di superfici vetrate o elementi trasparenti per la realizzazione della veranda costituisce modifica dell'involucro edilizio. Tale installazione rileva ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio nei soli casi in cui la veranda non sia ricavata delimitando in tutto o in parte spazi aperti già compresi nella sagoma del medesimo (ad esempio una loggia, un portico, un balcone con oggetto superiore a ml 1,50).

---

## VOLUMI TECNICI

1. Si definiscono “volumi tecnici” i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

2. I volumi tecnici hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interni all'involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, oppure posti al di sopra della copertura dell'edificio. Essi devono avere dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione delle apparecchiature, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza.

3. Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici manufatti quali: cabine elettriche; vani caldaia; locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie; extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine; cisterne e serbatoi idrici.

4. Concorrono alla determinazione dell'involucro dell'edificio e della sagoma di riferimento solo i volumi tecnici posti in aderenza o sulla copertura del medesimo, e che risultino totalmente integrati con esso dal punto di vista morfotipologico o strutturale.

## **ART. 3 - Definizione tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi**

### EDIFICIO (O FABBRICATO)

1. Si definisce “edificio (o fabbricato)” una costruzione stabile, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

### EDIFICIO UNIFAMILIARE

1. Si definisce “edificio unifamiliare” un edificio costituito da un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente e strutturalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

2. Ai fini dell'esenzione dalla quota di contributo relativo al costo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento di cui all'articolo 188, comma 2, lettera b), della l.r. 65/2014 si considerano, salvo diverse disposizioni del regolamento edilizio comunale, gli edifici unifamiliari aventi superficie complessiva (SCom) pari o inferiore a mq 105, e che mantengano la loro indipendenza strutturale e funzionale anche nella configurazione modificata dall'intervento edilizio.

### EDILIZIA SOCIALE

Edilizia finalizzata alla salvaguardia della coesione sociale attraverso la riduzione del disagio abitativo degli individui e dei nuclei familiari che non sono in grado di accedere alla locazione o acquisto di alloggi nel libero mercato. L'edilizia sociale comprende gli edifici e gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), nonché gli edifici e gli interventi di edilizia convenzionata, così come definiti dagli artt. 186 e 187 della L.R. 65/2014 e dai relativi Regolamenti Comunali.

### UNITA IMMOBILIARE

1. Ai fini del presente regolamento si definisce “unità immobiliare” un insieme di locali e spazi tra loro collegati, avente autonomo accesso e indipendenza funzionale, capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare le sue eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo.

2. Il dimensionamento di ciascuna unità immobiliare presuppone il rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari riferite ai diversi tipi di utilizzo o di attività da insediare.

### PERTINENZA

1. Si definisce “pertinenza” un'opera o manufatto edilizio legato da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

---

## ORGANISMO EDILIZIO

Unità immobiliare, o edificio, oppure il complesso edilizio, interessato dall'intervento urbanistico-edilizio e/o dal mutamento della destinazione d'uso.

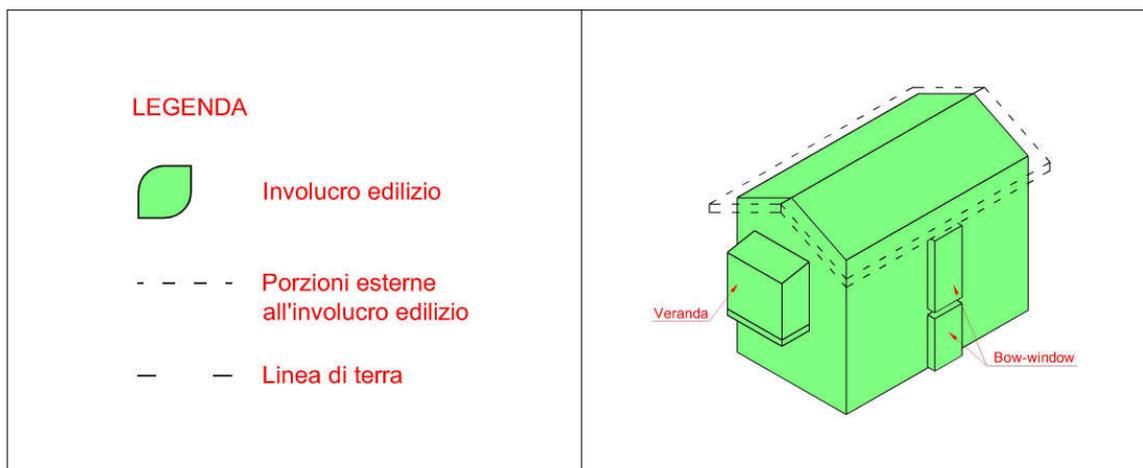
## INVOLUCRO EDILIZIO

1. Si definisce "involucro edilizio" la figura solida di involucro che delimita tutte le parti chiuse dell'edificio o manufatto edilizio, comprese eventuali porzioni interrato, di qualsiasi destinazione e consistenza.

2. L'involucro edilizio è delimitato nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti o delimitazioni perimetrali dell'edificio o manufatto edilizio, al lordo di eventuali bow-window e verande, nella parte inferiore dall'intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato.

3. Non concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio dell'edificio:

- a) le logge, i portici, i porticati, gli spazi praticabili aperti in genere;
- b) i ballatoi aperti, i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;
- c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio o a parti di esso;
- d) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
- e) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale;
- f) il maggiore spessore delle pareti perimetrali esterne determinato dall'applicazione di strati isolanti termici, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile, e comunque tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.



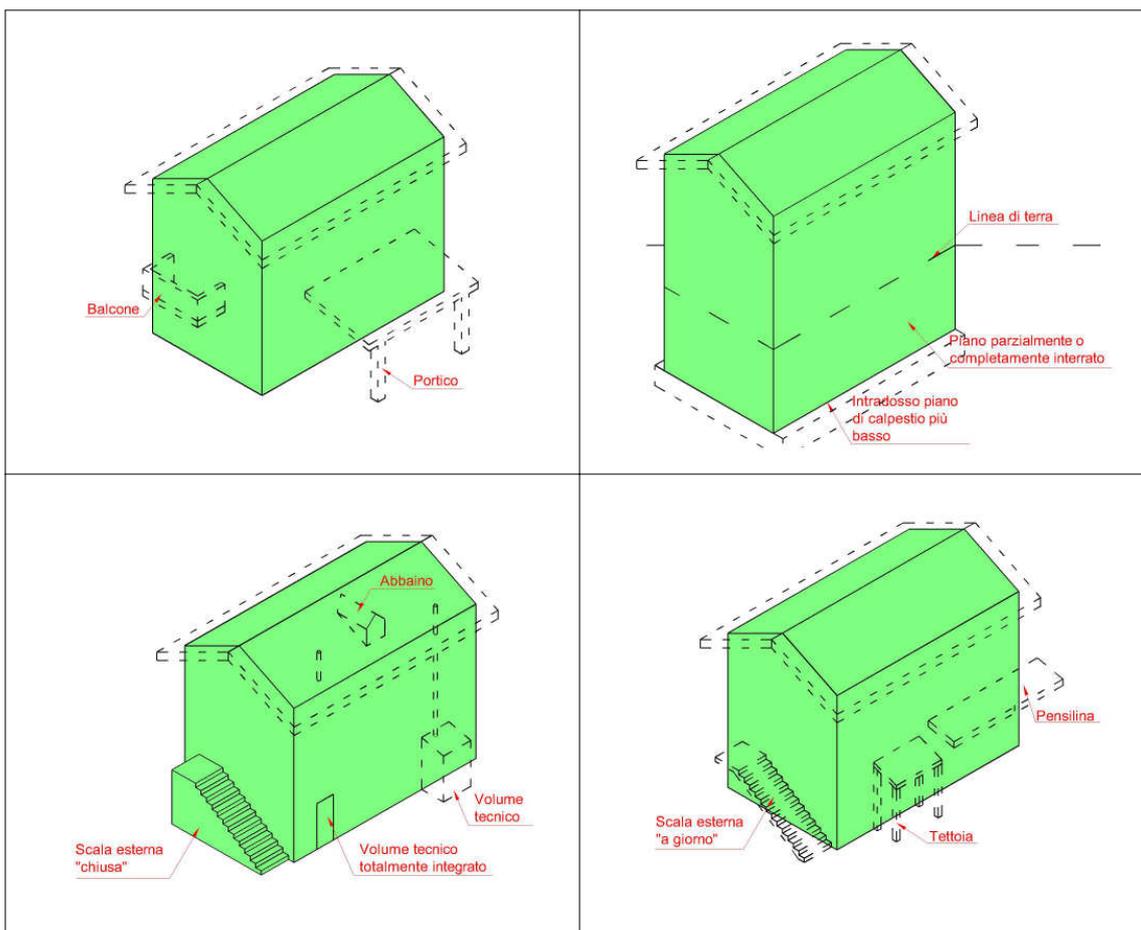


Illustrazione 1: schemi esemplificativi della definizione di "Involucro"

## SAGOMA

1. Si definisce "sagoma" la conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio o il manufatto edilizio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a ml 1,50.

2. La sagoma è delimitata: nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata; nelle parti laterali dal profilo perimetrale esterno fuori terra dell'edificio o manufatto edilizio, con esclusione di elementi edilizi aperti con aggetto pari o inferiore a ml 1,50; nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio o manufatto.

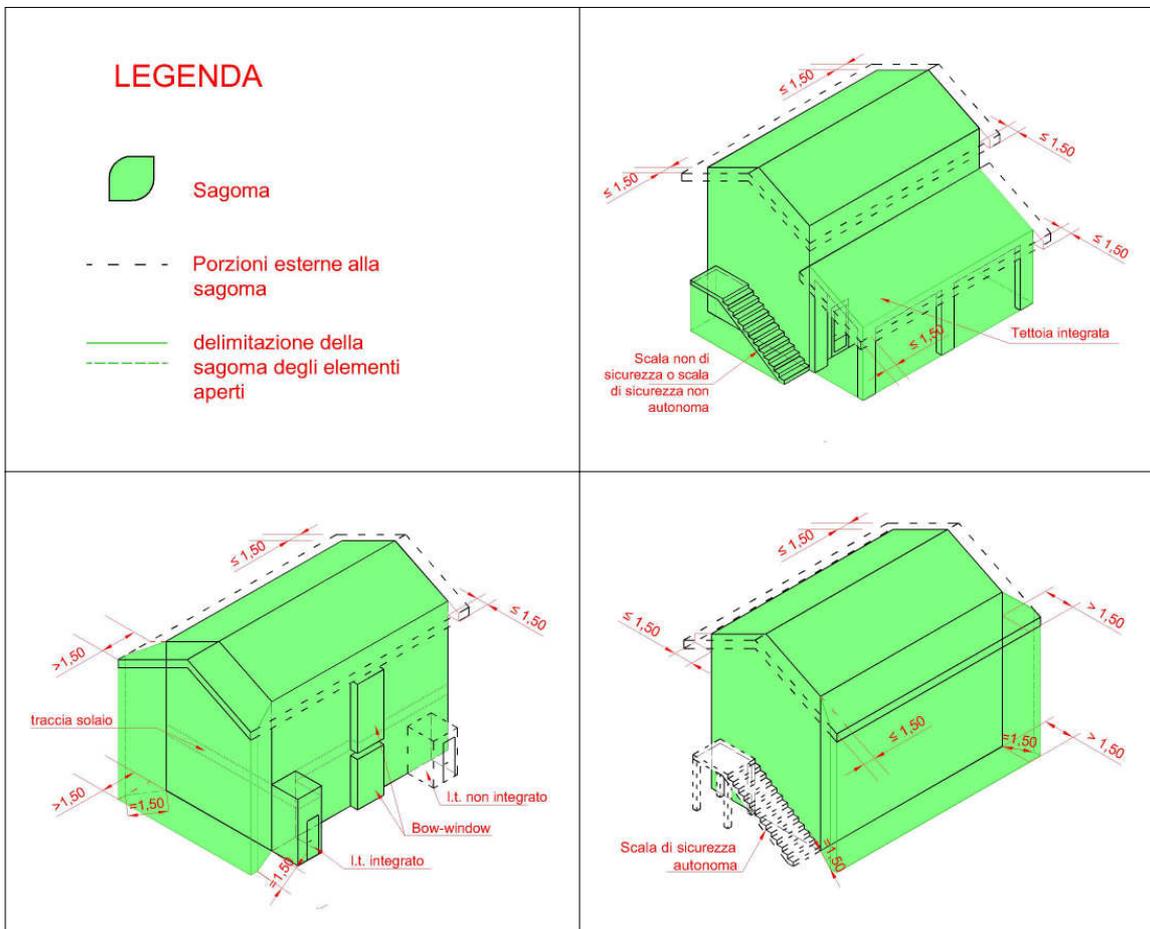
3. Non concorrono alla determinazione della sagoma:

- la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza. Relativamente alla determinazione della quota del piano di campagna in aderenza all'edificio - e alla conseguente individuazione delle sue porzioni interrate - non rileva la presenza puntuale di manufatti di accesso a locali interrati quali scale esterne o rampe;
- gli elementi edilizi aperti comunque denominati - quali ballatoi, balconi, aggetti ornamentali, sporti di gronda, pensiline ed altre coperture a sbalzo - il cui aggetto, misurato dal filo esterno delle pareti o delimitazioni perimetrali, al lordo di spazi praticabili aperti quali logge o loggiati, risulti pari o inferiore a ml 1,50;
- le tettoie o le scale esterne di sicurezza poste in aderenza all'edificio, ove obiettivamente autonome rispetto al medesimo dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta;
- i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico o strutturale;
- il maggiore spessore delle pareti perimetrali esterne determinato dall'applicazione di strati isolanti termici, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme statali e regionali in materia di

edilizia sostenibile, e comunque tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

4. Non costituiscono modifiche della sagoma:

– le eventuali modeste rotazioni o traslazioni dell'edificio o manufatto rispetto all'area di sedime assentita; la realizzazione di verande, ove ricavate delimitando in tutto o in parte con superfici vetrate o con elementi trasparenti, parzialmente o totalmente apribili, spazi aperti già compresi nella sagoma dell'edificio, quali una loggia, un portico, un balcone con aggetto superiore a ml 1,50, una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare che sia parte integrante del fabbricato principale dal punto di vista strutturale o morfotipologico.



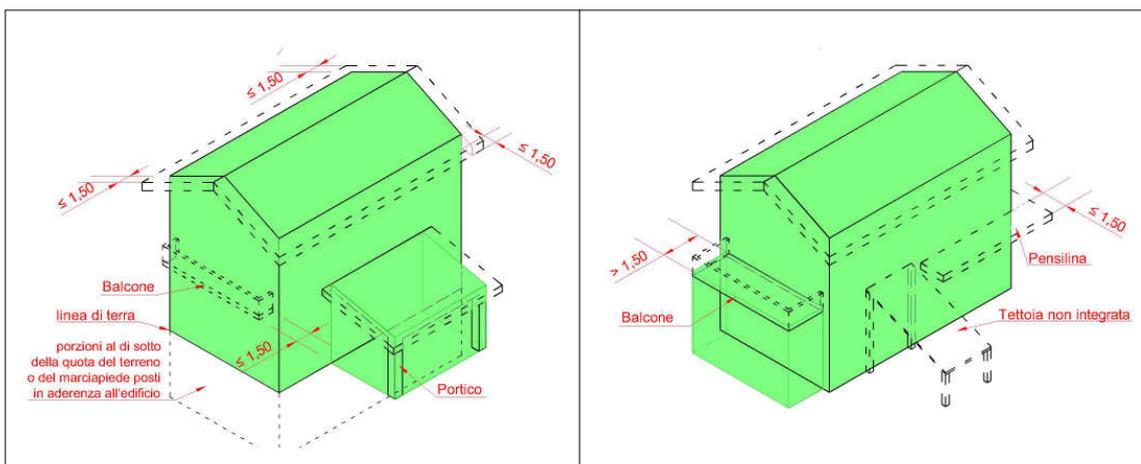


Illustrazione 2: schemi esemplificativi della definizione di "Sagoma"

#### DISTANZE

1. Si definisce "distanza" la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

2. Il riferimento alla sagoma ai fini del rispetto delle distanze prescritte rileva ai soli fini edilizi ed urbanistici.

#### LOTTO URBANISTICO DI RIFERIMENTO

1. Porzione di terreno la cui relazione qualificata con un edificio o complesso edilizio, esistente o da realizzare, assume rilevanza ai fini dell'applicazione delle previsioni contenute negli strumenti ed atti comunali di pianificazione urbanistica.

2. Il lotto urbanistico di riferimento comprende l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio e i relativi spazi di pertinenza; possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio medesimo.

3. Ai fini dell'individuazione del lotto urbanistico di riferimento assumono rilevanza elementi quali:

- a) la destinazione dei suoli definita dagli strumenti e atti comunali di pianificazione urbanistica;
- b) per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (Sf) originariamente presa a riferimento per l'edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico-edilizia;
- c) per gli edifici di origine non recente, la posizione catastale del fabbricato alla data di adozione dello strumento urbanistico, oppure, in mancanza, quella desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile.

#### AREA DI SEDIME

1. Si definisce "sedime" l'impronta a terra dell'edificio o del manufatto edilizio, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

2. L'area di sedime dell'edificio o manufatto edilizio è delimitata dal perimetro della sagoma del primo piano fuori terra, ossia dal filo esterno delle pareti o delimitazioni perimetrali dell'edificio o manufatto edilizio, al lordo di spazi praticabili aperti quali portici o porticati.

3. Sono esclusi dal perimetro dell'area di sedime:

- a) il maggiore spessore delle pareti perimetrali esterne conseguito attraverso l'applicazione di strati isolanti termici, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile;
- b) gli elementi edilizi, quali tettoie, volumi tecnici o scale esterne di sicurezza, posti in aderenza all'edificio, ove obiettivamente autonomi dal punto di vista morfotipologico o strutturale, e come tali aventi sagoma distinta.

---

#### DOTAZIONE DI PARCHEGGI PER LA SOSTA STANZIALE

1. Quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o mutamento della destinazione d'uso degli organismi edilizi in conformità con le norme statali o regionali.

2. La misura minima di tali dotazioni è definita dall'articolo 41 sexies, legge 17 agosto 1942, n.1150 (Legge urbanistica), oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

#### DOTAZIONE DI PARCHEGGI PER LA SOSTA DI RELAZIONE

1. Quantitativi ~~minimi~~ di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante mutamento della destinazione d'uso, di esercizi commerciali, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, o di altre attività ad essi assimilate dalla "disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" approvata dal comune ai sensi dell'articolo 98 della L.R. 65/2014. .

2. La misura minima di tali dotazioni per la sosta di relazione è definita ai sensi della legge regionale n°62/2018 (Codice del Commercio. Testo unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti) e relativo regolamento di attuazione, con riferimento alle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali, oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

#### DOTAZIONE DI PARCHEGGIO PUBBLICO

1. Si definiscono "dotazioni di parcheggio pubblico" i quantitativi di aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi e localizzarsi in sede di formazione degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, oppure, salva diversa disposizione dei medesimi, in sede di formazione dei piani attuativi o dei progetti unitari convenzionati in essi previsti.

2. La misura minima delle dotazioni di parcheggio pubblico è definita dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della Legge 6 agosto 1967, n. 765), oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute nelle NTA del R.U.

#### INCREMENTO DEL CARICO URBANISTICO

1. Si definisce "carico urbanistico" il 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.

2. Si determina sempre un incremento del carico urbanistico nei seguenti casi:

- a) interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, oppure addizioni volumetriche agli edifici esistenti, come definiti dalle norme regionali, ove comportanti incremento del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili, ai sensi dell'articolo 2 del presente regolamento, oppure reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;
- b) interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, anche in assenza di contestuale mutamento della destinazione d'uso;
- c) interventi comunque denominati dai quali derivi un aumento della superficie utile (SU) degli organismi edilizi;
- d) mutamenti della destinazione d'uso di organismi edilizi esistenti, ove comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;
- e) incremento della superficie di vendita o-esistenti;

#### **ART. 4 - Parametri urbanistici ed edilizi**

I parametri da applicarsi nella progettazione degli interventi e nelle verifiche di conformità sono definiti nel presente articolo che recepisce il DPGR n°39/R/2018 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi. Il testo regionale costituisce il riferimento unico per le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi che non siano espressamente riportate nel presente Regolamento.

---

## SUPERFICIE TERRITORIALE

Si definisce “superficie territoriale” (ST) la superficie complessiva effettiva di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica subordinato alla previa approvazione di un piano attuativo o di un progetto convenzionato comunque denominato. Comprende la superficie fondiaria (SF) e le aree per dotazioni territoriali (DT), ivi comprese quelle esistenti.

La superficie territoriale (St) comprende le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada).

## SUPERFICIE FONDIARIA

Si definisce “superficie fondiaria” (SF) la superficie complessiva effettiva di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio privato. È costituita dalla superficie territoriale (ST) al netto delle aree per dotazioni territoriali (DT), ivi comprese quelle esistenti.

2. La superficie fondiaria (SF) comprende l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi, nonché eventuali lotti ad uso privato ancorché privi di capacità edificatoria.

## INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE

Si definisce “indice di edificabilità territoriale” (IT) la quantità massima di superficie edificabile (o edificata) (SE) o di volume edificabile (o edificato) (VE) su una determinata superficie territoriale (ST), comprensiva dell'edificato esistente.

## INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA

Si definisce “indice di edificabilità fondiaria” (IF) la quantità massima di superficie edificabile (o edificata) (SE) o di volume edificabile (o edificato) (VE) su una determinata superficie fondiaria (SF), comprensiva dell'edificato esistente.

## SUPERFICIE EDIFICABILE (O EDIFICATA)

1. Si definisce “superficie edificabile (o edificata)” (SE) la porzione della superficie totale (STot) rilevante ai fini del dimensionamento delle previsioni edificatorie degli strumenti urbanistici comunali.

2. La superficie edificabile comprende:

- a) la somma delle superfici utili (SU) di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre, ivi comprese quelle dei sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
- b) la somma delle superfici accessorie (SA) di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre, con esclusivo riferimento alle porzioni nel seguito specificate:

**b.1)** le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali scale è computata una sola volta con esclusivo riferimento al piano agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli intermedi;

**b.2)** i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano agibile più basso tra quelli serviti;

**b.3)** le logge o loggiati e i portici o porticati ad uso esclusivo di singole unità immobiliari con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna dell'edificio ed il profilo perimetrale esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;

**b.4)** i locali o spazi accessori, per le sole porzioni aventi altezza utile (HU) effettiva pari o superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri, che non presentino i requisiti richiesti per i locali agibili costituenti superficie utile (SU), ivi comprese le porzioni di piani o locali sottotetto con le stesse caratteristiche; sono comunque esclusi gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non

---

dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;

- b.5)** i locali o spazi accessori chiusi comunque denominati ricavati delimitando in tutto o in parte con superfici vetrate o con elementi trasparenti, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori aperti ad uso privato quali una loggia, una terrazza, un balcone, un portico, una tettoia direttamente accessibile da un'unità immobiliare, fatta eccezione per le serre solari;
- b.6)** i locali o spazi accessori ricavati tamponando in tutto o in parte una tettoia libera su tutti i lati o comunque non direttamente accessibile da un'unità immobiliare;
- b.7)** all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dagli strumenti comunali di pianificazione: le autorimesse private, singole o collettive, di qualsiasi consistenza, comprensive dei relativi spazi di manovra, fatta eccezione per le sole autorimesse interrato e prevalentemente interrate e relativi spazi di manovra purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento ed aventi altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40. Un'altezza utile (HU) superiore a ml 2,40 può essere ammessa, ai fini dell'esclusione dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali autorimesse, solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. La disciplina comunale può dettare soglie dimensionali massime ai fini dell'esclusione dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE);
- b.8)** all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal piano strutturale, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna:
  - b.8.1)** le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale, ancorché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento ed aventi altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40. Nel computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali porzioni sono compresi i relativi spazi di manovra;
  - b.8.2)** le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, aventi altezza utile (HU) superiore a ml 2,40, ancorché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento e non eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale. Nel computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali porzioni sono compresi i relativi spazi di manovra. Un'altezza utile (HU) superiore a ml 2,40 può essere ammessa, ai fini dell'esclusione dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali autorimesse, solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza;
  - b.8.3)** le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, di qualsiasi consistenza, aventi i requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone;
- b.9)** le cantine, nonché in generale i locali interrati o prevalentemente interrati, con altezza utile (HU) superiore a ml 2,40, ancorché privi di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone;
- b.10)** all'esterno degli ambiti dichiarati a pericolosità geologica o idraulica elevata: i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in prevalenza al di sopra della quota del piano di campagna, e i relativi corridoi di servizio, ancorché con altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40 e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone.
- b.11)** le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove provviste di copertura o delimitate da tamponamenti perimetrali, fatta eccezione per quelle destinate al superamento di un solo piano di dislivello.

3. Sono comunque escluse dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE):

- a) tutte le superfici accessorie (SA) diverse da quelle sopra elencate, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre;
- b) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni statali e regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;

c) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. Sono in ogni caso esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile:

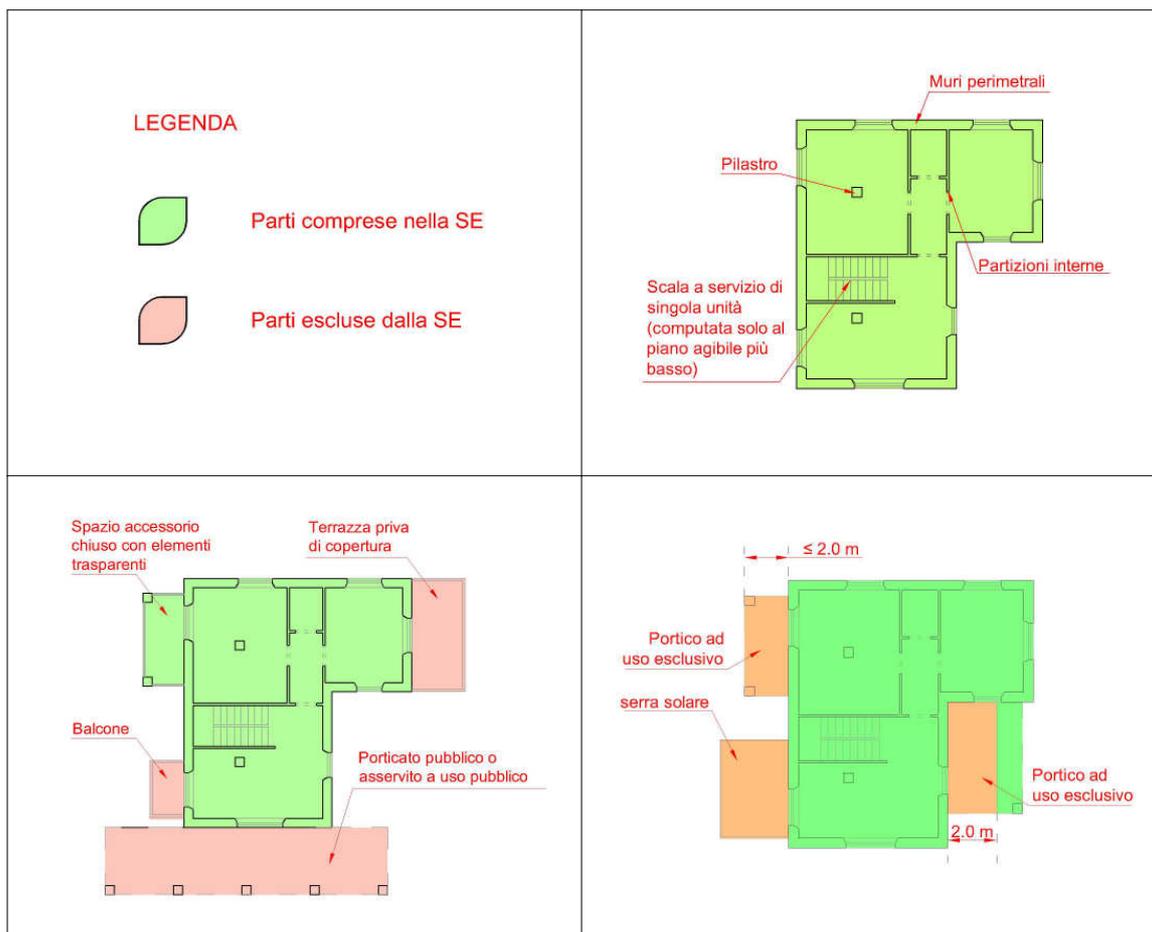
*c.1)* lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;

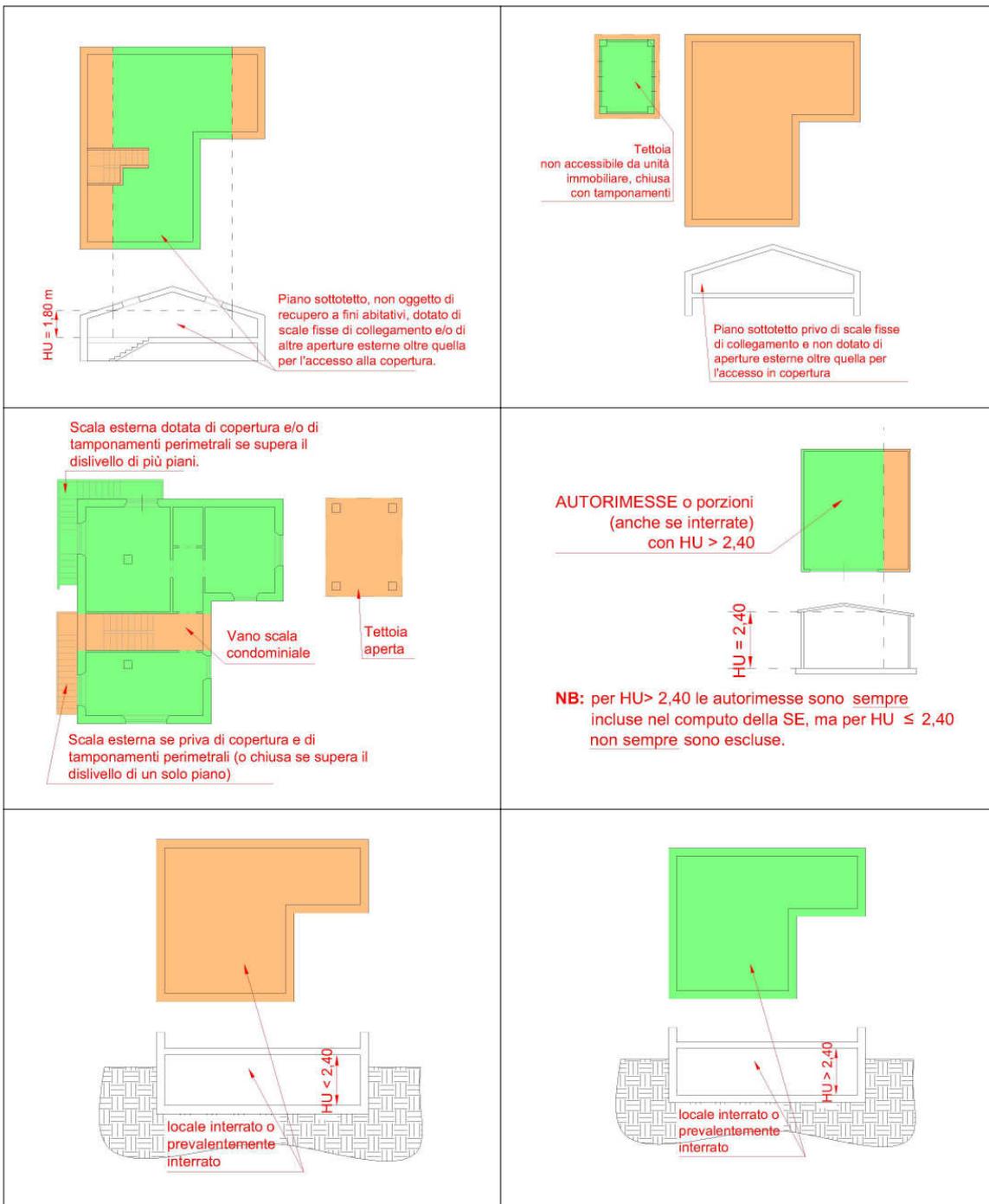
*c.2)* i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile;

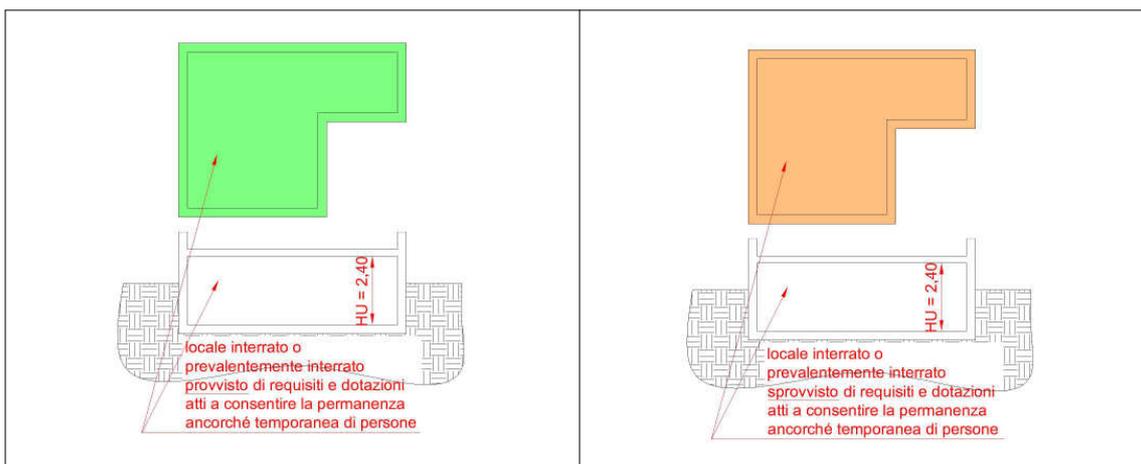
*c.3)* le serre solari, come definite nell'articolo 57;

d) tutte le superfici escluse dal computo sia della superficie utile (SU) sia della superficie accessoria (SA), secondo quanto specificato agli articoli 12 e 13.

4. La superficie edificabile (o edificata) (SE) incide altresì sul calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 184 della l.r. 65/2014.







*Illustrazione 3: schemi esemplificativi della definizione di "Superficie edificabile o edificata"*

### SUPERFICIE CALPESTABILE

Si definisce “superficie calpestabile” (SCal) la superficie netta di pavimento di un’unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) ( $SCal = SU + SA$ ).

### SUPERFICIE UTILE

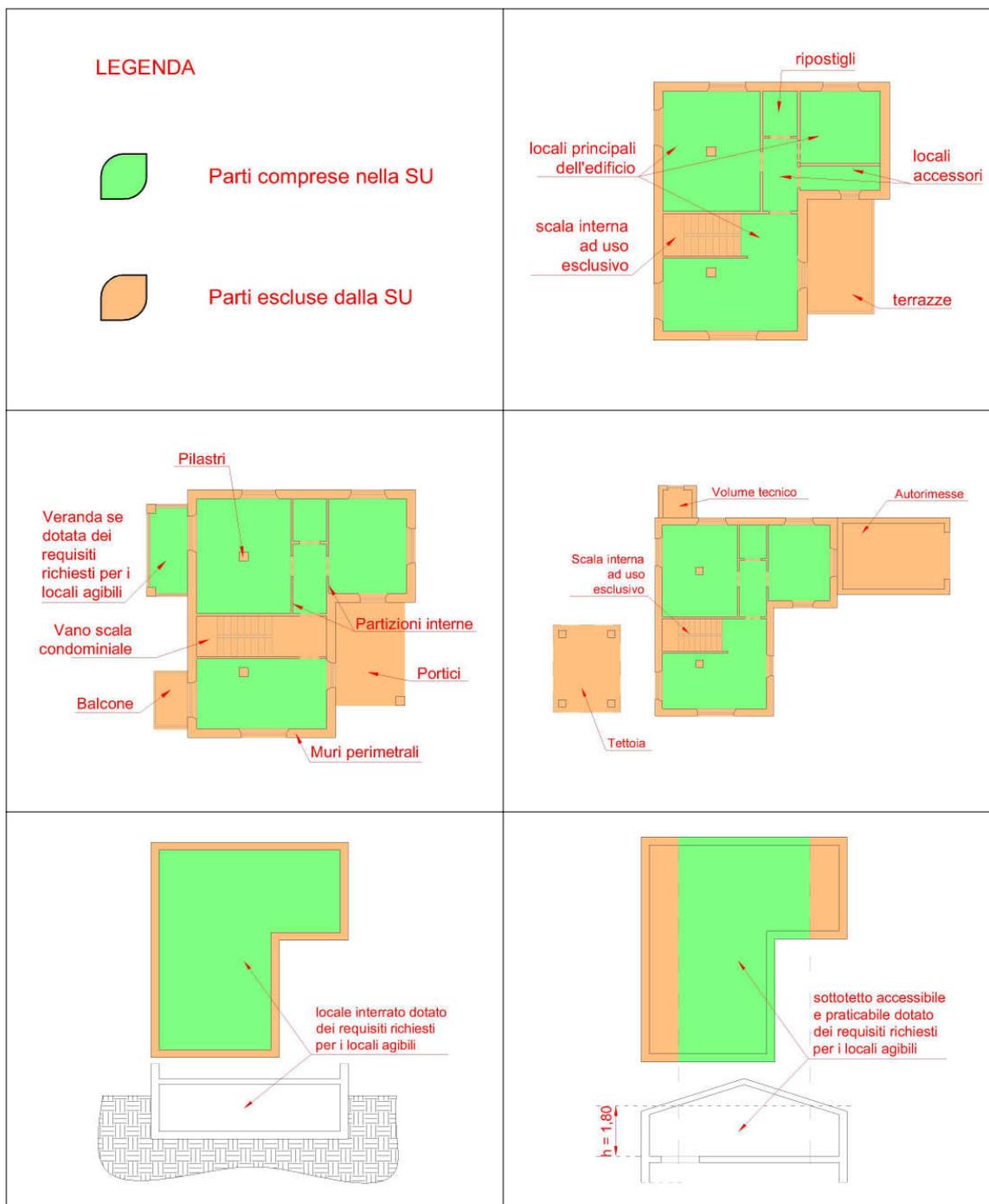
1. Si definisce “superficie utile” (SU), nel rispetto della definizione di “superficie utile abitabile” (Su) di cui all’articolo 3 del d.m.11.pp. 10/05/1977, n. 801, la superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto delle superfici accessorie (SA) e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

2. La superficie utile (SU) costituisce porzione della superficie calpestabile (SCal) di pavimento dell’edificio, comprendente i locali agibili di abitazione o di lavoro, con relativi servizi igienici, corridoi, disimpegno, ripostigli.

3. Sono comunque escluse dal computo della superficie utile (SU) le superfici di pavimento riferite a:

- a) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza utile (HU) effettiva inferiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- b) intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate, ivi compresi gli spazi delimitati da pareti ventilate e sistemi bioclimatici;
- c) palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
- d) volumi tecnici;
- e) opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, di cui all’articolo 137 della l.r. 65/2014.

4. La superficie utile (SU) concorre alla determinazione della superficie complessiva (SCom), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all’articolo 185 della l.r. 65/2014.



*Illustrazione 4: schemi esemplificativi della definizione di "Superficie utile"*

#### **SUPERFICIE ACCESSORIA**

1. Si definisce "superficie accessoria" (SA), nel rispetto della definizione di "superficie non residenziale destinata a servizi e accessori" (Snr) di cui all'articolo 2 del d.m.ll.pp. 10 maggio 1977, n. 801, la superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso delle unità immobiliari in esso presenti, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

2. La superficie accessoria (SA) corrisponde alla parte residua della superficie calpestabile (SCal) di pavimento, una volta detratta la superficie utile (SU) ( $SA = SCal - SU$ ).

3. Nel computo della superficie accessoria (SA) di una unità immobiliare sono compresi:

- spazi aperti di uso esclusivo quali logge, portici, balconi, terrazze;
- verande prive dei requisiti richiesti per i locali agibili che costituiscono superficie utile (SU);

- c) vani o locali sottotetto accessibili e praticabili, per la sola porzione con altezza utile (HU) effettiva pari o superiore a ml 1,80, ad esclusione di quelli che presentino i requisiti richiesti per i locali agibili che costituiscono superficie utile (SU);
- d) cantine, soffitte, ripostigli pertinenziali, ed altri locali accessori consimili;
- e) vani scala interni, computati una sola volta con riferimento al piano agibile più basso. La superficie accessoria (SA) di tali vani corrisponde alla proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
- f) vani ascensore interni, computati una sola volta in proiezione orizzontale sul piano agibile più basso tra quelli serviti;
- g) autorimesse singole pertinenziali;
- h) tettoie pertinenziali;
- i) serre solari.

4. Nel computo della superficie accessoria (SA) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi condominiali, di uso comune, o asserviti ad uso pubblico, quali:

- a) autorimesse collettive e altri spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli, ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- b) androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi o corridoi interni di distribuzione, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche condominiali, ed altri vani tecnici consimili;
- d) portici o porticati, gallerie pedonali e altri spazi coperti consimili ad uso comune o asserviti ad uso pubblico.

5. Sono comunque esclusi dal computo della superficie accessoria (SA):

- a) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza utile (HU) effettiva inferiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- b) intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate, ivi compresi gli spazi delimitati da pareti ventilate e sistemi bioclimatici;
- c) palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
- d) volumi tecnici diversi da quelli di cui al comma 4, lettera c);
- e) opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, di cui all'articolo 137 della l.r. 65/2014.

6. La superficie accessoria (SA) concorre alla determinazione della superficie complessiva (SCom), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 185 della l.r. 65/2014.



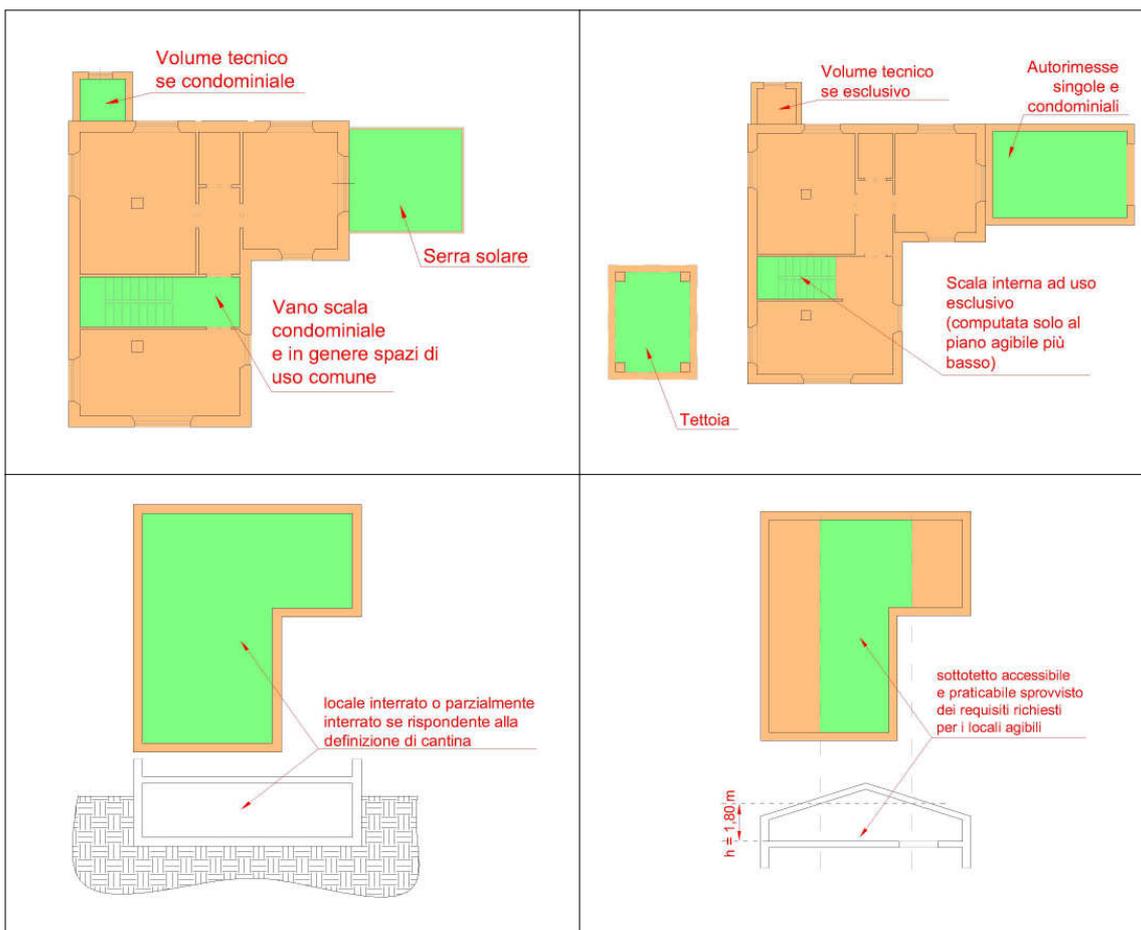


Illustrazione 5: schemi esemplificativi della definizione di "Superficie accessoria"

#### SUPERFICIE COMPLESSIVA

1. Si definisce "superficie complessiva" (SCom), nel rispetto della definizione di "superficie complessiva" (Sc) di cui all'articolo 2 del d.m.l.p. 10/05/1977, n. 801, la somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SCom = SU + 60\% SA$ ).

2. La superficie complessiva (SCom), espressa in metri quadrati, costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione di cui all'articolo 185 della l.r. 65/2014.

#### SUPERFICIE TOTALE

1. Si definisce "superficie totale" (STot) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

2. Nel computo della superficie totale (STot) sono compresi gli elementi verticali esterni (quali pareti o delimitazioni perimetrali, pilastri, setti portanti), eventuali bow-window, ballatoi chiusi, spazi praticabili aperti quali logge o loggiati, portici o porticati, nonché elementi edilizi praticabili aperti comunque denominati posti in aggetto all'edificio.

3. Non concorrono al calcolo della superficie totale (STot) tutti i maggiori spessori delle pareti esterne finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

#### SUPERFICIE LORDA

1. Si definisce "superficie lorda" (SL) la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie (SA).

2. La superficie lorda (SL) corrisponde alla superficie totale (STot) misurata al netto delle superfici accessorie (SA) ( $SL = STot - SA$ )

#### SUPERFICIE COPERTA

Si definisce “superficie coperta” (SC) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a ml 1,50.

Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc) le logge o loggiati, i portici o i porticati, nonché tutti gli elementi edilizi, quali balconi, ballatoi, tettoie, sporti di gronda, pensiline e simili, aventi aggetto superiore a ml. 1,50 rispetto al filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio

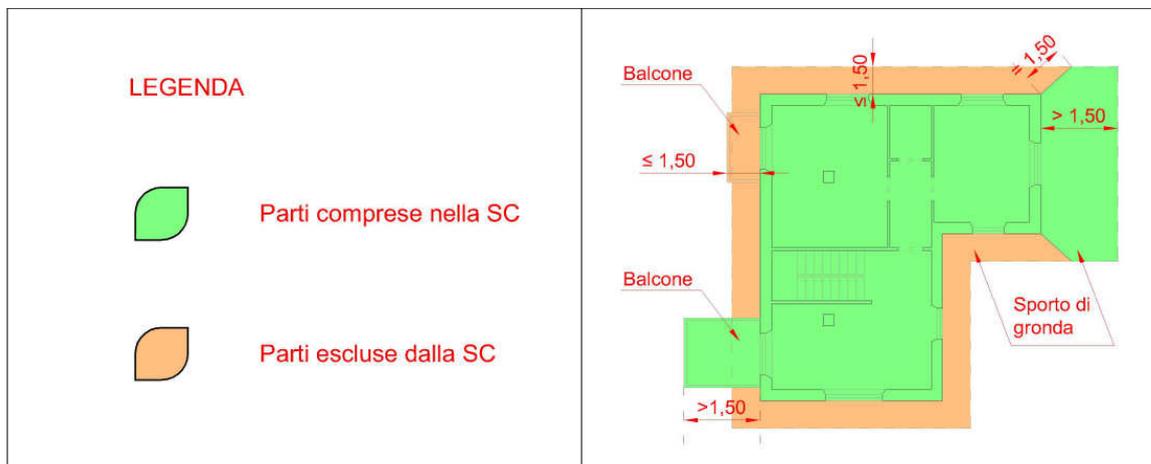
Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):

- a) i balconi, i ballatoi, gli sporti di gronda, le pensiline a sbalzo e gli elementi edilizi consimili aventi aggetto dal filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio non superiore a ml 1,50;
- b) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;
- c) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- d) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'art. 137 della L.R..65/2014;
- e) le terrazze a terra, così come definite dal presente regolamento edilizio.

Sono altresì esclusi dal computo della superficie coperta (SC), quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile, i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile.

Non determina incremento di superficie coperta (SC) l'eventuale installazione sui balconi di superfici vetrate o elementi trasparenti, parzialmente o totalmente apribili, per la realizzazione di verande o di serre solari.

Gli ingombri planimetrici sul terreno delle scale di cui al comma 3, lettere b) e c), rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali.



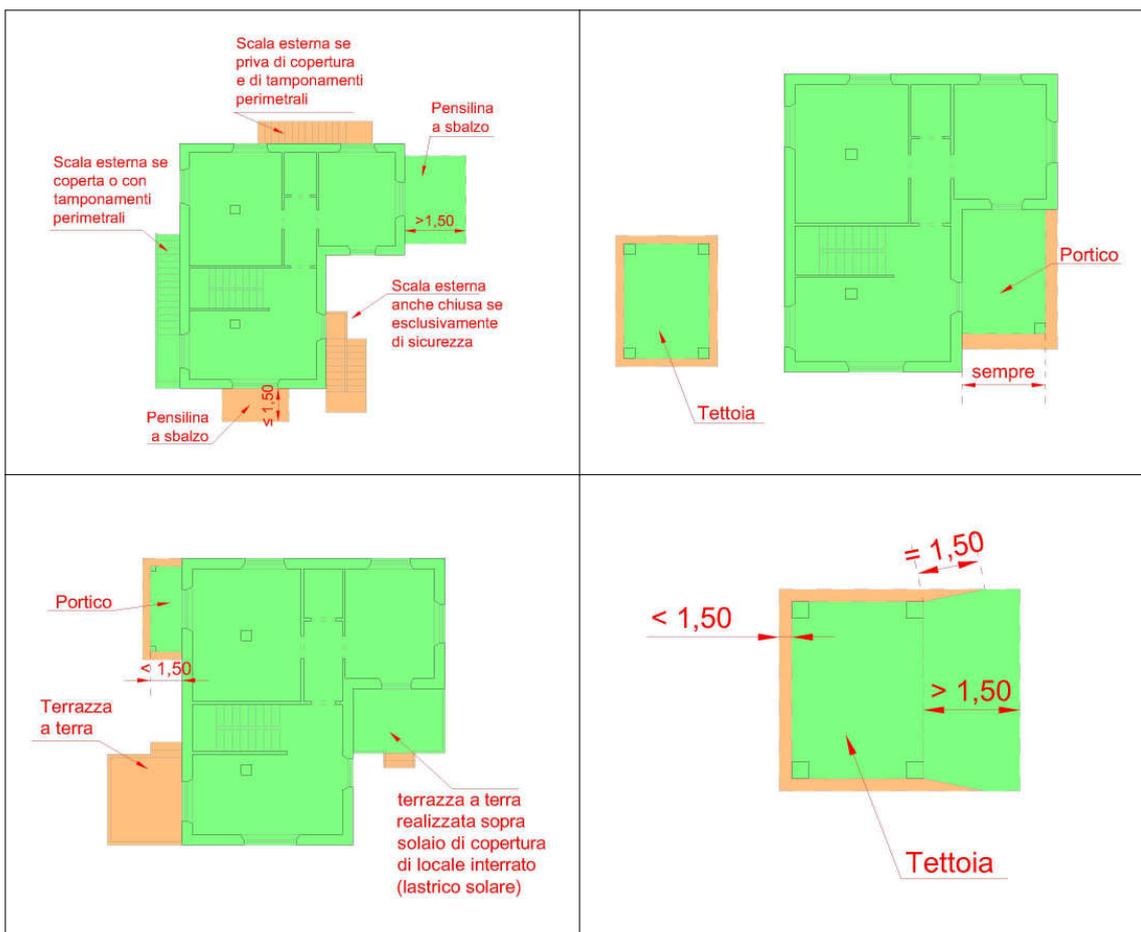


Illustrazione 6: schemi esemplificativi della definizione di "Superficie coperta"

## INDICE DI COPERTURA

Si definisce "indice di copertura" (IC) il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta ( $S_c$ ) massima ammissibile e la superficie fondiaria ( $S_f$ ).

## ALTEZZA LORDA

1. Si definisce "altezza lorda" (HL) la differenza fra la quota del piano finito di calpestio di ciascun piano e la quota del piano finito di calpestio del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza dal piano finito di calpestio fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

## ALTEZZA DEL FRONTE

1. Si definisce "altezza del fronte" (HF) l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla linea di base corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio previsti dal progetto;

- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro o delimitazione perimetrale dell'edificio e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

2. All'estremità superiore, in caso di copertura inclinata a struttura composta, la linea di intradosso da prendere a riferimento per il calcolo dell'altezza del fronte (HF) è rappresentata dalla quota di imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, dalla quota di imposta della struttura continua.

3. In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata la linea di riferimento in basso per il computo dell'altezza del fronte (HF) una quota sopraelevata rispetto a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio, comunque non superiore alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale.

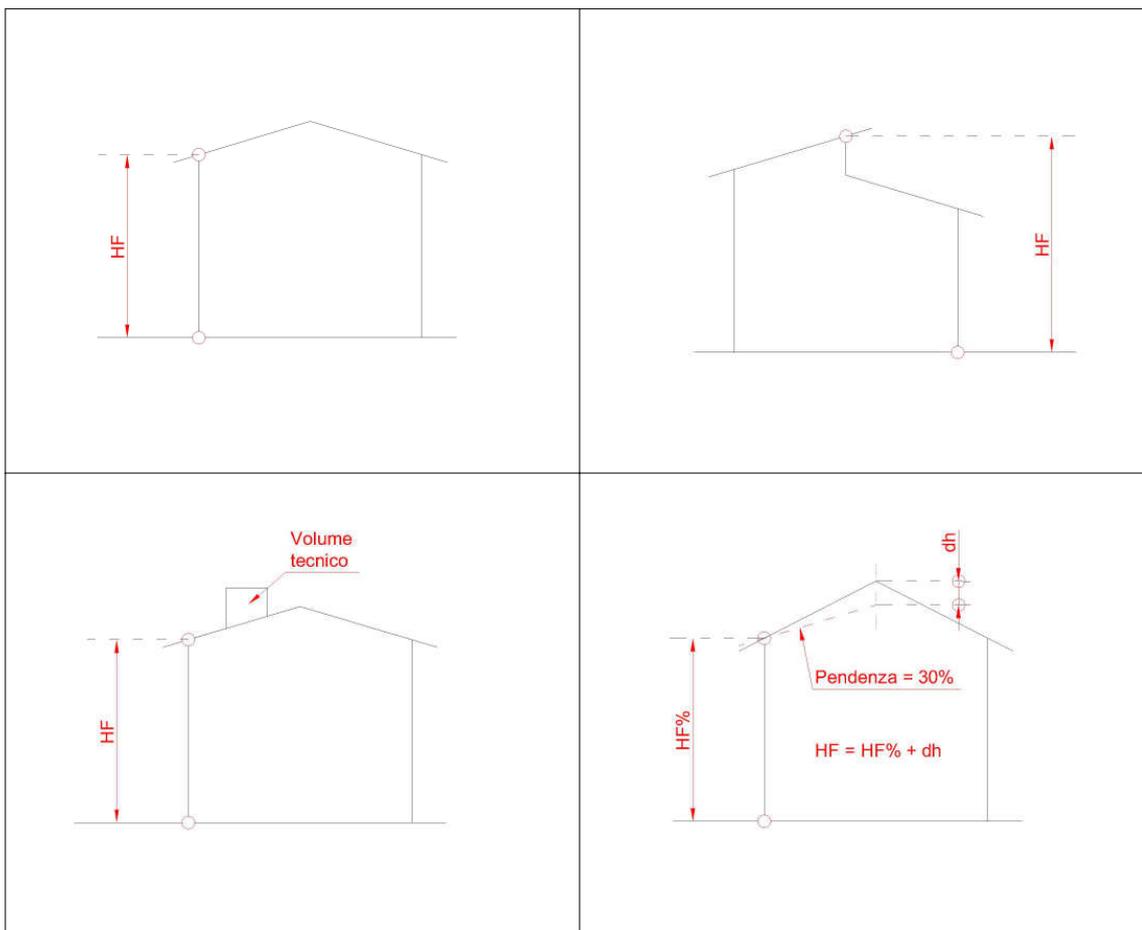
4. All'estremità superiore sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al profilo perimetrale esterno del fronte principale, laddove emergenti dal profilo della copertura.

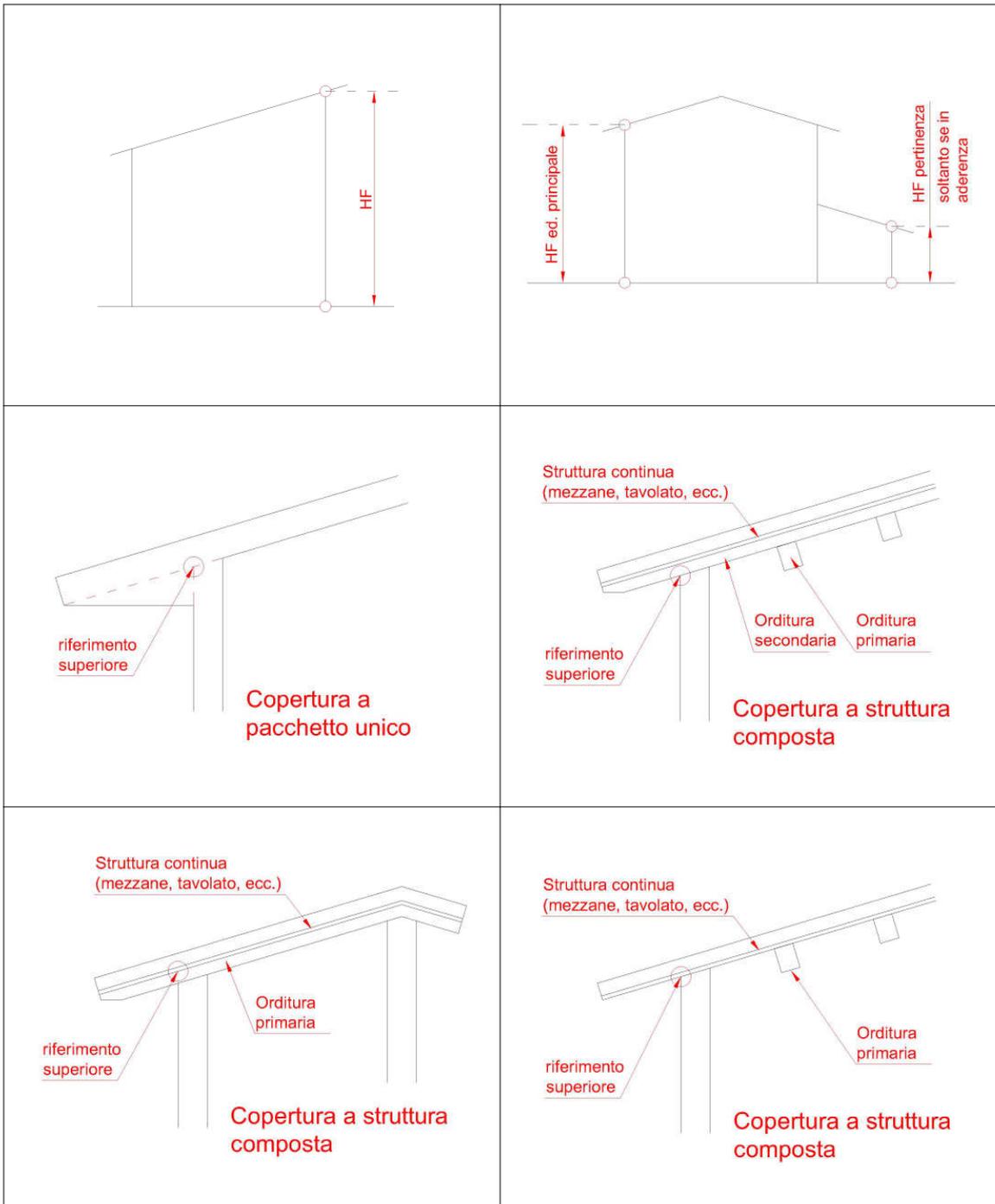
5. Fatte salve diverse specifiche disposizioni degli strumenti urbanistici comunali, non si considerano ai fini del computo dell'altezza del fronte (HF):

- a) le porzioni di prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario, per la parte sottostante il piano di campagna stesso;
- b) i parapetti continui non strutturali posti a delimitare coperture piane praticabili;
- c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

6. Nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza del fronte (HF), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.

7. Sono esclusi dal computo dell'altezza del fronte (HF) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.





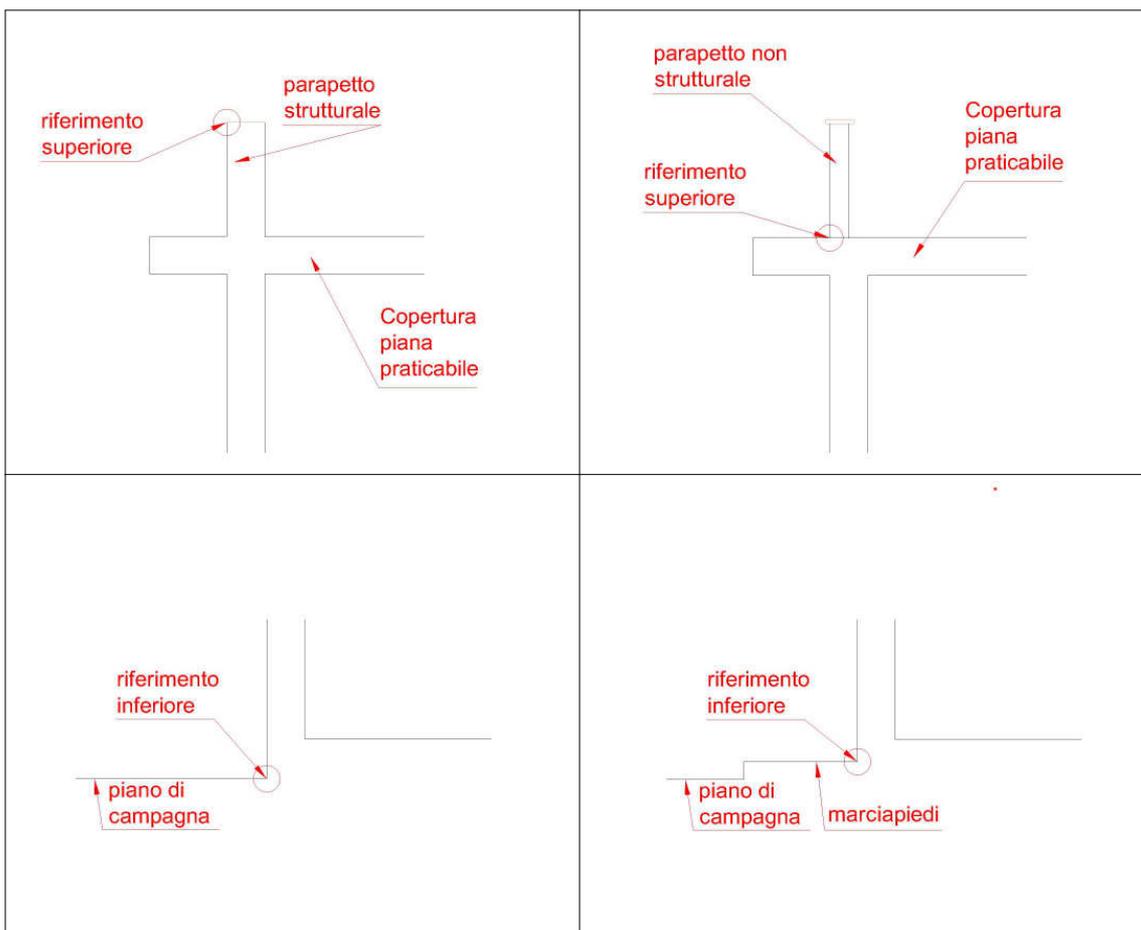


Illustrazione 7: schemi esemplificativi della definizione di "Altezza del fronte"

## ALTEZZA

Si definisce "altezza dell'edificio" (HMax) l'altezza massima tra quelle dei vari fronti.

## ALTEZZA UTILE

1. Si definisce "altezza utile" (HU) l'altezza effettiva del vano misurata dal piano finito di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli eventuali elementi strutturali emergenti appartenenti all'orditura principale. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

2. Ai fini della determinazione dell'altezza utile (HU) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico. Tali elementi rilevano invece ai fini della verifica delle altezze minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro.

3. Non rileva ai fini del computo dell'altezza utile (HU) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile.

4. Nei locali delimitati superiormente da strutture inclinate, voltate o comunque irregolari, la media ponderata delle altezze rilevate, o previste dal progetto, è determinata prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione.

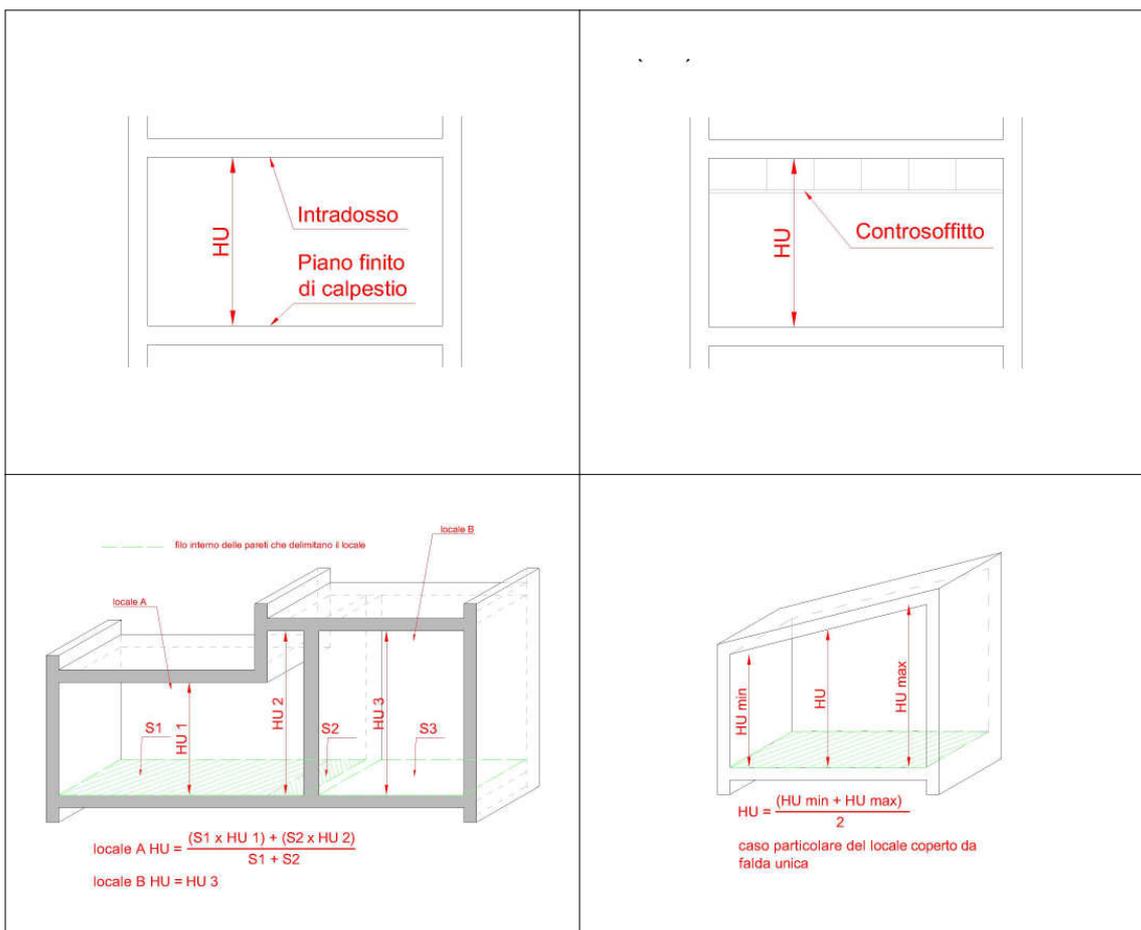


Illustrazione 8: schemi esemplificativi della definizione di "Altezza utile"

#### NUMERO DEI PIANI

1. Si definisce “numero dei piani” (NP) il numero di tutti i livelli dell’edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
2. Sono compresi nel computo del numero dei piani (NP) gli attici e i piani agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell’edificio, comunque configurata, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie lorda (SL).
3. Sono esclusi dal computo del numero dei piani (NP) i livelli dell’edificio nei quali sono presenti esclusivamente spazi o locali costituenti superficie accessoria(SA).

#### VOLUME TOTALE O VOLUMETRIA COMPLESSIVA

1. Si definisce “volume totale o volumetria complessiva” (VTot) il volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale (STot) di ciascun piano per la relativa altezza lorda (HL).
2. Ai fini del calcolo del volume totale (Vtot) non sono computate le superfici di terrazze o elementi edilizi aperti praticabili posti in aggetto all’edificio. Concorrono invece al calcolo del volume totale le verande, come definite nell’articolo 62.
3. Non concorrono al calcolo del volume totale (Vtot) tutti i maggiori spessori delle pareti esterne finalizzati all’incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell’ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.
4. Ai fini del calcolo del volume totale (VTot) si considera, per l’ultimo piano dell’edificio, l’altezza che intercorre tra il piano finito di calpestio e l’intradosso della copertura, comunque configurata.

---

Il volume totale è assunto quale parametro di riferimento ai fini della verifica del parametro del 20% del volume esistente per interventi di addizione funzionale agli organismi edilizi esistenti di cui all'art. 135 comma 2 lett. e) della L.R. 65/2014.

#### VOLUME EDIFICABILE (O EDIFICATO)

1. In recepimento della voce n. 45 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "volume edificabile (o edificato)" (VE) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie edificabile (o edificata) (SE) complessiva dei singoli piani dell'edificio per l'altezza utile (HU) di ciascun piano o locale.

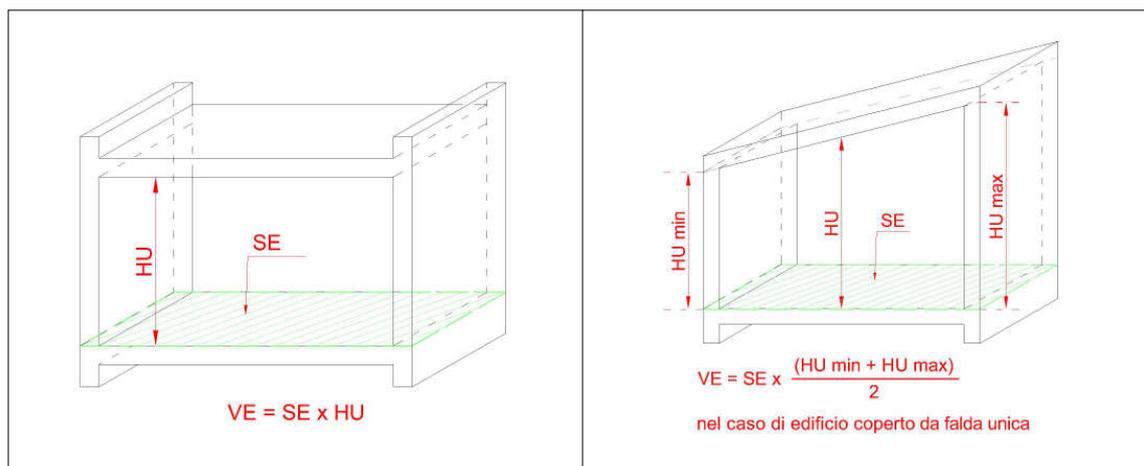
2. Nei locali delimitati superiormente da strutture inclinate, voltate o comunque irregolari, ai fini del calcolo del volume edificabile (o edificato) (VE) si considera solo la media ponderale delle altezze pari o superiori a ml 1,80, al netto di eventuali abbaini, corrispondenti alle porzioni costituenti superficie edificabile (o edificata) (SE) ai sensi dell'articolo 10, comma 2, lettera b.4).

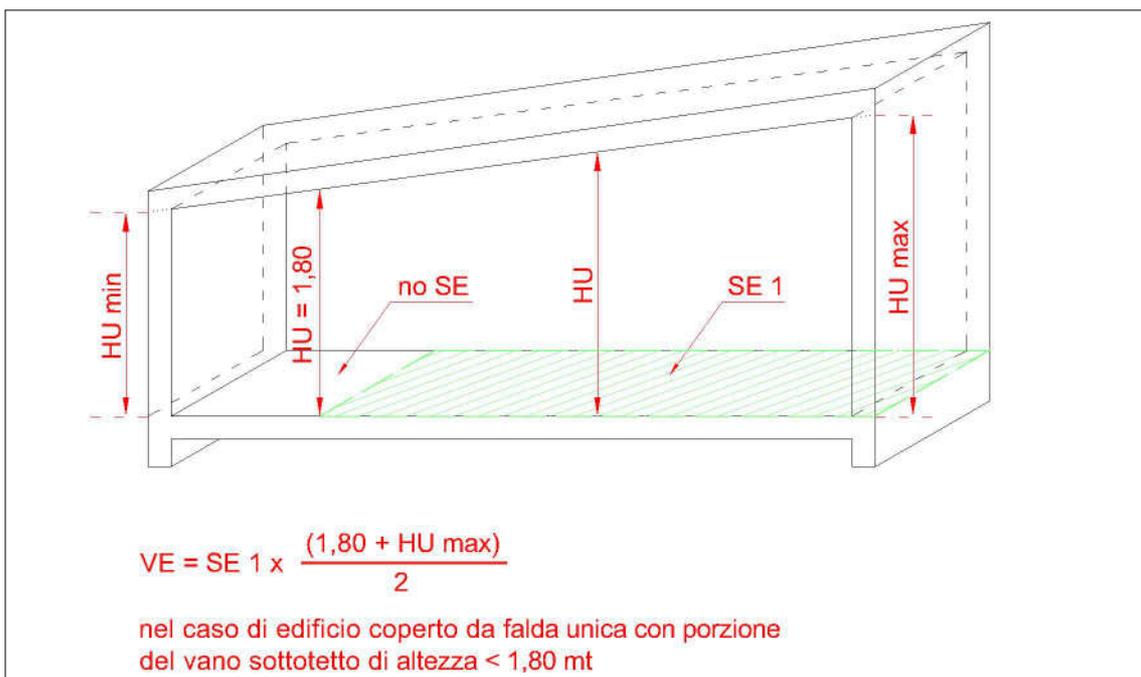
3. Nel computo del volume edificabile (o edificato) (VE) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica vanno detratti i volumi già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.

4. All'interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume edificabile (o edificato) (VE) l'eventuale eliminazione di solai esistenti, oppure la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.

5. Sono esclusi dal computo del volume edificabile (o edificato) (VE) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

6. Si consente anche in deroga ai limiti di volume edificabile (o edificato) (VE) stabiliti per specifici immobili o aree, adeguamenti dell'altezza utile (HU) di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie.





*Illustrazione 9: schemi esemplificativi della definizione di "Volume edificabile o edificato"*

#### VOLUME VIRTUALE

1. Si definisce “volume virtuale” (VV) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (SC) dell’edificio o la superficie edificabile (o edificata) (SE) dell’unità immobiliare per la relativa altezza virtuale.

2. Ai fini del computo del volume virtuale (VV) si assume:

- a) la superficie coperta (SC) se il volume virtuale è calcolato con riferimento all’intero edificio;
- b) la superficie edificabile (o edificata) (SE) se il volume virtuale è calcolato con riferimento alla singola unità immobiliare.

3. L’altezza virtuale rappresenta la misura convenzionale di altezza dell’edificio o dell’unità immobiliare fissata nella misura di:

- a) ml 3,50 per le seguenti categorie funzionali: commerciale al dettaglio, commerciale all’ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per le destinazioni d’uso ad esse assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell’articolo 98 della l.r. 65/2014 o dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica;
- b) ml 3,00 per le altre categorie funzionali e per le destinazioni d’uso ad esse assimilate dalla disciplina o dagli strumenti di cui alla lettera a).

4. Per edifici con pluralità di funzioni l’altezza virtuale dell’edificio è individuata con riferimento alla categoria funzionale o destinazione d’uso prevalente.

5. Ai fini del computo del volume virtuale dell’edificio si assume come altezza di riferimento la minore tra l’altezza virtuale dell’edificio come definita nel comma 3 e l’altezza dell’edificio (HMax) medesimo.

6. Il volume virtuale dell’edificio è utilizzato dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica come parametro di riferimento per il dimensionamento di interventi comportanti demolizione e ricostruzione, parziale o totale, oppure di interventi di ristrutturazione urbanistica.

7. Il volume virtuale dell’unità immobiliare è utilizzato dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica come parametro di riferimento:

- a) ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, relativamente agli esercizi commerciali al dettaglio nonché alle altre attività e destinazioni d’uso ad essi assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, oppure dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell’articolo 98 della l.r. 65/2014, limitatamente ai casi in cui l’altezza virtuale risulti inferiore all’altezza utile (HU). A tal fine non rileva la tipologia di esercizio definita in applicazione delle norme regionali o statali in rapporto al parametro della superficie di vendita.

- 
- b) ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 184 della l.r. 65/2014, limitatamente a specifiche fattispecie, categorie funzionali o destinazioni d'uso individuate dal comune per le quali l'utilizzo del volume edificabile (o edificato) (VE) come parametro di riferimento possa dar luogo ad importi eccedenti il contributo obiettivamente commisurato all'incremento di carico urbanistico effettivamente prodotto dall'intervento o dal mutamento della destinazione d'uso.

#### **SUPERFICIE PERMEABILE**

1. Si definisce "superficie permeabile" (SP) la porzione di superficie territoriale (ST) o di superficie fondiaria (SF) priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, interrati o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

2. La superficie permeabile (SP) comprende le pavimentazioni prefabbricate posate su massicciata, sabbia o terra, prive di giunti stuccati o cementati, nonché ogni altra pavimentazione che garantisca la permeabilità all'acqua, a condizione che:

- a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili;
- b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di automezzi pesanti.

#### **INDICE DI PERMEABILITA'**

1. Si definisce "indice di permeabilità" (IPT/IPF) il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie permeabile (SP) e la superficie territoriale (ST) (indice di permeabilità territoriale) o la superficie fondiaria (SF) (indice di permeabilità fondiaria).

2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati, nonché negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (SC), è garantito il mantenimento di un indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (SF).

3. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità fondiaria di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea, ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile (SP) oppure ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.

4. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:

- a) sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile (SP) non reperito;
- b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;
- c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

### **ART. 5 - Titoli abilitativi**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale ai sensi del titolo II del D.P.R. 380/2001, nonché della normativa regionale vigente in materia è soggetta a titolo abilitativo.

### **ART. 6 - Opere urgenti e indifferibili**

Potranno essere iniziate in assenza di titolo abilitativo :

- le opere da eseguirsi su ordinanza per la tutela della pubblica o privata incolumità;
- le opere che presentino documentabile carattere di assoluta indifferibilità ed urgenza.

Nel caso di opere di assoluta indifferibilità ed urgenza, strettamente finalizzate a rimuovere situazioni di pericolo a persone e cose il proprietario dell'area o l'avente titolo hanno l'obbligo di dare formale comunicazione all'Ufficio Edilizia Privata entro 3 gg. dall'inizio lavori.

Entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione di inizio lavori, il proprietario o avente titolo dovrà altresì attivare, ove necessaria, la procedura necessaria per l'acquisizione del titolo abilitativo relativo all'esecuzione delle opere sopra dette eventualmente comprensive delle ulteriori opere necessarie a ripristinare lo stato preesistente. Scaduto il periodo suddetto senza l'attivazione prescritta le opere verranno considerate eseguite senza titolo.

---

## **CAPO II - Modalità di intervento sugli edifici e sui suoli**

### **ART. 7 - Territorio rurale: modalità di intervento sui suoli**

Gli interventi sui suoli del territorio rurale e dei suoi paesaggi, siano essi collegati a trasformazioni edilizie o meno, dovranno essere compatibili con il paesaggio rurale e dovranno altresì contribuire a tutelare nella loro integrità. le forme storiche di organizzazione del paesaggio agrario, che rappresentano gli elementi cardine dell'identità dei luoghi (terrazzamenti, ciglionamenti, manufatti storici, sistemi scolanti, sistemi agronomici, alberature, tracciati viari minori e sentieristici, ecc.).

Gli interventi comportati sistemazione dei suoli dovranno, compatibilmente con la sicurezza dei luoghi, essere progettati e realizzati seguendo tecniche e metodologie di bioingegneria ambientale. Dovrà quindi essere evitato, il più possibile, il ricorso all'uso di strutture in calcestruzzo armato o di altre tecniche costruttive non confacenti al contesto paesaggistico. Nel caso in cui sia indispensabile ricorrere a manufatti in c.a., questi dovranno essere completamente rivestiti in pietra.

L'esecuzione di coperture o tombamenti di corsi d'acqua è di norma consentita nei casi in cui è necessario realizzare passi carrabili e/o pedonali, ampliare viabilità comunali e compiere interventi di pubblica utilità. I tombamenti per passi carrai sono ammessi per una lunghezza massima di 5,00 ml.

Tutte le eventuali modifiche ai tracciati viari esistenti o i nuovi interventi finalizzati alla realizzazione della viabilità dovranno rispettare le caratteristiche tipiche dei sentieri o strade esistenti, armonizzarsi ed adeguarsi alla morfologia del terreno e non creare alterazioni visibili e sostanziali alla morfologia dell'ambiente ed agli aspetti naturali dei luoghi.

Le intersezioni dei nuovi tracciati stradali ad uso privato con la viabilità pubblica dovranno essere dotate di griglie per intercettare le acque meteoriche per tutta la lunghezza dell'intersezione, per evitare che queste invadano la sede stradale stessa.

L'alterazione altimetrica dei suoli deve essere mantenuta in + o - cm. 90 nelle zone afferenti "Il paesaggio collinare" art. 14 del R.U., in + o - cm. 60 nelle zone afferenti il "Il paesaggio di pianura" art. 15 del R.U. e "Il paesaggio dell'ambiente fluviale ed umido" art. 16 del R.U.

Gli interventi finalizzati alla costruzione di piscine private nel territorio rurale dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- sono escluse dagli interventi le aree dove si renderebbero necessari tagli di alberature tipiche della macchia mediterranea e di pregio quali pini, lecci, olivi;
- la profondità massima delle piscine è ml 2,20 e le opere non devono determinare sensibili trasformazioni plano- altimetriche alle giaciture del suolo preesistente, stabilite in cm. 60 di modifica massima della sezione rispetto allo stato attuale, nei termini di cui al precedente capoverso per le zone di cui all'art. 14 e 15 delle N.T.A. del R.U.
- eventuali materiali di risulta dello scavo, ove distribuiti all'interno della proprietà, non debbono modificare le pendenze dei versanti e/o creare ostacolo al naturale scorrimento delle acque superficiali;
- non devono essere demoliti muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre, opere di scolo;
- i manufatti devono essere inseriti nel paesaggio utilizzando possibilmente tecniche di ingegneria naturalistica, materiali e tecniche tradizionali per le pavimentazioni e gli eventuali sostegni, per le sistemazioni a verde, per le quali si dovranno usare in prevalenza piante tipiche dell'area e della macchia mediterranea;
- i progetti dovranno essere corredati da planimetria dettagliata del progetto di sistemazione paesaggistica e ambientale, nel quale siano esplicitamente individuate per il territorio di riferimento e di proprietà, le sistemazioni idraulico agrarie tradizionali, i filari di alberi e di arbusti, gli alberi di confine di arredo o di segnalazione, i manufatti di rilevanza paesaggistica, storica, architettonica e documentale.

Gli interventi di finalizzati alla costruzione di annessi rurali, nonché dei manufatti per svolgere attività di presidio paesaggistico di aziende agricole o di privati dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 
- sono escluse dagli interventi le aree di crinale e le aree con pendenza superiore al 20%, nonché le aree dove si renderebbero necessari tagli di alberature tipiche della macchia mediterranea e di pregio quali pini, lecci, olivi ovvero opere per l'accesso e nuove vie di qualunque tipo, sbancamenti;
  - i manufatti devono essere sempre inseriti nel paesaggio assecondando nella disposizione planimetrica le colture presenti, i filari di alberi, arbusti o siepi; le alberature o siepi preesistenti saranno integrate con quinte di vegetazione di nuovo impianto, alberi locali, siepi, filari, pergolati, piante rampicanti e non devono essere demoliti muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre, mentre deve essere garantita la manutenzione e il ripristino delle opere di scolo;
  - è vietato l'utilizzo di container e di manufatti che non si inseriscono nell'ambiente per caratteristiche strutturali e materiali.

### **ART. 8- Territorio rurale: modalità di intervento sui tipi edilizi**

Per i tipi edilizi del territorio rurale, individuati nella cartografia del Regolamento Urbanistico con specifica simbologia e categorie d'intervento, valgono le seguenti modalità di intervento.

#### a) Edificio specialistico religioso:

- conservazione del numero dei piani e dell'impianto tipologico originario; consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota di murature portanti, solai a volte, scale, copertura; l'inserimento di ulteriori collegamenti nei vani accessori è ammesso se strettamente funzionale agli usi previsti;
- conservazione o restauro degli elementi architettonici e decorativi (fronti interni ed esterni, copertura, ambienti interni) con il ripristino delle parti alterate; mantenimento nella posizione e nella forma delle aperture storiche;
- conservazione e ripristino degli spazi liberi e circostanti con demolizione delle superfetazioni.

#### b) Edificio specialistico civile:

- conservazione del numero dei piani e dell'impianto tipologico originario; consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota di murature portanti, solai a volte, scale, copertura; l'inserimento di ulteriori collegamenti nei vani accessori è ammesso se strettamente funzionale agli usi previsti;
- conservazione o restauro degli elementi architettonici e decorativi (fronti interni ed esterni, copertura, ambienti interni) con il ripristino delle parti alterate; mantenimento nella posizione e nella forma delle aperture storiche;
- conservazione e il ripristino degli spazi liberi e circostanti con demolizione delle superfetazioni.

#### c) Villa o palazzo con relativi parchi o giardini:

- conservazione o ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai a volta, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi);
- conservazione nella loro integrità o ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;
- conservazione o ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;
- consolidamento e riuso, ove ammesso, dei rustici e degli annessi con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai a volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

#### d) Edificio di base (di pianura o di collina, isolato o aggregato)

- conservazione dei muri portanti perimetrali di impianto, della tipologia originaria della copertura con le sue caratteristiche, della scala esterna originaria, della loggia e del portico; inoltre, per interventi di restauro o ristrutturazione edilizia R1 è fatto obbligo di conservare e, ove possibile,

- 
- di ripristinare, l'impianto distributivo originario con il mantenimento della scala della parte residenziale nella posizione originaria,
- conservazione dei fronti esterni e delle simmetrie, mantenendo o ripristinando la posizione e la forma delle aperture storiche, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico e decorativo; eventuali nuove finestre e porte devono avere forma e dimensioni analoghe a quelle storiche, per questi edifici si mantiene l'intonaco del tipo "civile" con esclusione di materiali plastici e sintetici;
  - rifacimento con le medesime caratteristiche degli elementi costruttivi (travi, solai, volte, strutture murarie); eliminazione o sostituzione di nuovi elementi ed eventuale trasformazione degli impianti tecnici;
  - consolidamento e riuso degli annessi, ove consentito, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti perimetrali, solai a volte, scale, la tipologia della copertura con le sue caratteristiche;
  - gli interventi di addizione funzionale ammessi dovranno essere progettati in coerenza con la tipologia dell'edificio, senza compromettere elementi costruttivi di valore storico testimoniale;

e) Edificio a schiera

- conservazione dei muri portanti perimetrali di impianto, della tipologia originaria della copertura con le sue caratteristiche, della scala esterna originaria, della loggia e del portico; inoltre, per interventi di restauro o ristrutturazione edilizia RI è fatto obbligo di conservare e, ove possibile, di ripristinare, l'impianto distributivo originario con il mantenimento della scala della parte residenziale nella posizione originaria;
- conservazione della posizione, della forma e dell'allineamento originari delle aperture ovvero ripristinando la posizione e la forma delle aperture storiche, eventuali nuove finestre e porte devono avere forma e dimensioni analoghe a quelle storiche;
- gli interventi di addizione funzionale ammessi dovranno essere progettati in coerenza con la tipologia dell'edificio, senza compromettere elementi costruttivi di valore storico o testimoniale;

f) Edificio rurale

- conservazione dei muri portanti perimetrali di impianto, della tipologia originaria della copertura con le sue caratteristiche, della scala esterna originaria, della loggia e del portico; inoltre, per interventi di restauro o ristrutturazione
- conservazione della posizione e della forma delle aperture storiche, con il mantenimento della porta frontale, (con portone o infissi a filo interno) e delle aperture a griglia in mattoni con tamponamenti e infissi a filo interno; eventuali nuove finestre e porte devono avere forma e dimensioni analoghe a quelle storiche, da aprirsi soprattutto nel fronte tergale timpanato in genere privo di aperture; per gli edifici in pietra, se originariamente non intonacati, si mantiene la finitura "a faccia vista" con eventuale finitura "a rasa pietra" in malta di calce, evitando stuccature dei giunti a cemento; se in origine intonacati, si mantiene l'intonaco del tipo "civile" con esclusione di materiali plastici e sintetici.
- inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, senza alterarne le caratteristiche morfologiche;
- gli interventi di addizione funzionale ammessi dovranno essere progettati in coerenza con la tipologia dell'edificio, senza compromettere elementi costruttivi di valore storico o testimoniale;

g) Edifici recenti

- gli interventi previsti, con particolare riferimento a quelli di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, dovranno inserirsi coerentemente nel contesto rurale tutelando e, ove possibile, ripristinando, nella loro integrità le forme storiche di organizzazione del paesaggio agrario, gli assetti agrari esistenti e assecondando nella disposizione planimetrica le colture presenti, i filari di alberi, arbusti o siepi; le alberature o siepi preesistenti saranno integrate con quinte di vegetazione di nuovo impianto, alberi locali, siepi, filari, pergolati, piante rampicanti.

## **ART. 9 - Città storica di Pietrasanta e aree storiche: modalità di intervento sui tipi edilizi**

Per gli edifici storici della Città storica di Pietrasanta, delle Aree Storiche, dei Borghi e dei Nuclei Storici, individuati nella cartografia del Regolamento Urbanistico con specifica simbologia e categorie d'intervento, valgono le seguenti modalità di intervento.

---

a) Elencali superiori, edifici di interesse storico e architettonico:

- conservazione dei fronti e degli elementi architettonici e decorativi con il ripristino delle parti alterate, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;
- conservazione o ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, solai a volte, scale, sagoma e inclinazione del tetto con eventuale ripristino del manto di copertura originale;
- conservazione o ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;
- conservazione o ripristino degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini e di tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi, con demolizione delle superfetazioni;
- inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;
- aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico.

b) Edifici di base e seriali: edifici di interesse ambientale e di interesse tipologico

- conservazione della tipologia originaria delle coperture;
- conservazione dei muri portanti perimetrali, della tipologia originaria della copertura con le sue caratteristiche, di logge o portici; inoltre, per interventi di restauro o ristrutturazione edilizia R1 è fatto obbligo di conservare e, ove possibile, di ripristinare, l'impianto distributivo originario con il mantenimento della scala della parte residenziale nella posizione originaria;
- conservazione di solai o volte di valore architettonico o decorativo;
- conservazione o ripristino delle aperture originarie delle facciate sul fronte strada o sul fronte principale, degli elementi plastici e decorativi; conservazione delle aperture a griglia in mattoni con tamponamenti e infissi a filo interno per i rustici maggiori; eventuali nuove finestre e porte devono avere forma e dimensioni analoghe a quelle storiche, e devono concorrere a storicizzare le parti recenti dell'edificio;
- conservazione degli eventuali elementi architettonici isolati: fontane, pozzi, chioschi, stemmi, lapidi;
- gli eventuali interventi di addizione funzionale ammessi dovranno essere progettati in coerenza con la tipologia dell'edificio, senza compromettere elementi costruttivi di valore storico o testimoniale.

#### **ART. 10 -Aree storiche o di valore ambientale della Marina: modalità di intervento sui tipi edilizi**

Per gli edifici storici delle Aree Storiche o di Valore Ambientale della Marina, individuati nella cartografia del Regolamento Urbanistico con specifica simbologia e categorie d'intervento, valgono le seguenti modalità di intervento.

a) Edifici di interesse storico e architettonico:

- conservazione dei fronti e degli elementi architettonici e decorativi, dei volumi principali e secondari, della sagoma e della inclinazione dei tetti;
- - conservazione dell'impianto strutturale originario, con particolare attenzione ai collegamenti verticali (androni, scale, portici, loggiati);
- conservazione degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche decorative: affreschi, vetrate, stucchi, pavimenti vari;
- conservazione dei giardini e di eventuali elementi architettonici isolati;
- inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico;

b) Edifici di interesse tipologico e di interesse ambientale

- conservazione o ripristino degli elementi plastici e decorativi delle facciate sui fronti strada e principali;
- conservazione dei giardini e di eventuali elementi architettonici isolati;

- 
- gli eventuali interventi di addizione funzionale ammessi dovranno essere progettati in coerenza con la tipologia dell'edificio concorrendo a storicizzare l'intervento, senza compromettere elementi costruttivi di valore storico o testimoniale.

#### **ART. 11 - Modalità di intervento sugli edifici e sui suoli sulla restante parte del territorio**

Gli interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia, ampliamento e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, potranno essere eseguiti con le forme proprie della ricerca architettonica contemporanea oppure mediante tipologie desunte dal contesto storico locale; in ogni caso gli interventi dovranno inserirsi in maniera coerente rispetto al contesto urbano e paesaggistico, ponendo particolare attenzione al rapporto visuale con gli spazi pubblici contermini e con il resto del tessuto edificato, nell'ottica per cui ciascun intervento, anche privato, deve concorrere a un progetto di città pubblica coerente.

Gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti possono essere realizzati mediante incremento della superficie e del volume dei fabbricati esistenti ovvero, per motivate esigenze funzionali legate alla logistica dell'impresa, mediante corpi di fabbrica collegati all'edificio principale attraverso tettoie o portici, ovvero mediante la realizzazione di tettoie o portici.

---

## **TITOLO II - I titoli abilitativi e le attività correlate**

### **ART. 12 - Documenti da allegare alla richiesta di permesso di costruire, alla segnalazione certificata di inizio attività o ad altre tipologie di richieste o comunicazioni**

La documentazione da allegare, sarà definita con determinazione dirigenziale del Responsabile del Servizio Sviluppo del Territorio, salvo se diversamente individuata in ambito nazionale o regionale.

### **ART. 13- Integrazioni documentali**

La documentazione richiesta integrativa in ogni procedimento dovrà essere inoltrata entro 60 gg, in caso contrario il procedimento verrà archiviato senza ulteriore comunicazione.

Nel caso di presentazione di una nuova soluzione architettonica dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia.

### **ART. 14- Progetti con procedimento di Sportello Unico Attività' Produttive**

Sono fatte salve le norme e le procedure indicate dal D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, Regolamento recante norme per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive (SUAP).

### **ART. 15- La commissione per il paesaggio**

La commissione per il paesaggio di cui all'art. 153 della L.R.65/2014 è istituita presso il comune di Pietrasanta.

Le deliberazioni di nomina degli esperti delle commissioni comunali per il paesaggio, effettuate dalla Giunta, sono corredate da curricula attestanti il possesso dei requisiti di idoneità di cui al comma 6 dell'articolo sopra richiamato, nonché la eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia.

I membri della commissione per il paesaggio istituita presso il Comune permangono in carica per tre anni, e possono essere rieletti una volta sola.

Ai membri della commissione è corrisposto un gettone a titolo di rimborso forfettario per la partecipazione alle sedute, ai sensi e nella misura di quanto disposto dal comma 8 dell'art. 153 della L.R.65/2014 e s.m.i..

E' fatta salvo l'inserimento del Servizio nell'ambito dell'Unione dei Comuni con le relative procedure.

### **ART. 16- Monetizzazione**

La monetizzazione prevista dagli strumenti urbanistici, nell'attuazione degli interventi subordinati al reperimento di standard a verde e a parcheggi pubblici, è ammessa nel caso in cui la dislocazione degli standard sia valutata irrilevante ai fini del pubblico interesse. La mancata cessione delle aree al Comune destinata a standard urbanistici comporta la corresponsione di un corrispettivo equivalente al costo di esproprio delle aree, nel caso di dovuta realizzazione dovrà essere corrisposto anche il relativo costo di realizzazione.

Tale corrispettivo inerente l'area verrà stabilito con apposita determina dirigenziale, tenuto conto dei prezzi medi di esproprio, mentre la mancata realizzazione verrà determinata su computo metrico.

Per il calcolo delle superfici a standard monetizzabili, afferenti ad insediamenti commerciali e direzionali ricadenti in zone omogenee "A" e "B" di cui al D.M. n. 1444/1968, non si applica la riduzione del 50% disposta dall'art.5 del medesimo decreto in quanto non sono previste adeguate strutture integrative.

Il corrispettivo dovuto per la monetizzazione delle aree a standard dovrà essere corrisposto, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica tra il Comune e il soggetto attuatore degli interventi edificatori, ovvero in assenza della convenzione, antecedentemente ad ogni altro atto autorizzatorio.

---

La monetizzazione delle aree non esonera dal pagamento né comporta riduzione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, di cui al presente capo.

Gli introiti derivanti dalla monetizzazione degli standard sono finalizzati all'acquisizione o realizzazione, da parte del Comune, di aree destinate alle attrezzature ed opere a standard, di interesse generale o destinate a servizi di quartiere.

---

## **TITOLO III - Realizzazione del progetto**

### **ART. 17- Cantieri edilizi**

L'esecuzione di opere edilizie di qualsiasi genere comporta l'obbligo di adottare tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose, nonché di limitare le molestie nei confronti di terzi e a garantire la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale. In particolare, i cantieri edilizi devono essere organizzati con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni sui luoghi di lavoro e di quelle concernenti la denuncia di eventuali ritrovamenti, sulla sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi di opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi.

I cantieri edilizi sono ricompresi nell'elenco delle attività rumorose per le quali deve essere richiesta la deroga ai limiti massimi di emissione rumorosa prevista dalla deliberazione GRT n. 77/2000.

I cantieri edilizi, inoltre, devono essere cintati mediante opportune recinzioni che impediscano l'accesso ai non addetti ai lavori e mantenuti liberi da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento per tutta la durata dei lavori e fino alla loro ultimazione.

Devono, inoltre, essere adattate segnalazioni di pericolo e di ingombro diurno (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale

I recinti devono avere aspetto decoroso e le porte di accesso al cantiere devono aprirsi verso l'interno. L'accesso al cantiere non deve costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità. I cantieri devono essere dotati di latrina provvisoria. Ogni cantiere deve essere provvisto di cartello resistente agli agenti atmosferici ed apposto in luogo da risultare visibile dagli spazi pubblici esterni. Tale cartello deve indicare gli estremi del titolo abilitativo, la natura dell'opera in corso di realizzazione, il nominativo del titolare del permesso di costruire o di altro titolo legittimante, il nominativo del progettista dell'opera, il nominativo del progettista delle strutture, il nominativo del committente dei lavori, il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori e del direttore di cantiere, il nominativo del direttore dei lavori, il nominativo del coordinatore per la progettazione e quello del coordinatore per l'esecuzione dei lavori, il nominativo del responsabile dei lavori ai sensi dell'art. 89 del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., ove previsto.

I cantieri posti in centro storico, Via Versilia, nonché in altre aree individuate dalla Giunta Municipale, dovranno avere sul fronte prospiciente la viabilità pubblica ambientazioni (disegni, colorazioni) congrue con l'ambiente circostante la cui simulazione deve essere allegata all'inizio lavori.

La Giunta Municipale può individuare periodi dell'anno dove non sono consentite installazioni di cantieri in zone ben delimitate, salvo i cantieri per interventi urgenti o di pubblico interesse.

### **ART. 18 - Tolleranze costruttive**

Fermo restando quanto previsto dall'art. 198 della L.R.65/2014 e s.m.i., non sono da considerarsi difformità dal progetto approvato con il titolo abilitativo comunque denominato, gli scostamenti realizzati durante il corso dei lavori che non superano, per le altezze interne dei singoli vani, anche in relazione alle altezze prescritte dalle norme igienico-sanitarie, la tolleranza di +/- cm. 2.

---

## **TITOLO IV - Prescrizioni igieniche nelle costruzioni**

### ***CAPO I - Disposizioni generali***

#### **ART. 19- Riscaldamento degli edifici**

Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone devono essere dotati di impianto di riscaldamento. Gli edifici esistenti che siano privi di tale impianto devono esserne dotati in occasione di qualsiasi intervento che non sia di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria.

Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione o comunque alla permanenza continuativa di persone, anche quando non trovi applicazione la prescrizione di cui al comma precedente, deve in ogni caso essere dotata di un sistema di riscaldamento idoneo a garantire sufficienti livelli di comfort abitativo (si considera tale una temperatura interna di 18° nella stagione invernale)

#### **ART. 20 - Isolamento dall'umidità**

Le costruzioni destinate all'abitazione e al lavoro e alle attività produttive debbono essere preservate dall'umidità.

#### **ART. 21- Misure contro l'umidità del suolo: pavimenti**

I locali di categoria A del presente regolamento, realizzati al piano terreno, devono appoggiare su un solaio staccato dal terreno a mezzo di intercapedine aerata o idonea soluzione tecnica innovativa.

I pavimenti dei locali di categoria A del presente regolamento, seminterrati o situati al piano terreno debbono risultare impermeabilizzati per tutta la loro superficie anche se appoggianti a vespaio.

Dette impermeabilizzazioni saranno realizzate secondo le moderne tecniche, utilizzando stratificazioni impermeabili o lamine impermeabili continue.

Tutte le murature di una costruzione debbono essere impermeabilizzate contro l'umidità proveniente dalle fondazioni.

#### **ART. 22- Edilizia sostenibile e contenimento del consumo energetico**

Il Comune persegue l'obiettivo di favorire l'edilizia sostenibile modificando nel tempo l'approccio del progettare e costruire edifici, per migliorare la qualità del vivere nel proprio territorio.

Gli edifici di nuova costruzione od oggetto di ristrutturazioni parziali o integrali od ampliamenti volumetrici, nonché gli interventi relativi a nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici in edifici esistenti devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici, con particolare riferimento alla L. 10/91, al D.P.R. 412/93 ed al D.Lgs. 192/05 così come modificato ed integrato dal D.Lgs. 311/06 ed alla L.R. 39/2005 e relativi regolamenti attuativi, Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 e successive modifiche ed integrazione e Dlgs 28/2011.

Nei termini dell'art. 4 comma 1-ter del D.P.R. 380/2001, a far data dal 31.12.2017, dovrà essere prevista, ai fini del conseguimento del titolo abitativo edilizio, la predisposizione all'allaccio per l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli.

Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico è ammessa la deroga alle distanze tra edifici, strade e confini, ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 102/2014.

Il comune attraverso l'emanazione di specifici regolamenti e avvisi pubblici, promuove politiche di incentivazione atte ad agevolare gli interventi di bio edilizia ed edilizia sostenibile.

#### **ART. 23 - Impatto acustico-clima acustico -isolamento acustico degli edifici**

Gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso devono rispettare le prescrizioni della Legge 26 ottobre 1995 nr.447 e dei relativi Regolamenti di attuazione, il DPCM 5.12.97

---

“Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici” nonché le altre norme vigenti in materia di isolamento acustico per specifiche attività.

I requisiti acustici delle sorgenti sonore interne agli edifici ed i requisiti acustici passivi dei componenti dell'edificio (partizioni orizzontali e verticali) sono stabiliti dal D.P.C.M. 05.12.1997 “Requisiti acustici passivi degli edifici”.

## **CAPO II - Contenimento dei consumi idrici e scarico delle acque**

### **ART. 24 - Disposizioni generali**

Ogni fabbricato di nuova costruzione dovrà essere dotato di impianti idonei ad assicurare il risparmio dell'acqua potabile attraverso sistemi di riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti della rete acquedottistica e la predisposizione di un contatore per ogni unità immobiliare.

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è prevista l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche. Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:

- la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
- la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua.

La riduzione del consumo di acqua potabile è raggiungibile anche attraverso l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, acque meteoriche. Il requisito si intende raggiunto quando sia installato un sistema che consenta l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, opportunamente trattate per impedire l'intasamento di cassette e tubature, la diffusione di odori e agenti patogeni.

L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico è prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione. Il requisito è soddisfatto se: per le nuove costruzioni i sistemi di captazione e di accumulo delle acque grigie assicurano un recupero, pari ad almeno al 70%, delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici, acque meteoriche. Per interventi sul patrimonio edilizio esistente il requisito è soddisfatto se: il sistema di accumulo garantisce un recupero pari ad almeno il 50% delle acque grigie per un uso compatibile esterno.

La riduzione del consumo di acqua potabile, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, può avvenire anche attraverso l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte), usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva). Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

Nelle aree industriali le reti antincendio dovranno essere alimentate con sistemi alternativi, dovranno essere previsti idonei accumuli alimentati con acque di pioggia e/o con scarichi di acque grigie opportunamente trattati a piè di fabbrica o per comparto. Lo stesso dicasi per tutte le reti di irrigazione, lavaggio piazzali, alimentazione dei sistemi di condizionamento. Nelle zone di trasformazione produttiva dovrà essere realizzata una rete duale che possa alimentare tutti gli usi non strettamente idropotabili da alimentare con acque di riuso e/o piovane.

Negli interventi di edilizia privata non sono consentiti usi idropotabili diversi da quelli igienici.

### **ART. 25- Scarico delle acque meteoriche**

Per il deflusso delle acque meteoriche deve essere prevista una apposita rete di tubazioni totalmente indipendenti e comunque dovrà essere rispettato quanto previsto nel regolamento regionale 2R/2007. Lo scarico delle acque meteoriche deve preferenzialmente avvenire nel terreno di pertinenza dell'immobile, nei termini della verifica dell'invarianza idraulica. Qualora consentito, l'allacciamento alla conduttura pubblica deve essere realizzato secondo le modalità stabilite dagli enti gestori dei servizi.

---

#### **ART. 26- Scarico delle acque**

Per il deflusso delle acque domestiche deve prevedersi la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature dotata di sistema di aerazione.

Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili. Per il collegamento alla rete pubblica vale quanto previsto all'articolo precedente.

Per le acque industriali vale quanto disposto dalla normativa legislativa e regolamentare.

In caso di interventi, oltre la manutenzione ordinaria, che interessano gli scarichi questi dovranno essere adeguati alla normativa vigente.

### ***CAPO III - Impianti igienico-sanitari***

#### **ART. 27- Dotazione minima delle unità immobiliari**

In ogni unità immobiliare deve esservi un locale destinato a bagno e dotato almeno di un water, di un bidè, o di un water con bidè incorporato, di una doccia o di una vasca da bagno e lavandino.

Nel caso di unità non residenziali il bagno deve essere dotato almeno di un water e di un lavandino.

Non sono interessati da questo obbligo i manufatti quali serre, pertinenze residenziali, ecc.

#### **ART. 28 -Rifornimenti idrici**

Ogni fabbricato, di nuova costruzione o esistente, deve essere provvisto di acqua potabile, attinta, salva dimostrata impossibilità tecnica, dall'acquedotto pubblico, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni unità immobiliare.

---

## **TITOLO V - Caratteristiche edilizie**

### ***CAPO I - Tipologie edilizie***

#### **ART. 29 - Classificazione dei locali**

Ai fini dell'applicazione del presente regolamento tutti i locali si dividono nelle seguenti categorie:

- categoria A: locali abitativi o agibili; sono locali in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone;
- categoria S: locali accessori o di servizio; sono quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

Per i requisiti edilizi degli ambienti di lavoro si deve fare riferimento al D.Lgs. 81/2008 e al decreto GRT n. 7225 del 18.12.2002 Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro e s.m.i..

#### **ART. 30- Locali di categoria A**

I locali in esame sono

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine, camere da letto poste in edifici di abitazione sia individuali che collettiva;
- b) alloggi monostanza;
- c) uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;
- d) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
- e) laboratori scientifico -tecnico;
- f) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- g) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controllo, vendite;
- h) magazzini, depositi e archivi con permanenza di persone.

#### **ART. 31 - Locali di categoria S**

I locali accessori sono:

- a) i servizi igienici e bagni degli uffici, di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici o di lavoro
- b) corridoi, disimpegni e vani scale;
- c) ripostigli, magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) sale di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderia e stenditoi senza permanenza di persone.

### ***CAPO II - Caratteristiche dei locali A***

#### **ART.32 - Finestre**

Tutti i locali di categoria A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire uniformemente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra le superfici finestrate e del pavimento non deve essere inferiore a 1/8, così come prescritto dal D.M. del 5/7/1975. Ai fini presenti si considerano superfici finestrate tutte le superfici vetrate apribili sull'esterno. Nel caso di interventi su edifici esistenti, oltre la manutenzione ordinaria, che diminuiscano la dimensione dei locali, qualora le caratteristiche tipologiche non consentono di fruire d'aerazione naturale diretta nella misura prescritta dal presente articolo, l'aerazione naturale dovrà essere integrata da un adeguato impianto meccanico

---

d'aerazione che provvederà sia all'immissione che all'estrazione d'aria, purché l'intervento non comporti un peggioramento delle condizioni di aeroilluminazione precedenti ad esso.

### **ART. 33- Dimensioni minime**

I locali , ai sensi del D.M. 5/7/1975, devono avere le seguenti dimensioni minime:

- altezza: ml. 2,70;
- superficie: mq. 9.

I corridoi e i disimpegni non possono avere dimensione minima inferiore a ml. 1,00 =

In caso di soffitti inclinati o misti, l'altezza media ponderale non potrà essere inferiore a ml 2,70, con un minimo assoluto di ml. 2,00, ad esclusione di quanto disciplinato all'art. 42.

I locali adibiti a stanze da letto, devono avere dimensione di almeno mq. 9 se per una persona, di almeno mq. 14 se per due persone, ogni alloggio deve essere dotato di almeno una stanza di soggiorno di mq.14, nel caso di ulteriore locale di soggiorno questo può essere di dimensione inferiore purché superiore a mq. 9.

Il monolocale per una persona dovrà avere superficie minima pari a mq. 28, per due persone mq.38, inclusa la superficie del locale bagno.

Negli alloggi di tipo "loft" i vari spazi costituenti l'alloggio non devono essere necessariamente delimitati da pareti . E' pero necessario che i medesimi alloggi siano progettati e realizzati in modo tale che, qualora fossero delimitati da pareti, siano comunque integralmente corrispondenti alle prescrizioni del presente regolamento. Resta comunque l'obbligo di delimitare con pareti i vani da adibire a servizi igienici e relativi disimpegni.

Negli interventi edilizi nel caso in cui non vengano demoliti e ricostruiti i solai ovvero nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di spostare le quote dei solai, è consentito il mantenimento di altezze inferiori a quelle prescritte sempre che l'intervento non comporti una riduzione delle altezze esistenti.

Sono ammissibili riduzioni delle altezze interne, anche se inferiori a quelle minime stabilite dal presente regolamento edilizio, per interventi conseguenti ad adeguamento strutturale antisismico e/o acustico e/o di coibentazione termica, e previo parere favorevole dell'ASL.

### **ART. 34- Locali adibiti a cucina**

I locali A destinati a cucina devono avere superficie minima di mq. 9, altezza minima non inferiore a ml. 2,70, essere dotata di propria finestratura, di griglia di areazione in caso di uso di gas, aspirazione all'esterno dei vapori di cottura per mezzo di idonea canna fumaria, collegata alla sommità del tetto o altra tipologia conforme alla normativa vigente, rispettando quando indicato nell'allegato A.

Sono ammesse cucine in nicchia, con superficie massima pari a mq. 8, anche prive di finestratura propria, quando siano adiacenti ad un soggiorno o ad una sala da pranzo e purché non risultino da queste divise con pareti fisse. L'apertura comunicazione fra la cucina in nicchia ed il soggiorno o sala da pranzo dovrà avere un'ampiezza pari ad almeno mq 4. La verifica della superficie aereo-illuminante deve essere fatta per l'intera superficie.

Le cucine degli stabilimenti balneari, nel caso di attività stagionali, possono avere un'altezza di ml. 2,40 e ml. 3,00 se ubicate nel seminterrato o nell'interrato , in questo caso dovranno essere presenti tutti i requisiti di un locale fuori terra secondo quanto previsto dal DGRT 7225 del 18.02.2002, punto 4.4 "*Locali sotterranei, semisotterranei ed equiparabili fuori terra*".

Tutto ciò premesso, nelle attività stagionali e nelle cucine esistenti degli stabilimenti balneari destinate a ristorazione stagionale, nonché in quelle di nuova realizzazione, nel rispetto dei regolamenti vigenti , viene accettata l'altezza di ml. 2,40 anche in presenza di lavoratotì dipendenti , fermo restando l'obbligo del datore di lavoro , in base alla valutazione dei rischi di adottare anche in relazione prestazionali, alla prevenzione incendi, all'evacuazione di fumi e sostanze odorigene ed al ricircolo dell'aria, misure idonee a garantire la tutela della salute e sicurezza dei lavoratori ivi occupati.

---

### **ART. 35 - Caratteristiche dei locali A**

L'altezza minima dei locali tipo A, è di ml 2,70 per i locali a destinazione abitativa, commerciale, direzionale, ristorazione e ricettive in genere, sale da gioco, lavanderie ~~senza permanenza di addetti~~ (comprese quelle senza permanenza di addetti, a gettoni/self service), magazzini, depositi e archivi con permanenza di addetti, con esclusione delle attività di deposito e/o produzione di alimenti. Per gli altre destinazione l'altezza dovrà essere di ml. 3,00.

Ogni unità immobiliare deve essere provvista di almeno un servizio igienico non comunicante direttamente con i locali stessi.

Nel caso di locali con aperture comunicanti di ampiezza complessiva pari ad almeno mq 4 si considera unico vano e la verifica della superficie aereo-illuminante deve essere fatta per l'intera superficie.

## **CAPO III - Caratteristiche dei locali S**

### **ART. 36 - Finestre e dimensioni minime**

I disimpegni, i corridoi, i servizi igienici e i ripostigli possono essere realizzati senza areazione e luce diretta.

I locali S devono rispettare la dimensione minima in pianta, di mq. 1,20 stabilita dai regolamenti specifici. In qualunque caso l'altezza minima non potrà essere inferiore a ml. 2,40. In caso di soffitti inclinati o misti l'altezza media ponderale non potrà essere inferiore a ml 2,40, con un minimo assoluto di ml 2,00.

### **ART. 37- Accesso dai locali di tipo A**

I locali di categoria S, quali servizi igienici e bagni, possono avere accesso diretto dai locali A solo attraverso disimpegno, fatto eccezione per i servizi ad uso esclusivo di singole camere.

### **ART. 38 – Scale e rampe**

Le scale debbono avere un andamento regolare, con pedate di dimensioni preferibilmente rettangolari, di pedata non inferiore a cm. 25, con larghezza minima di cm. 80 nel caso di unica unità immobiliare, di pedata non inferiore a cm. 30 con larghezza minima di cm. 120 nel caso di più unità immobiliari o scale di uso pubblico.

Si richiama altresì la norma UNI 10803 “Scale prefabbricate-Terminologia e classificazione” e UNI 10804 “Scale prefabbricate-Rampe di scale a giorno-Dimensioni e prestazioni meccaniche”

Nella realizzazione di una scala a chiocciola la dimensione minima della pedata dovrà essere verificata rispettivamente a cm. 80 o cm. 120 dal lato esterno della scala.

Questa tipologia non viene applicata per locali quali soffitte, cantine, ecc. purché di larghezza non inferiore a cm. 60.

Nel caso di interventi in fabbricati esistenti, in particolare nelle zone A, si potrà derogare alle norme di cui ai commi precedenti purché si intervenga con ipotesi migliorative e non si proceda alla demolizione del fabbricato.

Per gli accessi in centro storico, o per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, in particolare per i locali ad uso commerciale, è possibilità definire l'accessibilità attraverso impianti a chiamata con l'inserimento di pedane mobili o altro tipo di strutture alternative, purché ne sia dimostrata l'idoneità a soddisfare le specifiche esigenze per le quali sono poste in essere.

## **CAPO IV - Locali e spazi particolari**

### **ART. 39 - Piani seminterrati e interrati**

Non è ammessa la realizzazione di piani interrati o seminterrati sotto gli edifici ad uso pertinenziale isolati, manufatti di servizio e annessi agricoli di tipo hobbistico, quali manufatti per svolgere attività di

---

presidio paesaggistico o per il ricovero di animali di aziende agricole o di privati, manufatti precari, serre temporanee o con copertura stagionale, serre mobili.

Per il Particolareggiato degli Arenili vale quanto previsto nelle relative norme di attuazione.

#### **ART. 40 - Soppalchi**

E' possibile realizzare la costruzione di soppalchi che determinino un'altezza interna minore di m. 2,70 (e ciò, sia per interventi sul patrimonio edilizio esistente che in quelli di nuova costruzione), a condizione che:

1. l'altezza di ciascun vano non risulti inferiore a m 2,40 e abbia uno dei lati aperti,
2. la superficie del soppalco non superi 1/2 della superficie del vano da soppalcare;
3. la superficie illuminata ed aerante sia dimensionata in relazione alla superficie totale dei pavimenti

È ammessa la possibilità di realizzare soppalchi o palchi morti con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti se di altezza inferiore a m 1,80, purché il vano sottostante rispetti i requisiti igienico sanitari; in tal caso la superficie del soppalco o palco morto non è computata ai fini del calcolo delle superfici utili nette e lorde.

Ai fini degli interventi in R, R1 e R2 delle NTA del R.U., il soppalco, trattandosi di una partizione orizzontale interna, non viene considerato nuovo solaio, purché non interferisca con le aperture esterne.

Per i luoghi di lavoro valgono le previsioni del punto 4.5 del D.G.R.T. n°7225 del 18.12.2002 "Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro"

#### **ART. 41 – Requisiti degli edifici esistenti e deroghe**

Al fine di consentire il pieno recupero del patrimonio edilizio esistente, possono essere autorizzati previa deroga del Comune, dopo obbligatorio e vincolante parere della competente A.S.L., requisiti minimi di altezza, inferiori a quelli previsti dagli articoli precedenti secondo quanto indicato all'art. 33 comma 8; è consentito comunque il mantenimento dei parametri di altezza, areazione ed illuminazione, anche se inferiori rispetto a quanto previsto, purché l'intervento di recupero non comporti peggioramento di tali parametri.

Tutti gli interventi di cui al precedente comma 1 non devono comportare la demolizione e ricostruzione del fabbricato, inoltre deve essere dimostrata, tramite specifica relazione tecnica, l'impossibilità, per caratteristiche storiche, architettoniche o strutturali degli edifici, di raggiungere i requisiti minimi previsti.

In assenza della deroga di cui ai commi precedenti potranno essere realizzati interventi edilizi che comportino comunque un miglioramento dei requisiti esistenti.

#### **ART. 42 - Requisiti igienici per il recupero ad uso abitativo del sottotetto soprastante un'unità abitativa**

Nel rispetto dei disposti della L.R.T. 8 febbraio 2010 n. 5. è consentito il recupero dei sottotetti per volumi legittimamente esistenti o in via di realizzazione alla data di entrata in vigore della suddetta L.R. a condizione che il Regolamento Urbanistico preveda per tali edifici interventi di ristrutturazione edilizia.

I locali nel sottotetto, oltre a quanto disciplinato con la suddetta LR, devono garantire almeno i seguenti requisiti minimi:

a) I vani ad uso abitativo devono avere un'altezza media interna netta non inferiore a 2,30 m con altezza minima in gronda di almeno 1,50 m, i vani accessori devono avere un'altezza media interna netta non inferiore a 2,10 m con altezza minima in gronda di almeno 1,30 m. Gli spazi di altezza inferiore devono essere chiusi con opere murarie o arredi fissi, eccetto che tali spazi di minor altezza risultino in corrispondenza delle fonti di luce diretta;

b) Deve essere garantito per i locali di abitazione il volume minimo di cui al DM 5/7/75, pari a 24 mc. per una camera singola, e a 38 mc per la camera doppia e per il soggiorno; di conseguenza al diminuire dell'altezza dovrà corrispondere un aumento della superficie. Quindi, qualora l'altezza media

---

sia di 2,30 m, la superficie minima è di 10,50mq per la camera singola e di 16,50 mq per la camera doppia ed il soggiorno;

c) In tutti i locali ad uso abitativo deve essere garantito il fattore medio di luce diurna del 2% come indicato nel DM 5/7/75; qualora siano presenti solo finestre verticali sarà accettato un rapporto illuminotecnico non inferiore ad 1/8; qualora non si raggiunga tale valore, il fattore medio di luce diurna potrà essere garantito anche con apertura di finestre zenitali. Considerati i limiti di una finestra zenitale (ridotta possibilità di utilizzo per l'aerazione in quanto vincolata alle condizioni meteo, compromissione del benessere visivo, interferenza con sbocchi a tetto di: canne fumarie, canne di esalazione, condotti di impianti di ventilazione meccanica o climatizzazione) deve essere comunque privilegiata anche per i locali sottotetto la dotazione di finestre a parete;

d) Nei locali ad uso abitativo deve essere sempre garantita la ventilazione naturale; la ventilazione meccanica controllata è ammessa solo per i locali di servizio o come integrazione nei locali di abitazione in cui la ventilazione naturale esistente non risulti adeguata e sufficiente. Le caratteristiche degli impianti di ventilazione meccanica devono rispettare le norme tecniche UNI 10339;

e) Nel caso di sola finestratura zenitale, per garantire la ventilazione anche con condizioni meteo avverse, questa deve essere integrata con un impianto di ventilazione meccanica controllata;

f) Nel caso di locale sottotetto dotato di doppia finestratura, sia verticale che zenitale, si considera adeguato sia per l'aerazione che per l'illuminazione il rapporto di 1/8 della superficie del pavimento, da raggiungere sommando le superfici finestrate apribili; qualora la finestratura apribile sia minore di 1/8 della superficie del pavimento, e comunque non al di sotto di 1/16, la ventilazione naturale deve essere integrata con un impianto di ventilazione meccanica controllata a funzionamento costante;

g) Le finestre zenitali apribili devono rispettare le distanze previste dalla Norma Uni 7129 rispetto allo sbocco di canne fumarie di impianti a gas; le medesime distanze devono essere rispettate anche da canne di esalazione, condotti di scarico di impianti di ventilazione meccanica o climatizzazione. Al fine di evitare fenomeni di ritorno inoltre è opportuno mantenere una distanza di almeno 5,00 m dallo sbocco di canne fumarie di impianti di riscaldamento a combustibile liquido o solido (caminetti, stufe, termosifoni), e di almeno 10,00 m dallo sbocco di canne fumarie e cappe di aspirazione di laboratori di produzione alimenti;

h) Devono essere previste idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici nonché garantito il rispetto dei requisiti acustici passivi;

i) gli adeguamenti di cui al presente articolo devono ottemperare alle prescrizioni di cui al DM 14/01/2008 (Norme tecniche sulle costruzioni).

#### **ART. 43- Disposizioni per manufatti stagionali ad uso degli stabilimenti balneari**

E' consentita l'installazione di manufatti stagionali facilmente rimovibili atti a soddisfare esigenze meramente temporanee e che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi in cui si collocano, costituiti da 20 cabine e una struttura di rimessaggio.

L'installazione di tali manufatti si considera ad ogni effetto finalizzata ad un uso afferente all'attività balneare meramente temporaneo e circoscritto nel tempo (massimo 6 mesi).

---

## TITOLO VI – Aspetto esteriore dei manufatti

### CAPO I - Prescrizioni varie sulle costruzioni

#### ART. 44 - Recinzioni

Nel caso in cui il regolamento di attuazione del Codice della strada non preveda distanze, dovrà essere osservato un arretramento minimo di 40 cm dalla sede stradale, salvo allineamenti preesistenti relativi alle recinzioni a confine o a manufatti di contenimento a monte o a valle.

#### **Nelle aree assimilate dal vigente Regolamento Urbanistico quali zone territoriali omogenee A, B, C, D**

Fermi restando i disposti del regolamento di attuazione del Codice della Strada, su aree prospicienti spazi, strade pubbliche o di uso pubblico, le recinzioni potranno essere realizzate con muretto di altezza max 60 cm. dal piano interno di campagna circostante con sovrastanti paletti e rete, ringhiere eseguite con disegni lineari e semplici e verniciate nei colori, con altezza massima di ml. 2,00, che non determinino impatti visivi con l'ambiente circostante, e associate a siepi o a piante rampicanti.

I materiali e le rifiniture dovranno essere approntate con la massima semplicità. Le recinzioni lungo i confini privati dovranno essere realizzate in paletti e rete, per un'altezza massima di ml. 2,00, con piccolo cordolo di altezza massima cm.10.

#### **Nelle altre zone territoriali omogenee**

Le recinzioni sono consentite con rete a maglie metalliche sostenuta da montanti in ferro o legno di altezza non superiore a ml. 2,00 o da staccionate in legno, associate a siepi o a piante rampicanti. Altezza della rete dal piano di campagna minimo 10 cm. Non sono ammesse strutture a pannello

#### **Zone particolari**

Le recinzioni delle aree lungo la via Unità d'Italia, il viale Apua, e quelle interne alle aree boscate costiere, nonché nelle zone E, sono consentite esclusivamente con rete a maglie metalliche sostenuta da montanti in ferro o legno di altezza non superiore a ml. 2,00 e associate a siepi e/o piante rampicanti. Per le recinzioni, limitate alle aree pertinenziali dei fabbricati, prospicienti strada pubblica o di uso pubblico o su spazio pubblico è ammessa la stessa che nelle zone A, B, C e D. Non sono ammesse strutture a pannello

#### **Norme comuni**

Per la definizione degli accessi alle proprietà è consentita la realizzazione di pilastri in muratura in pietra o mattoni faccia a vista, di altezza massima di ml. 2,50, o in altri materiali purché intonacati e tinteggiati ovvero con strutture realizzate in ferro. Le opere in ferro per l'esecuzione di cancelli e cancellate e degli elementi di sostegno di questi dovranno essere realizzati in forme semplici e lineari.

Lungo le recinzioni possono essere previsti gli allestimenti strettamente necessari per installare numero civico, campanelli e citofono, cassette postali, contatori d'utenza, spazi per alloggio contenitori raccolta differenziata. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente. Le recinzioni devono essere costruite nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti preesistenti salvo che per motivate, comprovate esigenze.

E' vietata la messa in opera di materiale plastico.

I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici, ove consentiti, possono essere installati sul ciglio stradale se opportunamente dotati di comando automatico a distanza, diversamente devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

Nel caso di complessi condominiali, compresi complessi edilizi realizzati con progetto unitario, la realizzazione modifica di recinzioni e cancelli dovrà essere realizzata con progetto unitario.

#### **Recinzioni storiche esistenti**

Gli elementi di recinzione in ghisa, pietra o altro materiale della tradizione, aventi carattere storico o tipologico saranno conservate attraverso adeguate tecniche di restauro, siano queste muri di recinzione delle proprietà o strutture di definizione degli accessi alle stesse (strutture a sostegno di cancelli).

---

Eventuali sostituzioni di parti deteriorate dovranno essere eseguite attraverso l'utilizzo di elementi di uguale forma e materiale, ancorché innovativo.

#### **Deroghe**

È consentito derogare alle disposizioni sopra indicate, nel caso di opere pubbliche o di uso pubblico che, per motivi di sicurezza, necessitano di protezione particolare, o in caso di prolungamenti di preesistenti recinzioni.

#### **ART. 45- Uscite carrabili**

Le uscite carrabili dei locali interrati e seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati, terminanti in zone di sosta orizzontale. Tra il punto di inizio di dette zone ed il filo interno del marciapiede deve esservi una distanza pari ad almeno m 3. Dette uscite debbono distare almeno m 10 dalle uscite pedonali delle costruzioni destinate ad uso pubblico.

#### **ART. 46 - Sistemazioni esterne degli stabilimenti balneari - dissuasori/cancelli**

I dissuasori/cancelli previsti dall'art. 11 del Piano di Utilizzazione degli Arenili e richiamati all'art.3 co.1 del Regolamento sulla Disciplina delle Attività Balneari dovranno essere realizzati con le seguenti tipologie costruttive e dimensioni:

- sbarre orizzontali con eventuali saette e/o montanti, ovvero elementi a scorrimento laterale, ovvero elementi con apertura ad anta;
- altezza massima ml 1,60;
- forma ed elementi lineari, senza utilizzo di piastre o pannelli oltre la quota di ml 1,00 dal piano di campagna al fine di garantire la visibilità verso l'arenile.

L'installazione di meccanismi di serratura è subordinata all'assunzione dell'obbligo di garantire il servizio di reperibilità 24 ore su 24 per consentire in ogni circostanza l'accesso agli enti/autorità competenti ai controlli e alle ispezioni.

#### **ART. 47 - Protezioni**

Gli spazi ed i luoghi accessibili, sopraelevati di almeno cm.50 rispetto alle aree circostanti devono essere dotati di opere di adeguata protezione, realizzate nel rispetto dei valori architettonici ed ambientali.

#### **ART. 48 - Intonacatura e tinteggiatura degli edifici**

I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre intonacati, a meno che, per il genere di costruzione o per il carattere architettonico, non richiedano intonaco.

Per le tinteggiature debbono adottarsi tinte che non deturpino l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano o il paesaggio.

E' vietata la tinteggiatura parziale degli edifici, quando essa determini il deturpamento di cui sopra.

Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà nel caso trattasi di edifici con impianto unitario.

#### **ART. 49- Manutenzione dei prospetti e decoro dei frontespizi nudi**

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene.

Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, d'intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate delle case, deteriorate dal tempo e dalle intemperie. Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto o in parte da spazi pubblici, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, il Comune ha la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo

---

termine di tempo, trascorso inutilmente il quale può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.

E' vietata la formazione di nuovi frontespizi nudi visibili da spazi pubblici; a quelli esistenti si applicano le norme del precedente capoverso.

Nel caso di esistenza di un frontespizio nudo in confine di proprietà, l'A.C. può imporre la costruzione in aderenza o la decorosa sistemazione di tale frontespizio a carico di chi richiede la concessione per il nuovo edificio.

#### **ART. 50 - Elementi aggettanti su opere pubbliche o di pubblico passaggio**

Nessuna costruzione può presentare, a quote inferiori a m 3,50 dal livello del marciapiede, oggetti di sporgenza superiore a cm.30. Tale divieto vale anche per gli aggetti di tipo mobile o provvisorio. La realizzazione di balconi e pensiline è consentita solo a quote pari o superiori a m 3,50 sul livello del marciapiede.

Nel caso in cui al comma precedente, gli aggetti non potranno avere una sporgenza superiore a m 1,20, ovvero superiore alla larghezza del marciapiede sottostante, qualora quest'ultimo risulti inferiore a m 1,20.

#### **ART. 51 - Camini**

I camini emergenti dalle coperture devono avere adeguate dimensioni ed altezza media non inferiore a ml 1,00 e non superiore a ml.1,60. Nell'impossibilità di prolungare la canna fumaria fino oltre la copertura del fabbricato potranno essere accettate soluzioni alternative previo parere dell'Azienda USL.

Sono escluse dall'obbligo di installare la cappa di aspirazione quelle attività di produzione di alimenti o cucine che facciano uso esclusivamente di apparecchiature automatiche da banco omologate per l'impiego senza cappa (es. forni a microonde, cuocipasta, ecc)

Si rimanda alla scheda A per ulteriori precisazioni.

#### **ART. 52 – Tettoie – Pergotende – Pergole bioclimatiche**

1. La realizzazione di tettoie è ammessa nei casi previsti dal Regolamento Urbanistico con le seguenti dimensioni e caratteristiche costruttive:

a) tettoie libere su tutti i lati in zona “A”, “B”, “C” ed “E”

- dimensione planimetrica massima: mq. 40,00 di superficie coperta per ciascuna unità immobiliare;
- distanza minima da edifici esistenti o in progetto della stessa proprietà: ml 2,00, misurati dalla struttura portante della tettoia;
- posizionamento ai sensi del Codice Civile;
- altezza massima: ml 3,00;
- materiali di copertura: cotto, materiali leggeri e/o pannelli fotovoltaici integrati;

b) tettoie libere su due o tre lati in zona “A”, “B”, “C” ed “E”

- dimensione planimetrica massima e distanza minima dal confine: nei limiti della superficie coperta e delle distanze previste dal Regolamento Urbanistico per le logge e i portici;
- altezza massima: ml 3,00;
- materiali di copertura: cotto, materiali leggeri e/o pannelli fotovoltaici integrati;

c) tettoie libere su tutti i lati o su due o tre lati, in zona “D”

- dimensione planimetrica massima e distanza minima dal confine: nei limiti della superficie coperta e delle distanze previste per gli interventi di ampliamento dal R.U.;
- altezza massima: ml 6,00.

2. Si definisce pergotenda un'impalcatura a struttura leggera a sostegno di tenda scorrevole, priva di copertura fissa, formata da elementi verticali, posti normalmente su due file ed elementi sovrastanti inclinati, a volta o orizzontali. L'altezza massima di dette strutture non potrà superare i ml. 3,20, le coperture dovranno essere di tipo retrattile e realizzate in tessuto impermeabilizzato o telo plastificato di colore naturale o consono al fabbricato di riferimento, in alternativa è consentito l'utilizzo delle cosiddette

---

coperture a lamelle orientabili, per l'installazione di una pergola bioclimatica. Le sezioni massime degli elementi della struttura leggera di sostegno non potranno eccedere i 300 cmq.

La superficie massima realizzabile potrà essere:

- 20% della SUL esistente o di progetto se in riferimento ad unità residenziali,
- 30% della SUL esistente o di progetto se in riferimento ad unità ad uso commerciale, turistico ricettive o artigianale/industriale.

#### **ART. 53 - Intercapedini**

L'amministrazione comunale può concedere l'uso di strisce di terreno pubblico per le creazioni di intercapedini

#### **ART. 54 - Annessi per ricoveri di animali**

Non sono ammessi nei centri abitati come individuati nel R.U..

Si rimanda alla scheda B per ulteriori precisazioni.

#### **ART. 55 - Concimaie**

La costruzione di concimaie è consentita esclusivamente ove è ammessa la costruzione degli annessi per ricoveri di cavalli o animali da cortile di cui al precedente articolo., esse dovranno essere costruite in maniera tale da essere perfettamente impermeabilizzate e dovranno risultare a distanza non inferiore a:

- 25 m dalle case di abitazione;
- 10 m dalla pubblica via e corsi d' acqua;
- 10 m dai confini;
- 200 m da pozzi, acquedotti e serbatoi per acqua potabile, inoltre non dovranno essere ad un livello superiore a quello dove si apre il pozzo dell'acqua potabile.

### ***CAPO II - Decoro generale e manutenzione***

#### **ART. 56 - Manutenzione e decoro degli edifici**

Il Comune può imporre l'esecuzione delle riparazioni e delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni. Qualora vengano rilevati abusi o colpevoli trascurazioni, possono essere ordinate rimozioni, ripristini, modifiche a salvaguardia del decoro, del buon ordine e della pubblica incolumità.

In caso di rifiuto o di inadempimento il Comune provvede d'ufficio alle opere necessarie; la spesa è a carico del soggetto tenuto all'esecuzione delle medesime.

---

## **TITOLO VII - Dell'attività di vigilanza sulle costruzioni**

### **ART. 57 - Opere non sanabili, opere non soggette a sanatoria, sanatoria giurisprudenziale**

1 - Per le opere eseguite in assenza di titolo o in totale difformità da esso, non sanabili con la procedura di cui all'art. 36 del DPR 380/2001 e all'art. 209 della LR 65/2014, realizzate successivamente all'entrata in vigore della medesima L 47/1985 (17 marzo 1985), si applicano le sanzioni e procedure previste dal DPR 380/2001 e dalla LR 65/2014.

2 - Nel rispetto del principio riportato al precedente comma e in attuazione degli artt. 40 e 48 della L 47/1985, non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria:

a. le opere realizzate in corso di edificazione in variante dalla Licenza o concessione edilizia, ma non costituenti totale difformità ai sensi dell'art. 7 della L 47/1985, eseguite in data anteriore a quella di entrata in vigore della L 10/1977 (30 gennaio 1977), e per le quali sia stato rilasciato dall'Amministrazione Comunale Certificato di Abitabilità o agibilità e uso, rilasciato ai sensi del RD 27 Luglio 1934 n. 1265, costituendo il certificato stesso attestazione di conformità di quanto realizzato, salvi gli eventuali interventi ad esso successivamente realizzati;

b. le modifiche interne agli edifici definite all'art. 26 della L 47/1985, eseguite in data anteriore all'entrata in vigore della Legge medesima, in attuazione dei disposti di cui all'art. 48 della L 47/1985, nonché con riferimento ai contenuti della circolare del Ministero dei Lavori Pubblici in data 18/07/1986, n°. 3466/25;

c. le modifiche interne agli edifici di cui all'art. 26 della L 47/1985, per le quali sia accertata la realizzazione entro i termini di vigenza del medesimo articolo (dal 17 marzo 1985 al 10 gennaio 1997), ma sia mancato il prescritto deposito della relazione;

e. le varianti in corso d'opera oggi definite all'art. 211 della LR 65/2014, in riferimento alla normativa vigente al momento della realizzazione delle stesse;

f. le opere di manutenzione straordinaria assimilate ad attività edilizia libera ed eseguite successivamente alla data di liberalizzazione di tali attività, ferme restando le sanzioni per l'omesso deposito e i contributi eventualmente dovuti ai sensi di Legge.

3 - Per le opere non conformi alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento dell'esecuzione, diverse dalle casistiche di irrilevanza di Legge esplicitate al precedente comma 2, è possibile procedere tramite cosiddetta "sanatoria giurisprudenziale"; in questo caso la conformità dell'opera realizzata dovrà essere verificata con la disciplina urbanistico-edilizia vigente al 20.08.2014 (data di pubblicazione sul BURT del R.U. approvato con D.C.C. n. 31 del 14/07/2014).

4 - Nel caso in cui la sanatoria giurisprudenziale non sia ottenibile perché le opere, al momento della presentazione della istanza, siano difformi dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia, per particolari e localizzati aspetti e in assenza di un pubblico interesse alla rimessa in pristino delle opere abusivamente realizzate e non conformi alla vigente disciplina urbanistico-edilizia, le opere di adeguamento sono oggetto di ordinanza che assegna al richiedente un congruo termine per l'esecuzione di quanto necessario a rendere l'intervento, quand'anche non finito, conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi vigenti.

5 - La sanatoria giurisprudenziale, con o senza opere di adeguamento, regolarizza esclusivamente gli aspetti amministrativi delle opere abusivamente eseguite, senza produrre alcun effetto di estinzione del reato penale e comporta il pagamento, a titolo di sanzione, di una somma non inferiore a quella dell'attestazione di conformità o permesso di costruire in sanatoria, i cui importi saranno stabiliti dalla Giunta Municipale.

### **ART. 58 - Entrata in vigore del presente regolamento**

Il presente regolamento entra in vigore dopo l'approvazione del Consiglio Comunale nei termini previsti dal provvedimento di approvazione

---

### **ART. 59 - Norma transitoria**

1 .Alle richieste di permesso di costruire e alle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività e alle C.I.L.A. presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, nonché alle relative varianti in corso d'opera di cui all'articolo 143 della L.R.65/2014 si applicano le norme vigenti al momento della presentazione.

2. Gli art. 2, 3 e 4 del presente regolamento non si applicano:

- a) alle varianti agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, diverse da quelle generali;
- b) ai piani attuativi e ai progetti unitari convenzionati, nonché alle relative varianti, approvati prima dell'adeguamento dello strumento di pianificazione urbanistica, o di sua variante generale, al presente regolamento;
- c) alle istanze di permesso di costruire, alle SCIA, nonché alle relative varianti in corso d'opera di cui all'articolo 143 della l.r. 65/2014, e alle comunicazioni di inizio lavori che siano già state presentate al momento dell'adeguamento dello strumento di pianificazione urbanistica, o di sua variante generale, al presente regolamento.

Nei casi di cui al punto 2 si applicano gli art. 2, 3 e 4 di cui al precedente regolamento individuati nell'allegato scheda C.

3. Resta ferma la definizione di "superficie utile lorda" contenuta nell'articolo 2, comma 1, lettera b), della legge regionale 8 maggio 2009, n. 24 (Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente) limitatamente agli interventi posti in essere in forza della medesima.

---

## Allegati

### SCHEDA A (ART. 51 - Camini)

Ogni centrale termica, focolare, stufa, forno deve avere canna fumaria propria, opportunamente dimensionata per l'eliminazione dei prodotti di combustione/vapori di cottura, realizzata con materiale conforme alle vigenti disposizioni legislative e normative, prolungata almeno un metro al di sopra del tetto del fabbricato di pertinenza e dei fabbricati circostanti nel raggio di m. 10, con espulsione dell'aria preferibilmente verso l'alto. Una maggiore altezza sopra il tetto può essere imposta in casi particolari per evitare pericoli, danno o disturbo agli abitanti degli edifici vicini. Nell'impossibilità di prolungare la canna fumaria fino oltre la copertura del fabbricato, potranno essere accettate soluzioni alternative previo parere dell'Azienda USL.

Sono escluse dall'obbligo di installare la cappa di aspirazione quelle attività di produzione alimenti che facciano uso esclusivamente di apparecchiature automatiche da banco espressamente omologate per l'impiego senza cappa (es. forni a microonde, cuocipasta e fornelli per pizza omologati).

E' consentita, ai sensi della norma UNI EN 13779:2008 (Ventilazione degli edifici non residenziali – requisiti di prestazione per i sistemi di ventilazione e climatizzazione), l'espulsione a parete di aria estratta con moderato livello di inquinamento (categoria aria espulsa EHA 2 – aria estratta da sale da pranzo, cucine per preparazione di bevande calde, negozi, magazzini in edifici per uffici, stanze di albergo, spogliatoi) a condizione che

- la distanza dell'apertura di scarico da un edificio adiacente sia pari almeno a m.8,
- la distanza dell'apertura di scarico da una bocchetta di immissione situata nella stessa parete sia di almeno m 2 (con la bocchetta di immissione posizionata al di sotto della bocchetta di scarico)
- la portata del flusso d'aria di espulsione non sia maggiore di 0,5 m<sup>3</sup>/sec
- la velocità dell'aria nell'apertura di scarico sia pari almeno a 5 m/sec.

Non è consentito lo scarico a parete di aria estratta con alto livello di inquinamento (categoria EHA 3 – aria estratta da bagni, lavanderie, saune, cucine, locali per fumatori) né di aria estratta con altissimo livello di inquinamento (categoria EHA 4 – cappe aspiranti per uso professionale, piani cottura e scarichi di locali cucine, garage, locali per biancheria sporca, locali per rifiuti organici alimentari) se non declassificando lo scarico a categoria EHA 2 tramite idonei sistemi di filtrazione ed abbattimento degli inquinanti. In ogni caso devono essere rispettate le distanze minime raccomandate tra aperture di immissione ed espulsione individuate nel prospetto A2 e fig. A1 della norma UNI EN 13779:2008.

I fattori che bisogna prendere in considerazione nel progettare un sistema di espulsione/abbattimento fumane sono:

dimensioni della cucina. Dovrà essere garantito almeno il numero di ricambi aria previsto dalla norma UNI 10339:1995 ( $Q_{os} = 16,5 \cdot 10^{-3} \text{ m}^3/\text{sm}^2 = 59,4 \text{ m}^3/\text{hm}^2$ );

tipologia dell'attività con particolare attenzione al tipo di alimenti preparati e alle attrezzature utilizzate;

possibilità di espulsione delle fumane a tetto con particolare attenzione alla presenza nelle vicinanze di finestre/terrazzi in posizione sopraelevata rispetto al comignolo;

contesto sociale e territoriale (presenza di edifici vicini e loro destinazioni d'uso, localizzazione nel centro storico...).

Gli scarichi prospicienti la pubblica via dovranno essere direzionati in modo da non arrecare molestia ai passanti.

Gli impianti dovranno essere conformi alla vigente normativa sul rumore.

Salvo specifiche previsioni normative, non riportate nel presente documento, il coinvolgimento di soggetti terzi nell'attività di manutenzione e/o sostituzione filtri non è dovuto.

La stessa, infatti, deve essere svolta dal soggetto responsabile dell'attività o da persona di sua fiducia, con una periodicità che deve tener conto delle effettive condizioni di esercizio e dell'intensità di utilizzo, nonché delle indicazioni del fabbricante/installatore. Al fine di una manutenzione efficace, si ritiene, inoltre, opportuno prevedere sistemi di segnalazione dell'eventuale saturazione dei filtri (es. contatore di funzionamento dell'impianto di aspirazione in abbinamento a segnali acustici o luminosi).

Tutte le imprese il cui ciclo produttivo o comunque le cui fasi di lavorazione producano emissioni inquinanti nell'ambiente esterno, dovranno adempiere agli obblighi previsti dal D.Lgs. 152/06 - parte V

---

(anche le attività che producono emissioni poco significative, per le quali non occorre richiedere autorizzazione, e le attività a ridotto inquinamento atmosferico, per le quali è richiesta la procedura di autorizzazione in via generale o semplificata).

---

### **SCHEDA B (ART. 55 - Annessi per ricoveri di animali)**

È vietato costruire abitazioni appoggiate ai muri perimetrali dei ricovero degli animali, ovvero situate al di sopra dei medesimi. In ogni caso i ricoveri per animali ed i loro annessi, dovranno essere posti in terreni agricoli ad una distanza non inferiore a:

- 10 m dalla pubblica via;
- 25 m dalle abitazioni vicine;
- 10 m dai confini e corsi d'acqua;
- 200m da pozzi, acquedotti e serbatoi per acqua potabile in ogni caso non devono creare molestia alcuna alle abitazioni vicine.

Qualunque locale adibito a ricovero di animali, dovrà essere costruito in maniera da rispettare quanto previsto dalla normativa sul benessere degli animali da reddito in allevamento (D.L. 146/2001 e successive modifiche ed integrazioni.)

I ricoveri dovranno impedire assolutamente il disperdimento nel terreno circostante dei liquami e delle materie di rifiuto, ed essere ben ventilati ed illuminati; l'altezza misurata dall'imposta della copertura, non dovrà essere minore di m 2.50 per ricoveri per bovini equidi suini e ovini.

Al ricambio dell'area si provvederà con finestre. I pavimenti, le cunette di scolo, le mangiatoie, saranno costruiti con materiale impermeabile; le cunette, inoltre devono finire in apposito pozzetto a tenuta, collocato fuori dal ricovero. Le pareti dei locali devono essere lavabili e disinfettabili fino all'altezza di m. 2.00 del pavimento.

Gli abbeveratoi saranno alimentati con acqua pulita..

Dovrà curarsi la lotta contro le mosche e i roditori.

Le stalle per vacche da latte devono essere separate dagli altri ricoveri per animali.

Le deiezioni ed il letame prodotto dal bestiame dovranno essere allontanati ogni giorno e portati alle apposite concimaie.

Tutti i fienili dovranno essere muniti di particolari accorgimenti per facilitarne l'areazione, allo scopo di evitare il pericolo dell'autocombustione.

La tenuta di animali dovrà essere autorizzata dall'autorità comunale previo parere della Asl, e ciò anche per le località ed i ricoveri nei quali fino all'entrata in vigore del presente Regolamento, gli animali venivano tenuti senza autorizzazione.

Per la realizzazione di ricoveri per animali da affezioni (canili, gattili) toilette e negozi per animali deve essere fatto riferimento a quanto previsto dalla L.R. 59 del 20.10.2009 e da D.P.G.R 38/R 2011 ove non espressamente previsto dal Regolamento Urbanistico.

Nel caso di manufatti destinati al ricovero di animali, nei termini dell'art. 1 del DPGR 63/R del 25.08.2016, dovranno essere realizzati con struttura in legno leggeri, con copertura a capanna con timpano sul lato più corto, per una superficie utile non superiore a mq.15,0 e altezza massima di m 2.50 al colmo. Dovranno essere semplicemente appoggiati a terra e fissati al suolo solo con opere di ancoraggio con pavimento impermeabile e pareti fino a 2 m lavabili e disinfettabili. Dovrà essere predisposta apposita raccolta dei liquami mediante convogliamento in pozzi a tenuta. Le concimaie e cumuli di letame dovranno rispettare quanto previsto dal presente regolamento.

---

## SCHEDA C

### ART. 2 - Definizione degli elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni

Il presente articolo contiene le definizioni tecniche degli elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni in applicazione del DPGR n. 64/R/2013 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi.

#### ABBAINO

Volume tecnico appositamente configurato e dimensionato per consentire l'accesso alla copertura, piana o inclinata. Le aperture in esso collocate possono concorrere alla verifica dei requisiti igienico-sanitari di locali e spazi sottotetto. Non sono identificabili come abbaini le porzioni di copertura in contropendenza finalizzate all'illuminazione ed areazione di spazi o locali posti al piano sottotetto.



*Illustrazione 1: abbaino*

#### BALCONE

Struttura edilizia a sviluppo orizzontale, aperta e praticabile, posta in aggetto alla sagoma dell'edificio, munita di ringhiera o di parapetto, direttamente accessibile dall'unità immobiliare, nonché priva di autonoma copertura, salva la parziale protezione dagli agenti atmosferici eventualmente offerta da soprastanti balconi, sporti di gronda o altri elementi aggettanti.



*Illustrazione 2: balcone*

### BALLATOIO

Spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l'accesso a più unità immobiliari, configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio, o posto in aggetto alle medesime. Il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio anche ove configurato come spazio aperto delimitato da semplice ringhiera o parapetto. Se provvisto di tamponamenti esterni, il ballatoio concorre altresì alla determinazione dell'involucro edilizio.



*Illustrazione 3: ballatoio*

### BOW-WINDOW

Porzione finestrata di un locale, anche con sviluppo su più piani, sporgente dal filo delle pareti perimetrali esterne di un edificio.



*Illustrazione 4: bow-window*

#### CANTINE (O SCANTINATI)

Locali accessori, totalmente o prevalentemente interrati, generalmente adibiti ad uso di ricovero o ripostiglio di oggetti, merci o materiali, e comunque sprovvisti di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone.

#### COMPLESSO EDILIZIO

Insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile.

#### COPERTURA

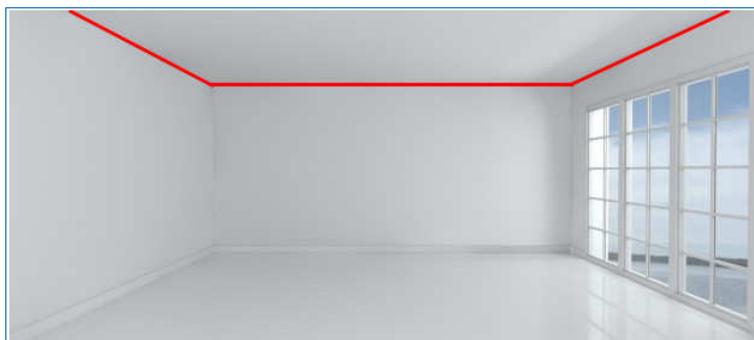
Delimitazione superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato provvisto o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici. La copertura è costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esterno e comprende anche gli eventuali strati di coibentazione e di impermeabilizzazione interposti tra i medesimi. Essa assume diverse denominazioni in ragione della sua configurazione strutturale e morfotipologica oppure in relazione al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale.

#### INTERCAPEDINI

Spazi variamente configurati, delimitati da strutture portanti, pareti, pannellature fisse o controsoffitti, ed aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria, finalizzata alla salubrità, al comfort igrometrico o alla climatizzazione dei locali dell'edificio, ovvero esclusiva funzione tecnologica, finalizzata all'alloggiamento di tubazioni o impianti. L'accessibilità alle intercapedini è limitata alle sole operazioni di ispezione e manutenzione. Sono da considerarsi intercapedini spazi quali scannafossi, gattaiolati, cavedi, colonne per la ventilazione di locali tecnici o vani accessori, camini del vento, sottotetti non praticabili.

#### INTRADOSSO

Piano di imposta di strutture orizzontali quali solette o solai, ovvero, nel caso di strutture composte come quelle in legno o assimilabili, la quota di imposta dell'orditura secondaria con interasse non superiore a cm 80. Ai fini dell'individuazione dell'intradosso non rileva la presenza di eventuali controsoffitti, né l'eventuale maggior spessore dell'orditura principale.



*Illustrazione 5: intradosso di strutture quali solette o solai*



*Illustrazione 6: intradosso di strutture composte con interasse dell'orditura secondaria non superiore a 80cm*



*Illustrazione 7: intradosso di strutture composte con interasse dell'orditura secondaria superiore a 80cm*

#### **PORTICO (O LOGGIA)**

Spazio praticabile coperto, aperto sul fronte esterno su uno o più lati talora scanditi da pilastri o colonne, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque ad uso privato esclusivo. Laddove non collocati al piano terreno la loggia o il portico sono di norma delimitati da un parapetto o da una ringhiera. Le logge o portici, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio.



*Illustrazione 8: portico o loggia*

#### PARTI CONDOMINIALI O DI USO COMUNE

Locali o spazi variamente configurati non afferenti in via esclusiva a singole unità immobiliari, quali ad esempio porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili pedonali, ballatoi, autorimesse collettive, lavatoi comuni, cabine idriche, centrali termiche condominiali, chiostrine, cortili interni.

#### PENSILINA

Struttura accessoria di copertura, realizzata con materiali durevoli, posta in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.



*Illustrazione 9: pensilina*

#### PIANO O LOCALE FUORI TERRA

Piano dell'edificio - o singolo locale - il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota superiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio medesimo.

#### PIANO O LOCALE INTERRATO

Piano dell'edificio - o singolo locale - il cui soffitto, misurato all'intradosso, risulti in ogni sua parte ad una quota pari o inferiore a quella del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne (ad eccezione di quelle strettamente finalizzate all'accesso allo stesso), posti in aderenza all'edificio medesimo.

In caso di manufatti isolati, oppure di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime dell'edificio cui afferiscono, si considerano interrati solo i locali, o parti di essi, il cui estradosso di copertura non

---

fuoriesca dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio medesimo.

I locali interrati dovranno avere una superficie non superiore a 1,5 volte quella coperta.

#### PIANO O LOCALE SEMINTERRATO O PARZIALMENTE INTERRATO

Piano dell'edificio – o singolo locale - posto ad una quota intermedia rispetto ai piani o locali fuori terra ed a quelli interrati. Si considerano prevalentemente interrati i piani o i locali seminterrati la cui volumetria, misurata al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza collocata al di sotto della quota del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne (ad eccezione di quelle finalizzate strettamente all'accesso allo stesso), posti in aderenza all'edificio.

#### PIANO SOTTOTETTO

Piano dell'edificio posto immediatamente sotto la copertura, comunque configurata, delimitato inferiormente da un solaio praticabile ed utilizzabile per spazi o locali destinati alla permanenza continuativa di persone, se provvisto di idonei requisiti igienico-sanitari, oppure per spazi o locali accessori, se provvisto dei suddetti requisiti.

I sottotetti non praticabili delimitati inferiormente da controsoffitti o elementi consimili, aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria o tecnologica, sono da considerarsi intercapedini.

#### PORTICATO

Spazio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso all'edificio, scandito da colonne o pilastri, aperto lungo il perimetro esterno dell'edificio, o verso spazi pertinenziali interni, e costituente spazio condominiale o di uso comune, oppure pubblico o asservito ad uso pubblico. Non fanno parte del porticato le eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri elementi suscettibili di determinare vani chiusi. Il porticato, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.



*Illustrazione 10: porticato*

#### SERRA SOLARE

Elemento di architettura bioclimatica - dalle caratteristiche obiettivamente distinte da quelle delle comuni verande - costituito da una serra vera e propria finalizzata ad introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare.

La serra solare deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento e schermata all'irraggiamento durante la stagione estiva, per evitare il surriscaldamento dei locali contigui. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto, nella quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale.

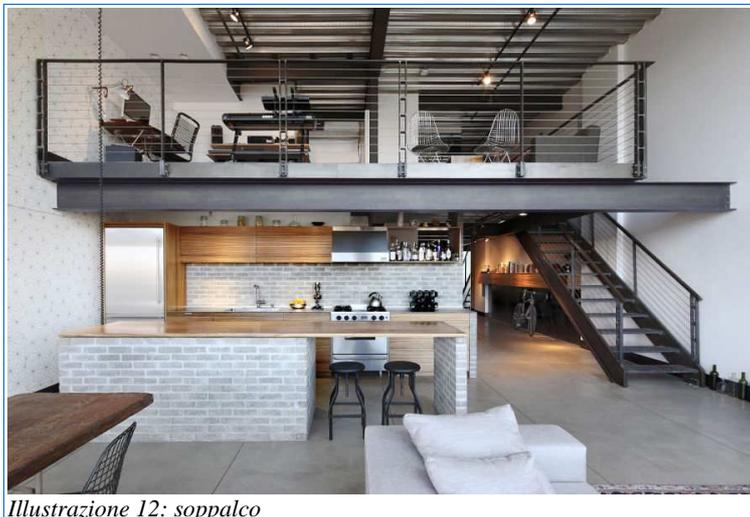
La serra solare costituisce volume tecnico e non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone, né dotata a tal fine di climatizzazione artificiale. Essa concorre alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio.



*Illustrazione 11: serra solare*

### SOPPALCO

Struttura orizzontale praticabile con la quale viene ricavata, all'interno di un locale principale di idonea altezza, un quantitativo aggiunto di superficie utile abitabile o agibile (Sua), oppure di superficie non residenziale o accessoria (Snr). Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.



*Illustrazione 12: soppalco*

### TERRAZZA

Ripiano orizzontale esterno aperto e praticabile, delimitato da un parapetto o da una ringhiera, realizzato a copertura di parti dell'edificio, direttamente accessibile da un'unità immobiliare o da parti condominiali o di uso comune. Laddove assolva in tutto o in parte alla funzione di copertura principale dell'edificio o di parti di esso la terrazza assume, secondo le diverse configurazioni, la denominazione di lastrico solare o di terrazza a tasca.



*Illustrazione 13: terrazza*

#### **TERRAZZA A TERRA**

Ripiano praticabile esterno e scoperto, appoggiato al piano di campagna, ed eventualmente delimitato da un parapetto o da una ringhiera, posto approssimativamente al livello del piano terra dell'edificio e direttamente accessibile dallo stesso. La terrazza a terra è finalizzata esclusivamente alla migliore fruizione del giardino e degli spazi aperti, non concorre alla formazione della superficie coperta.

#### **TETTOIA**

Costruzione o struttura sorretta da pilastri o altri elementi strutturali puntiformi, prevalentemente o totalmente priva di tamponamenti esterni e provvista di una copertura capace di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici. Adibita ad usi accessori ad un'attività principale di riferimento, ovvero alla fruizione protetta di spazi pertinenziali, la tettoia può essere:

- a) libera su tutti i lati;
- b) libera su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza ad un fabbricato principale, dal quale può avere anche accesso diretto.

La tettoia di cui alla lettera b), ove configurata come struttura obiettivamente distinta dal fabbricato principale dal punto di vista morfotipologico e strutturale, costituisce fattispecie distinta dalla loggia o portico e dal porticato. La sagoma della tettoia così configurata è da considerarsi autonoma e distinta da quella del fabbricato principale al quale è posta in aderenza.



*Illustrazione 14: tettoia di tipo "a"*



*Illustrazione 15: tettoia di tipo "b"*

#### VERANDA

Locale o spazio praticabile coperto ricavato delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare o parte di essa.

L'installazione di infissi vetrati per la realizzazione della veranda costituisce modifica dell'involucro edilizio, mentre non rileva ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.



*Illustrazione 16: veranda*

#### VOLUMI TECNICI

Manufatti in genere finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza.

I volumi tecnici hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interni all'involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, oppure posti al di sopra della copertura dell'edificio.

Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici manufatti quali: cabine elettriche; vani caldaia; locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie; extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine; cisterne e serbatoi

---

idrici; abbaini ed altri elementi consimili di accesso alla copertura; serre solari; contenitori di macchinari e impianti per attività produttive, locali per la raccolta differenziata ad uso non industriale.

Concorrono alla determinazione dell'involucro dell'edificio di riferimento solo i volumi tecnici posti in aderenza sulla copertura del medesimo, e che risultino totalmente integrati con esso dal punto di vista morfotipologico strutturale.

I volumi tecnici sono considerati di minima entità quando l'altezza non supera i ml. 2,50 con ingombro massimo di 1,00 x 1,00.

### **ART. 3 - Definizione tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi**

#### **EDIFICIO O FABBRICATO**

Costruzione stabile dotata di obiettiva autonomia morfotipologica, statica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari.

Si considerano edifici unifamiliari, ai fini dell'esenzione dalla quota di contributo relativo al costo di costruzione le costruzioni composte da una sola unità immobiliare, aventi superficie convenzionale complessiva (Scc) pari o inferiore a mq 110, e che nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, risultino completamente autonome, anche nella configurazione eventualmente modificata dall'intervento edilizio. L'ampliamento del 20% di cui all'art. 188 c. 2 lett. b) della L.R.65/2014 può essere riferito sia al volume (V) sia alla superficie convenzionale complessiva (Scc) dell'edificio. E' ammissibile l'aumento concomitante di entrambi i parametri, sempre che l'incremento di ciascuno di essi resti contenuto entro la misura del 20%.

#### **EDILIZIA SOCIALE**

Edilizia finalizzata alla salvaguardia della coesione sociale attraverso la riduzione del disagio abitativo degli individui e dei nuclei familiari che non sono in grado di accedere alla locazione o acquisto di alloggi nel libero mercato. L'edilizia sociale comprende gli edifici e gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), nonché gli edifici e gli interventi di edilizia convenzionata, così come definiti dagli artt. 186 e 187 della L.R. 65/2014 e dai relativi Regolamenti Comunali.

#### **UNITA IMMOBILIARE**

Insieme di locali e spazi tra loro collegati, avente autonomo accesso e indipendenza funzionale, capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare le sue eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo. Il dimensionamento di ciascuna unità immobiliare presuppone il rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari riferite ai diversi tipi di utilizzo o di attività da insediare.

#### **ORGANISMO EDILIZIO**

Unità immobiliare, o edificio, oppure complesso edilizio, interessato dall'intervento urbanistico-edilizio e/o dal mutamento della destinazione d'uso.

#### **INVOLUCRO EDILIZIO**

Figura solida di involucro che delimita tutte le parti chiuse dell'edificio, comprese eventuali porzioni interrate, di qualsiasi destinazione e consistenza. L'involucro edilizio è delimitato nella parte superiore comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di eventuali bow-window e verande, nella parte inferiore dall'intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato.

Non concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio:

- a) le logge, i portici, i porticati, gli spazi praticabili aperti in genere;
- b) i ballatoi aperti, i balconi, gli oggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;
- c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio o a parti di esso;
- d) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
- e) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;

f) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotopologico e strutturale;

g) lo spessore per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

h) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

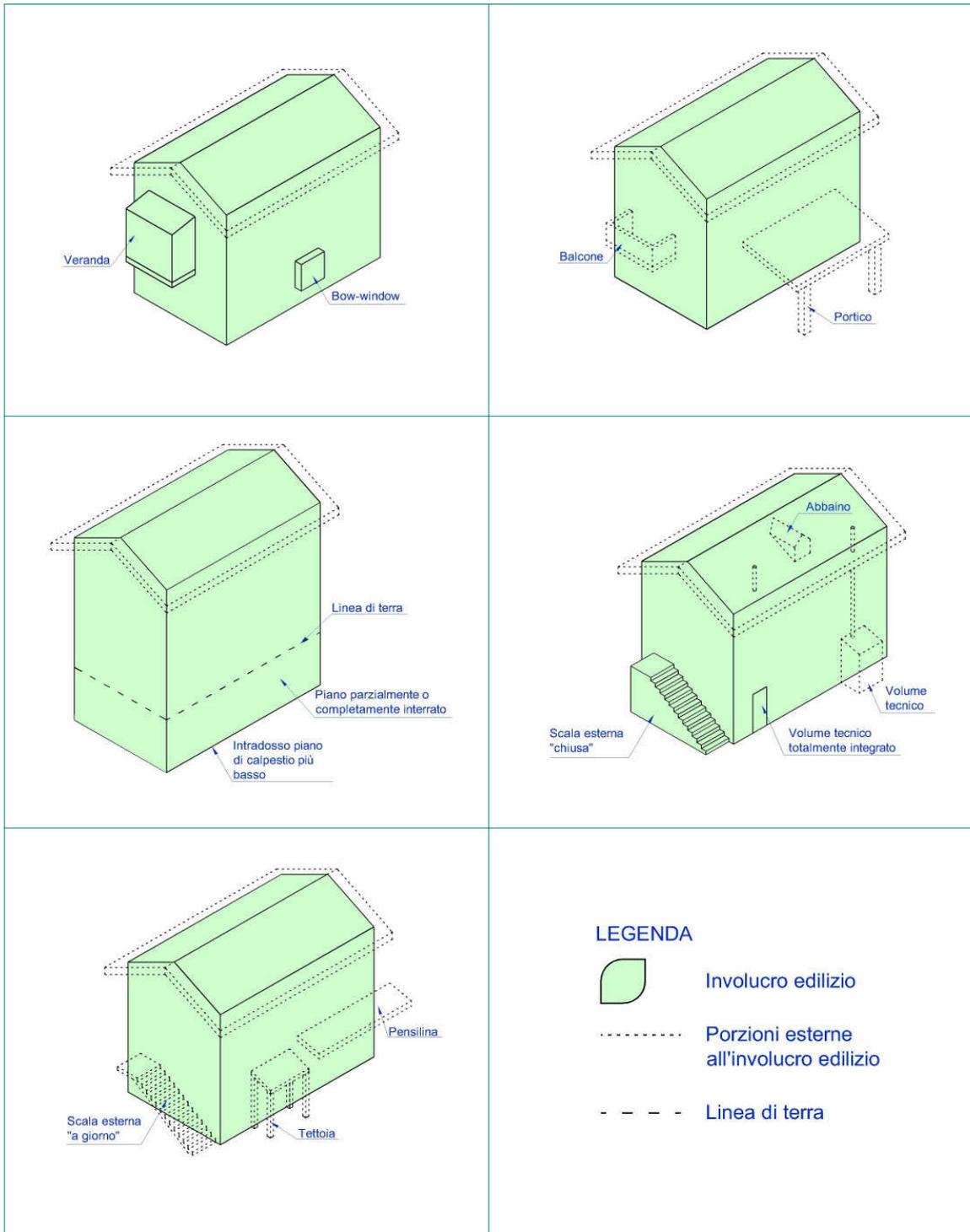


Illustrazione 17: schemi esemplificativi della definizione di involucro edilizio

### SAGOMA

Figura solida di involucro che delimita l'ingombro volumetrico nello spazio occupato da un edificio, escluse eventuali porzioni interrata. La sagoma è delimitata nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati; nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

Non concorrono alla determinazione della sagoma:

a) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza. Relativamente alla determinazione della quota del piano di campagna in aderenza all'edificio – e alla conseguente individuazione delle sue porzioni interrate - non rileva la presenza puntuale di manufatti di accesso a locali interrati quali scale esterne o rampe;

b) i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;

c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio, ove obiettivamente autonome rispetto al medesimo dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi ingombro distinto;

d) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;

e) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;

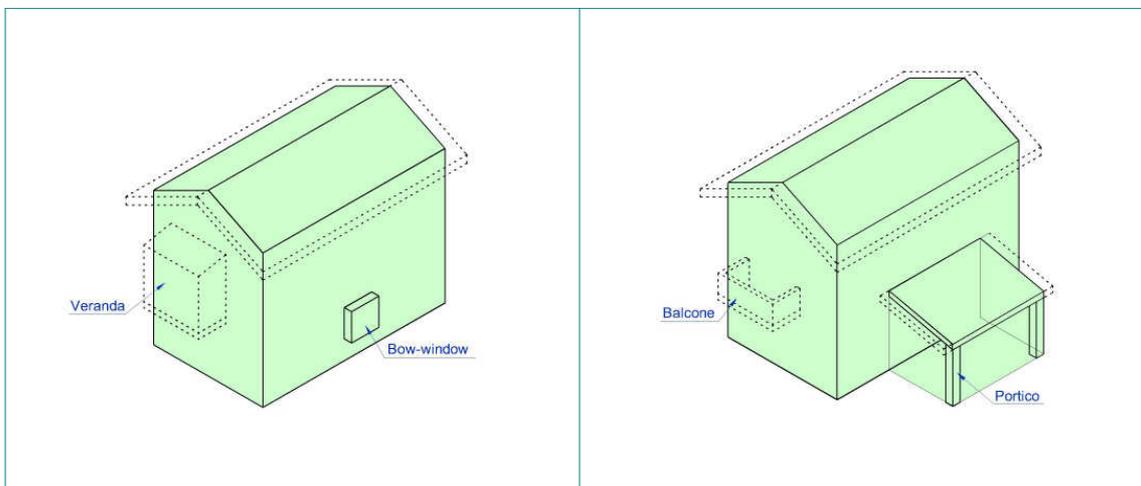
f) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale;

g) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

h) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Non costituiscono modifiche della sagoma:

- le eventuali modeste rotazioni o traslazioni dell'edificio o manufatto rispetto all'area di sedime assentita;
- l'installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande, ove ricavate delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa.



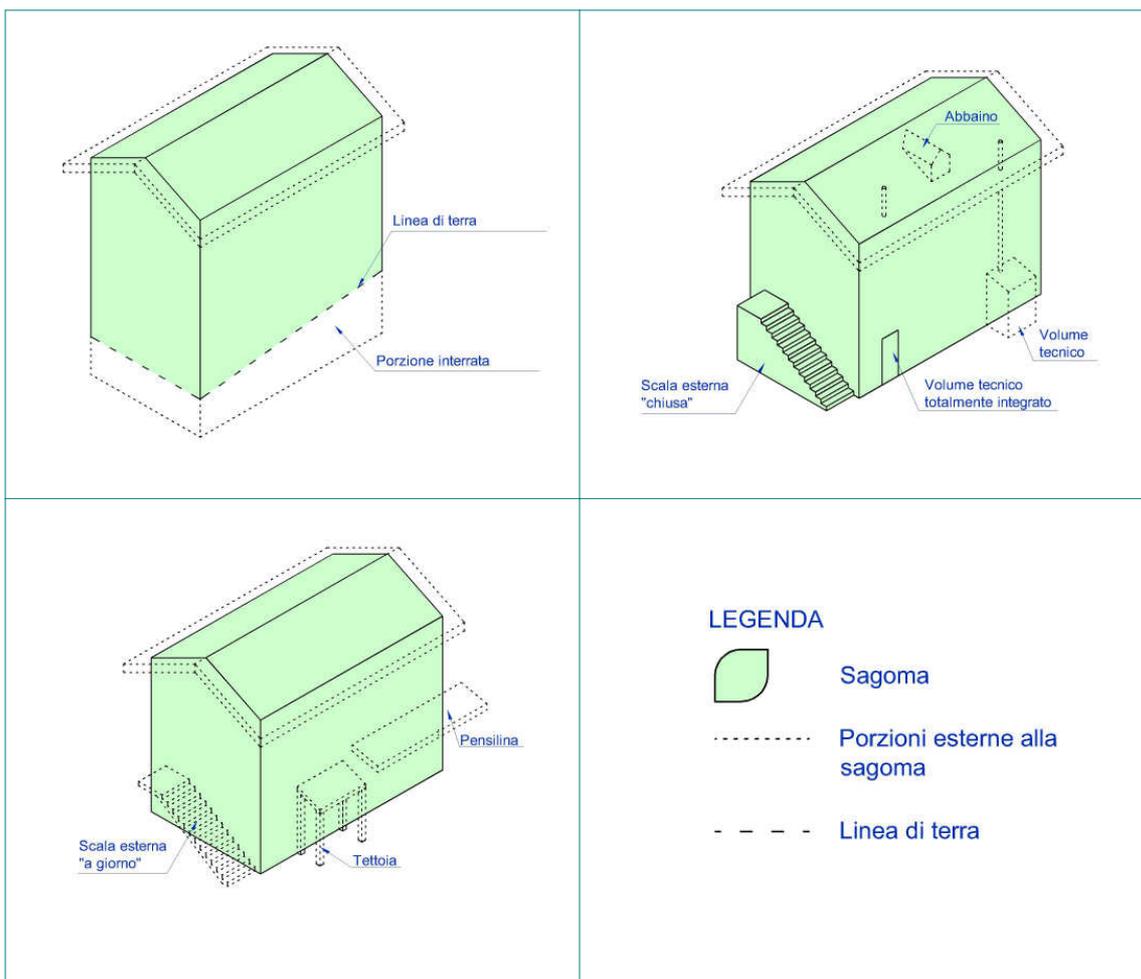


Illustrazione 18: schemi esemplificativi della definizione di sagoma

#### LOTTO URBANISTICO DI RIFERIMENTO

Porzione di terreno la cui relazione qualificata con un edificio o complesso edilizio, esistente o da realizzare, assume rilevanza ai fini dell'applicazione delle previsioni contenute negli strumenti ed atti comunali.

Il lotto urbanistico di riferimento comprende l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio e i relativi spazi di pertinenza; possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio medesimo.

Ai fini dell'individuazione del lotto urbanistico di riferimento assumono rilevanza elementi quali:

- la destinazione dei suoli definita dagli strumenti e atti comunali;
- per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (Sf) originariamente presa a riferimento per l'edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico-edilizia;
- per gli edifici di origine non recente, la posizione catastale del fabbricato alla data di adozione dello strumento urbanistico, oppure, in mancanza, quella desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile.

#### AREA DI SEDIME

Impronta a terra della sagoma dell'edificio o manufatto edilizio. Il perimetro dell'area di sedime è pertanto delimitato dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio (o manufatto edilizio), al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati, nonché di eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio medesimo, ove obiettivamente autonome dal punto di vista morfotopologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta.

Sono esclusi dal perimetro dell'area di sedime:

- 
- a) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
  - b) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
  - c) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio, salvo quelli totalmente integrati con il medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale.

#### DOTAZIONE DI PARCHEGGI PER LA SOSTA STANZIALE

Quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o mutamento della destinazione d'uso degli organismi edilizi in conformità con le norme statali o regionali.

La misura minima di tali dotazioni è definita dall'articolo 41 sexies, legge 17 agosto 1942, n.1150 (Legge urbanistica), oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

#### DOTAZIONE DI PARCHEGGI PER LA SOSTA DI RELAZIONE

Quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive parcheggio per la sosta di relazione dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante mutamento della destinazione d'uso, di esercizi commerciali, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, o di altre attività ad essi assimilate dalla "disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni".

La misura minima di tali dotazioni è definita ai sensi della legge regionale 7 febbraio 2005 n. 28 (Codice del Commercio. Testo unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti) e relativo regolamento di attuazione, con riferimento alle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali, oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

#### INCREMENTO DEL CARICO URBANISTICO

Aumento della sollecitazione prodotta dalle trasformazioni del sistema insediativo in termini di necessità di dotazioni territoriali, infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico.

Si ha comunque incremento di carico urbanistico in caso di:

- a) interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, oppure addizioni volumetriche agli edifici esistenti, come definiti dalle norme regionali, ove comportanti incremento del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili, oppure reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;
- b) interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, anche in assenza di contestuale mutamento della destinazione d'uso;
- c) mutamenti della destinazione d'uso di organismi edilizi esistenti, ove comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;
- d) incremento della superficie di vendita o della superficie di somministrazione di esercizi commerciali o di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico esistenti;
- e) interventi comunque denominati dai quali derivi un aumento della superficie utile.

### **ART. 4 - Parametri urbanistici ed edilizi**

I parametri da applicarsi nella progettazione degli interventi e nelle verifiche di conformità sono definiti nel presente articolo che recepisce il DPGR n. 64/R/2013 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi. Il testo regionale costituisce il riferimento unico per le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi che non siano espressamente riportate nel presente Regolamento.

#### SUPERFICIE TERRITORIALE

Si definisce "superficie territoriale" (St) la superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo, delle aree che siano oggetto di un intervento convenzionato, nonché delle aree soggette ad interventi diretti che, ai sensi degli strumenti ed atti comunali, comportino la verifica di tale parametro.

La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiari (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti. La misura e l'ubicazione di tali superfici è definita dagli strumenti ed atti comunali, oppure prevista in

---

sede di formazione e approvazione del piano attuativo o intervento comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.

La superficie territoriale (St) comprende le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada).

#### SUPERFICIE FONDIARIA

Si definisce "superficie fondiaria" (Sf) la porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.

La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap).

#### INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE

Si definisce "indice di fabbricabilità territoriale" (It) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

#### INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

Si definisce "indice di utilizzazione territoriale" (Ut) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di

superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

#### INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA

Si definisce "indice di fabbricabilità fondiaria" (If) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

#### INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

Si definisce "indice di utilizzazione fondiaria" (Uf) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie

utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

#### SUPERFICIE UTILE LORDA

Si definisce "superficie utile lorda" (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi di cui al successivo elenco e con l'esclusione degli elementi di cui ai punti 1, 2, 3 e 4

Nel computo della superficie utile lorda (Sul) sono compresi:

a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;

b) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;

c) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso tra quelli serviti;

d) le logge o portici con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata, qualora la superficie coperta delle logge e portici sia superiore al 20% della SUL esistente e/o di progetto;

e) i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);

f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e), per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;

g) ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul), così come specificato a seguire (punti 1, 2, 3 e 4).

1. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie (Snr):

a) le logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo, qualora la loro superficie coperta sia uguale o inferiore al 20% della SUL esistente e/o di progetto. Ai fini del computo

---

della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;

b) i balconi, indipendentemente dall'entità dell'oggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;

c) le terrazze prive di copertura;

d) le parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio;

e) le superfici coperte da tettoie, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;

f) le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrate, comprensive dei relativi spazi di manovra, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, ai sensi degli artt. 15 co. 6 e 31 co. 2 del DPGR64/R/2013. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per documentati obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza;

g) le autorimesse private, singole o collettive, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti in aree diverse da quelle indicate alla lettera f), indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, ed a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. Fatta eccezione per le autorimesse totalmente interrate con le caratteristiche di cui alla lettera h), l'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia oppure, se superiori, dalla disciplina comunale;

h) le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto;

i) i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili.

2. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono altresì esclusi:

a) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello;

b) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, ivi comprese quelle ad uso esclusivo di singole unità immobiliari purché adibite esclusivamente a tale funzione;

c) i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;

d) le gallerie pedonali pubbliche o asservite ad uso pubblico;

e) gli spazi aperti sottostanti ad elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali purché con oggetto non superiore a ml 2,00;

f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5, per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;

g) gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;

h) le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;

i) i volumi tecnici, diversi da quelli di cui al punto 1, lettera h);

j) le intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate;

k) i palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;

l) gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;

m) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;

n) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

3. Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i 30 cm;

b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

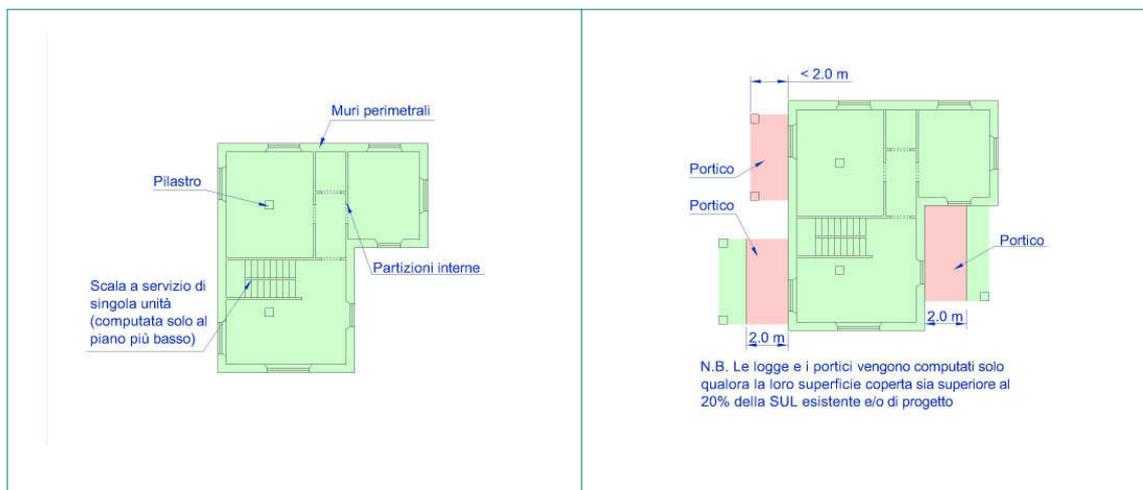
c) le serre solari, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

4. Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, sono inoltre escluse dal computo della superficie utile lorda (Sul), a condizione che non si determinino eccedenze di superficie coperta (Sc) rispetto ai limiti prescritti dagli strumenti ed atti comunali:

a) le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio;

b) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora reperite in autorimesse o spazi coperti, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno e purché con altezza interna netta (Hin) non superiore ai minimi prescritti dalla normativa antincendio. L'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, e dalla disciplina comunale.

5. La superficie utile lorda (Sul) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione.





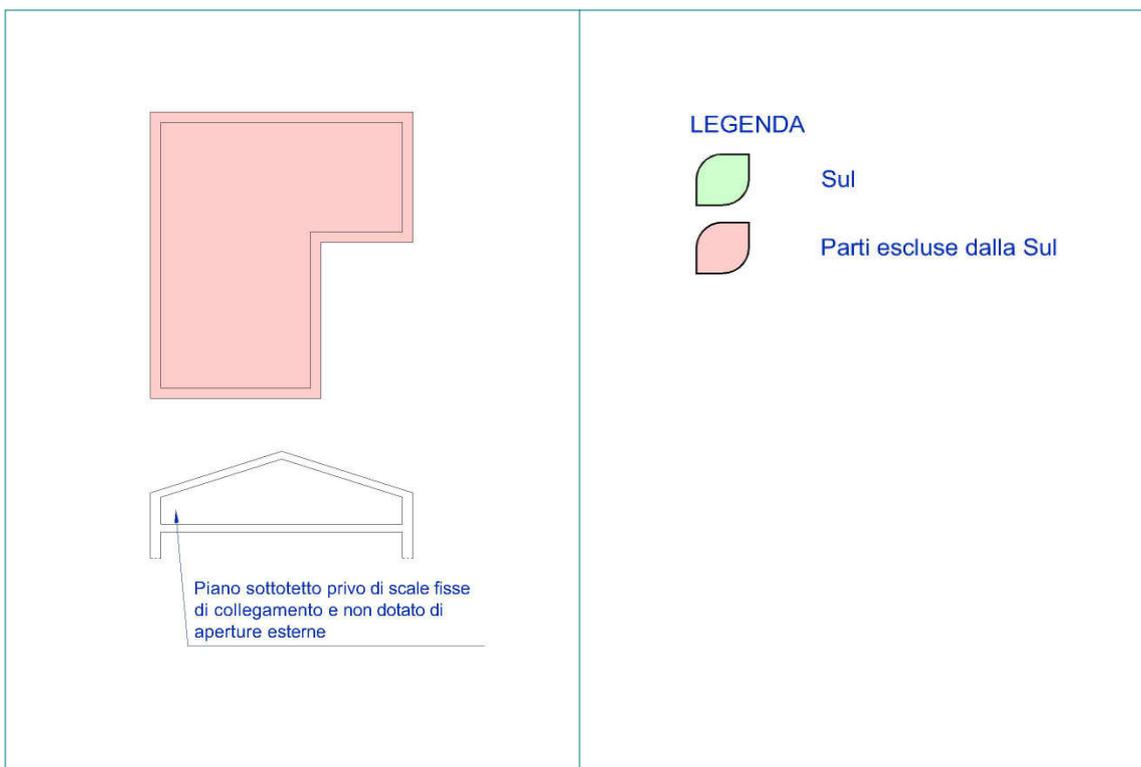


Illustrazione 19: schemi esemplificativi della definizione di superficie utile lorda (Sul)

#### SUPERFICIE UTILE

Si definisce “superficie utile” (Su) la superficie effettivamente calpestabile di un’unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, corrispondente alla somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) e della superficie non residenziale o accessoria (Snr).

#### SUPERFICIE UTILE ABITABILE O AGIBILE

Si definisce “superficie utile abitabile o agibile” (Sua) la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della L.R. 5/2010, oppure dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all’unità immobiliare, e con esclusione di:

- a) murature, pilastri, tramezzi;
- b) sguinci, vani di porte e finestre;
- c) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
- d) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
- e) autorimesse singole;
- f) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80;
- g) intercapedini e volumi tecnici;
- h) tettoie pertinenziali.

La superficie utile abitabile o agibile (Sua) delle eventuali scale interne alle singole unità immobiliari è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi.

Non costituiscono superficie utile abitabile o agibile (Sua) spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:

- a) autorimesse collettive;
- b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.

La superficie utile abitabile o agibile (Sua) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie non residenziale o accessoria (Snr). La superficie utile abitabile o agibile (Sua) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui all'articolo, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione.

La superficie utile abitabile o agibile (Sua) corrisponde alla Superficie Utile Netta (Sun) richiamata nelle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.



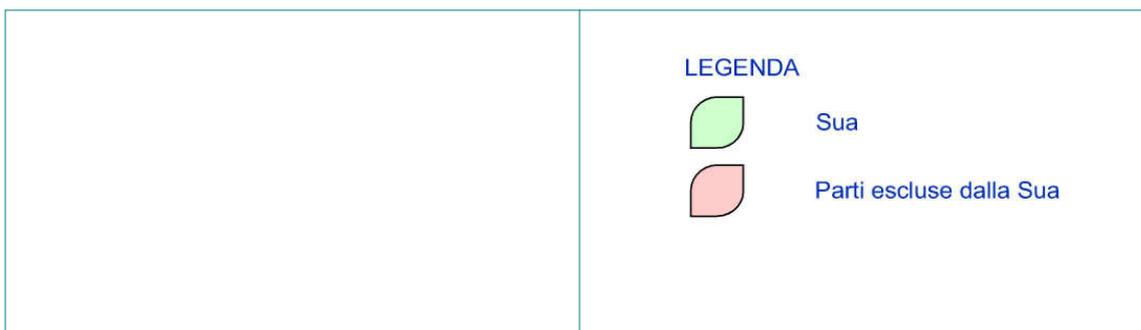


Illustrazione 20: schemi esemplificativi della definizione di Superficie utile abitabile (Sua)

**SUPERFICIE NON RESIDENZIALE O ACCESSORIA**

Si definisce “superficie non residenziale o accessoria” (Snr) di una unità immobiliare la porzione della superficie utile (Su) destinata a servizi e accessori, misurata al netto di:

- a) murature, pilastri, tramezzi;
- b) sguinci, vani di porte e finestre;
- c) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80;
- d) intercapedini e volumi tecnici.

Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di una unità immobiliare sono compresi:

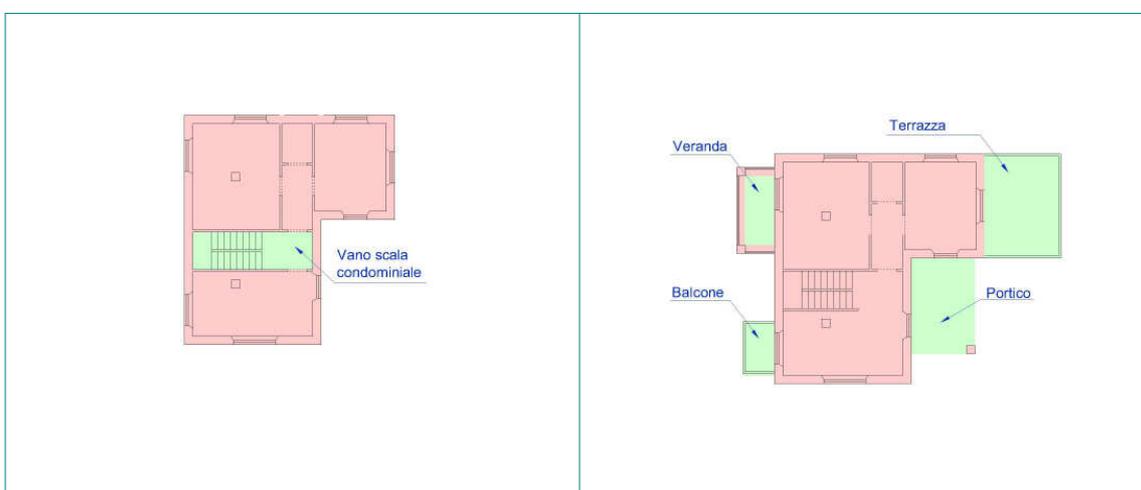
- a) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
- b) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
- c) autorimesse singole;
- d) tettoie pertinenziali.

Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:

- a) autorimesse collettive;
- b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.

La superficie non residenziale o accessoria (Snr) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie utile abitabile o agibile (Sua).

La superficie non residenziale o accessoria (Snr) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione.



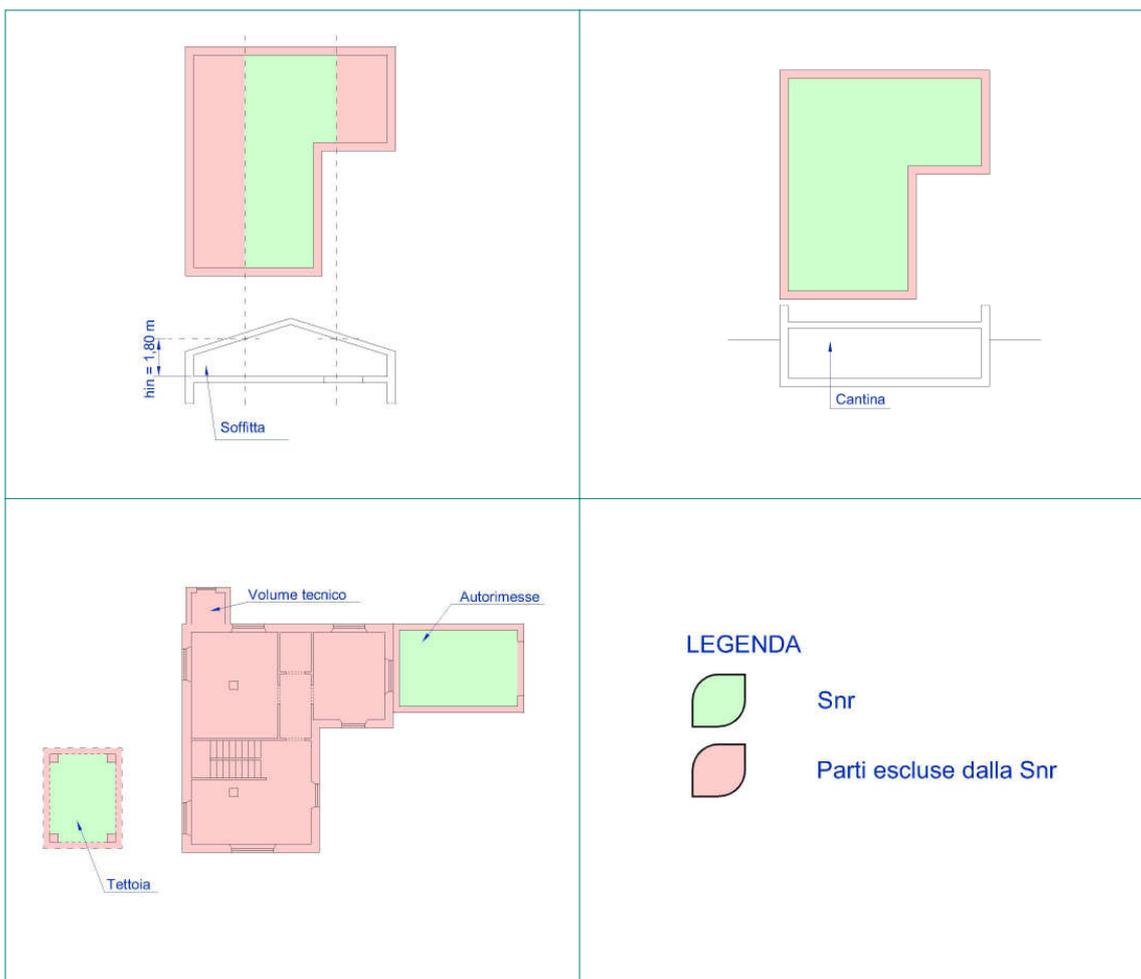


Illustrazione 21: schemi esemplificativi della definizione di Superficie non residenziale (Snr)

#### SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA

Si definisce “superficie convenzionale complessiva” (Scc) il quantitativo, espresso in metri quadrati, ottenuto sommando la superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60 per cento della superficie non residenziale o accessoria (Snr).

La superficie convenzionale complessiva (Scc) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione.

#### SUPERFICIE COPERTA

Si definisce “superficie coperta” (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell’ingombro planimetrico massimo dell’edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell’edificio medesimo quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti.

Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc), le logge, i portici, i porticati, le tettoie ed i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell’edificio.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):

a) i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 2,00. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l’eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;

b) gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;

c) gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a ml 2,00;

d) le scale esterne all’involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;

e) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;

f) i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;

g) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia;

h) le terrazze a terra, così come definite dal presente regolamento edilizio, ai sensi degli artt. 15 co. 6 e 31 co. 2 del DPGR 64/R/2013.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i 30 centimetri;

b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

c) le serre solari, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta (Sc) ai sensi del presente regolamento rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali.



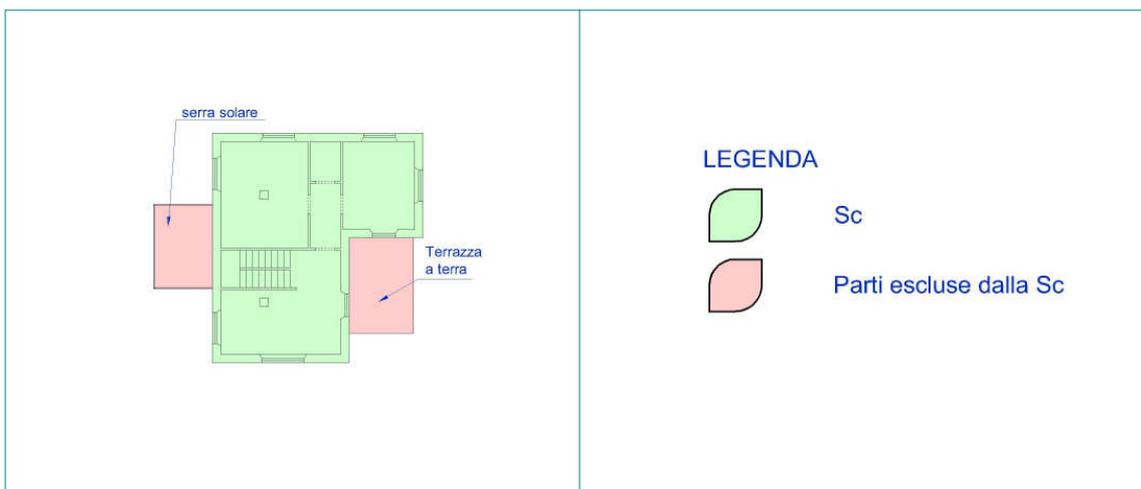


Illustrazione 22: schemi esemplificativi della definizione di Superficie coperta ( $S_c$ )

#### RAPPORTO DI COPERTURA

Si definisce “rapporto di copertura” ( $R_c$ ) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta ( $S_c$ ) massima ammissibile e la superficie fondiaria ( $S_f$ ).

#### ALTEZZA MASSIMA

Si definisce “altezza massima” ( $H_{max}$ ) dell’edificio la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:

- in alto, alla linea d’intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d’imposta dell’orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua;
- in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all’edificio.

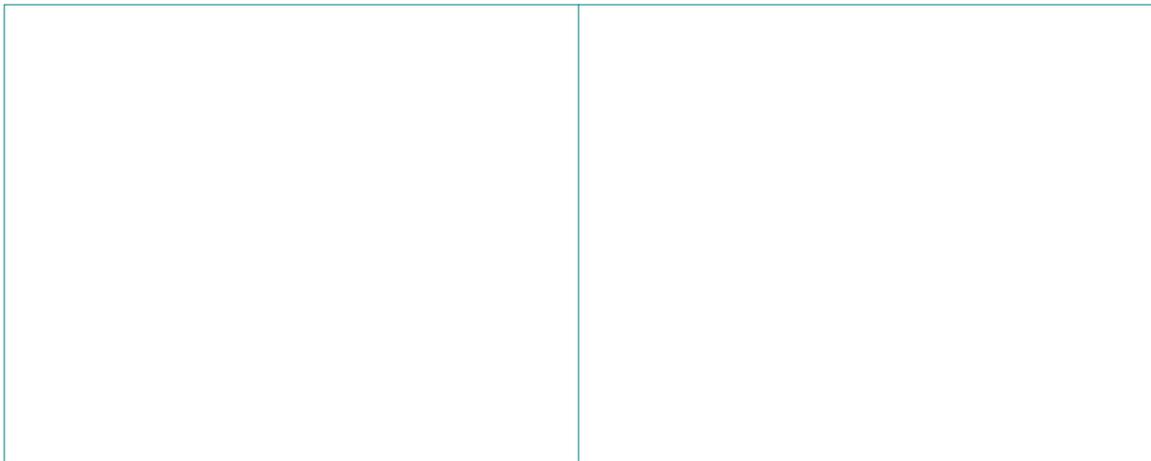
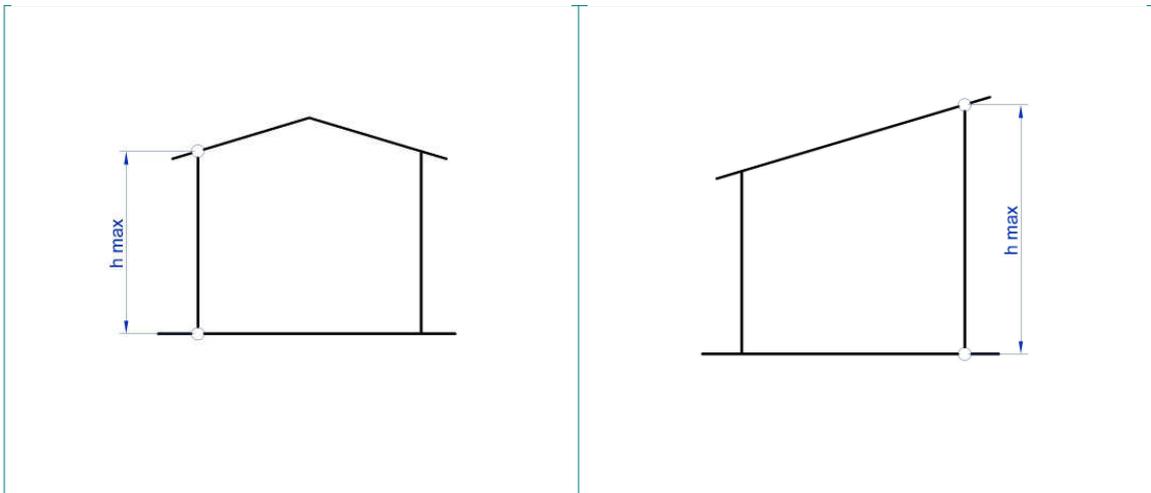
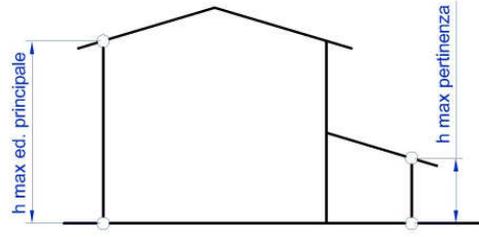
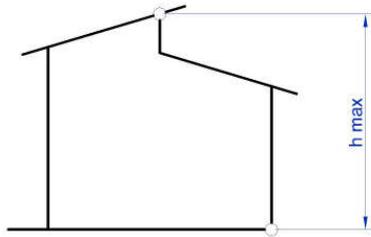
In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata o molto elevata, nel caso di interventi che comportino la realizzazione del piano terra ad una quota rialzata rispetto al piano di campagna per l’adeguamento ai disposti delle norme di fattibilità geologico-idraulica, il computo dell’altezza massima ( $H_{max}$ ) è riferito a tale quota, che in ogni caso non dovrà superare la quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale.

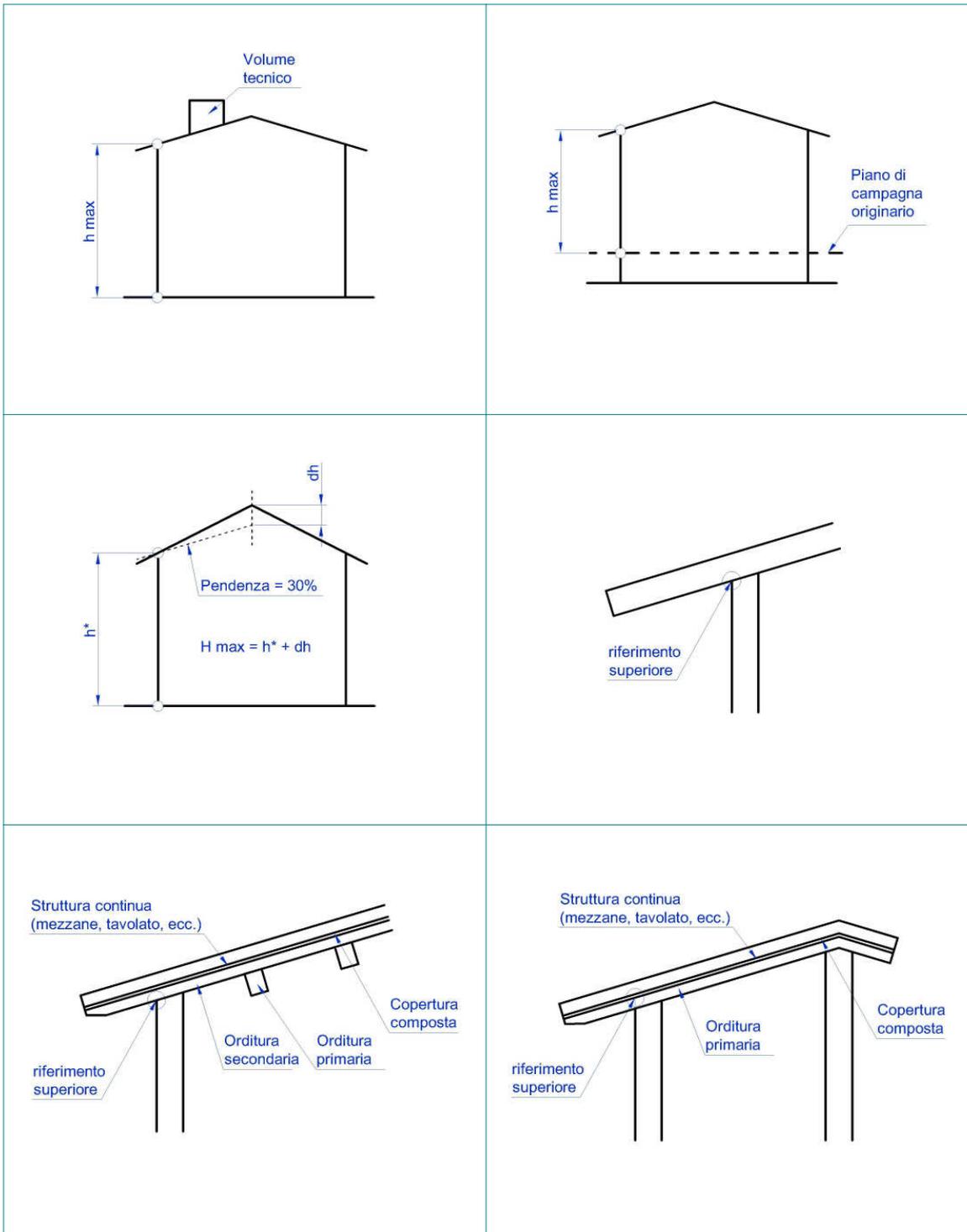
Non si considerano ai fini del computo dell’altezza massima ( $H_{max}$ ):

- i prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario;
- i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili;
- i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

Nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell’altezza massima ( $H_{max}$ ), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all’altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.

Sono esclusi dal computo dell’altezza massima ( $H_{max}$ ) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all’incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è permesso derogare, nell’ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.





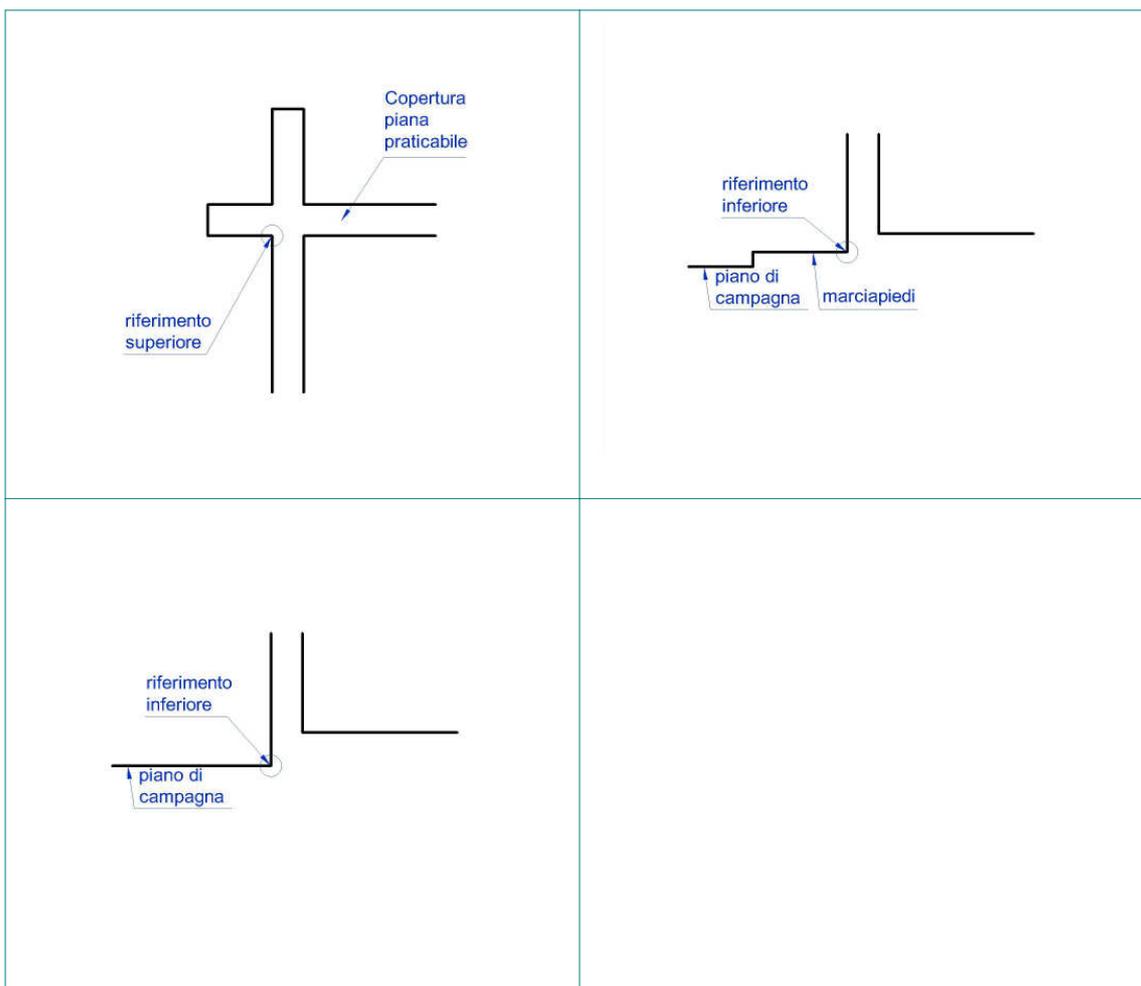


Illustrazione 23: schemi esemplificativi della definizione di altezza massima (Hmax)

#### ALTEZZA INTERNA NETTA

Si definisce “altezza interna netta” (Hin) di un piano o di un locale l’altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l’intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura. Ai fini della determinazione dell’altezza interna netta (Hin) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico. In presenza di coperture voltate, inclinate o comunque irregolari, l’altezza interna netta (Hin) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o previste dal progetto, prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione, fatto salvo quanto previsto per il calcolo del volume (V) del piano sottostante una copertura inclinata.

Non rilevano ai fini del computo dell’altezza interna netta (Hin):

- a) il maggior spessore di eventuali elementi appartenenti all’orditura principale del solaio o della copertura;
- b) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

Le altezze minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei menzionati controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico.

Ai soli fini del calcolo del volume (V) degli edifici con copertura inclinata l’altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura è determinata con le modalità specificate per il calcolo del volume (V).

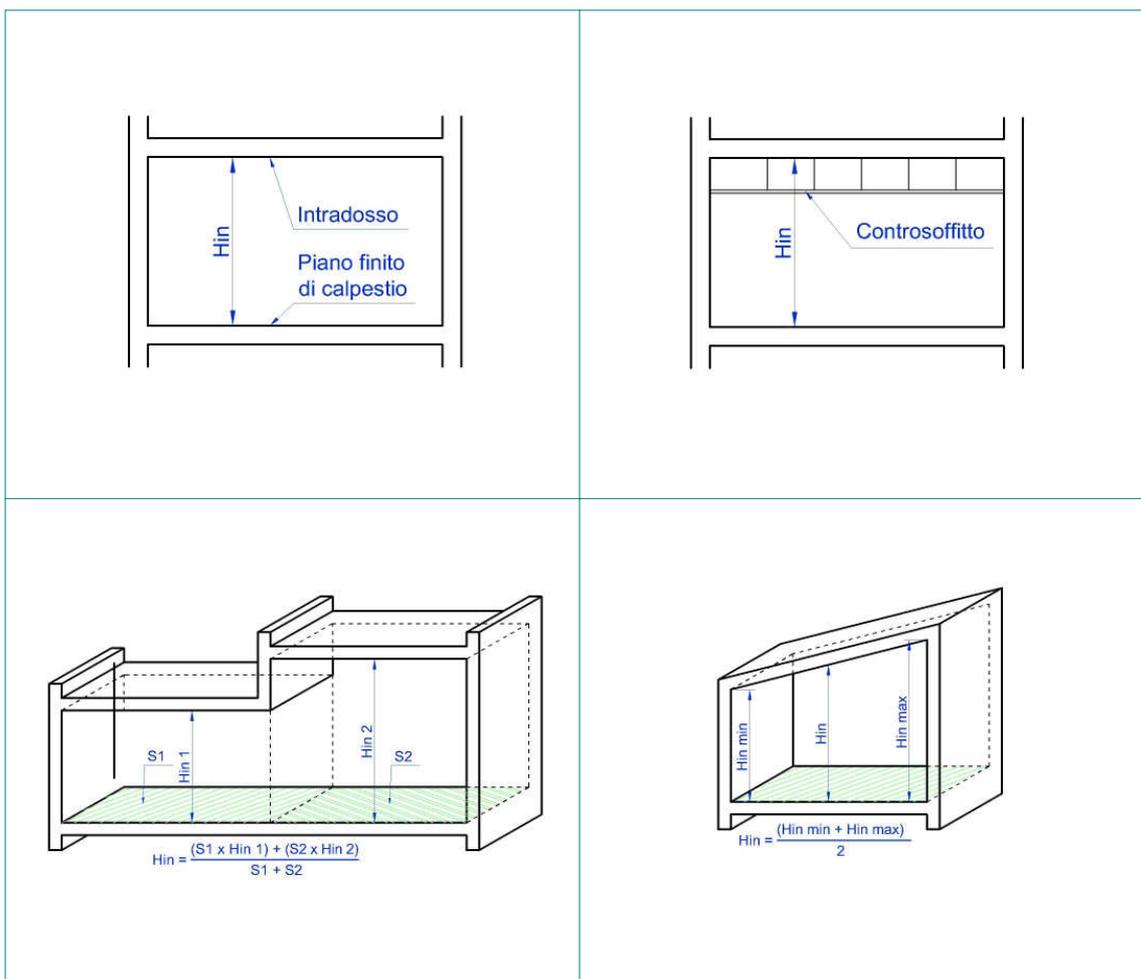


Illustrazione 24: schemi esemplificativi della definizione di Altezza interna netta (Hin)

#### ALTEZZA VIRTUALE

Si definisce “altezza virtuale” (Hv) la misura convenzionale di altezza dell’edificio (Hve) o dell’unità immobiliare (Hvui), da utilizzarsi ai fini del computo del relativo volume virtuale (Vv). Essa è fissata nella misura di:

a) ml 3,50 per le seguenti destinazioni d’uso: commerciale al dettaglio, commerciale all’ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per le destinazioni d’uso ad esse assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell’articolo 58 della l.r. 1/2005;

b) ml 3,00 per le altre destinazioni d’uso.

Per edifici con pluralità di funzioni l’altezza virtuale dell’edificio (Hve) è individuata con riferimento alla destinazione d’uso prevalente.

#### NUMERO DEI PIANI

Si definisce “numero dei piani” (Np) il parametro numerico corrispondente ai livelli calpestabili fuori terra o seminterrati della costruzione. Sono compresi nel computo del numero dei piani (Np):

a) gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell’edificio, comunque configurata. Non sono compresi nel computo del numero dei piani (Np) i livelli calpestabili costituiti in via esclusiva o prevalente da terrazze o lastrici solari e nei quali non siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua);

b) i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua) o superficie non residenziale o accessoria (Snr).

#### VOLUME LORDO

Si definisce “volume lordo” (Vl) dell’edificio l’ingombro volumetrico nello spazio occupato dalla sagoma del medesimo, delimitata:

- 
- a) nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata;
- b) nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow- window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati;
- c) nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

È esclusa dal computo del volume lordo (Vl) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza.

Il volume lordo è assunto quale parametro di riferimento ai fini della verifica del parametro del 20% del volume esistente per interventi di addizione funzionale agli organismi edilizi esistenti di cui all'art. 135 comma 2 lett. e) della L.R. 65/2014.

#### VOLUME

Si definisce "volume" (V) dell'edificio la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) complessiva dei singoli piani per l'altezza interna netta (Hin) di ciascun piano o locale. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura da utilizzarsi per il calcolo della media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, è determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale.

Nel computo del volume (V) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti ed atti comunali vanno detratti i volumi, calcolati come sopra e già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.

All'interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume (V) l'eventuale eliminazione di solai esistenti, oppure la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.

Sono esclusi dal computo del volume (V) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

E' consentito, anche in deroga ai limiti di volume (V) stabiliti dagli strumenti urbanistici, adeguare l'altezza interna netta (Hin) di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie.

Il volume (V) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir). Il volume (V) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione.

#### VOLUME VIRTUALE DELL'EDIFICIO E VOLUME VIRTUALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Si definisce "volume virtuale dell'edificio" (Vve) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (Sc) dell'edificio per l'altezza virtuale del medesimo (Hve), oppure per l'altezza massima (Hmax), se inferiore.

Si definisce "volume virtuale dell'unità immobiliare" (Vvui) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) dell'unità immobiliare per l'altezza virtuale della medesima (Hvui).

Il volume virtuale dell'edificio (Vve) di cui al comma 1 può essere utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento per il dimensionamento di interventi di sostituzione edilizia, parziale o totale, oppure di ristrutturazione urbanistica.

Il volume virtuale dell'unità immobiliare (Vvui) di cui al comma 2 è utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento:

- a) ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, relativamente agli esercizi commerciali al dettaglio nonché alle altre attività ad essi assimilate dagli strumenti o atti comunali, oppure dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della l.r. 1/2005, limitatamente ai casi in cui l'altezza virtuale (Hvui) risulti inferiore all'altezza interna netta (Hin). A tal fine non rileva la tipologia di esercizio definita in applicazione delle norme regionali o statali in rapporto al parametro della superficie di vendita. La presente norma è utilizzata anche per le attività artigianali ed industriali.

b) ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione di cui alla L.R.65/2014, limitatamente a specifiche fattispecie e destinazioni d'uso individuate dal regolamento edilizio per le quali l'utilizzo del volume (V) come parametro di riferimento possa dar luogo ad importi eccedenti il contributo obiettivamente commisurato all'incremento di carico urbanistico effettivamente prodotto dall'intervento o dal mutamento della destinazione d'uso.

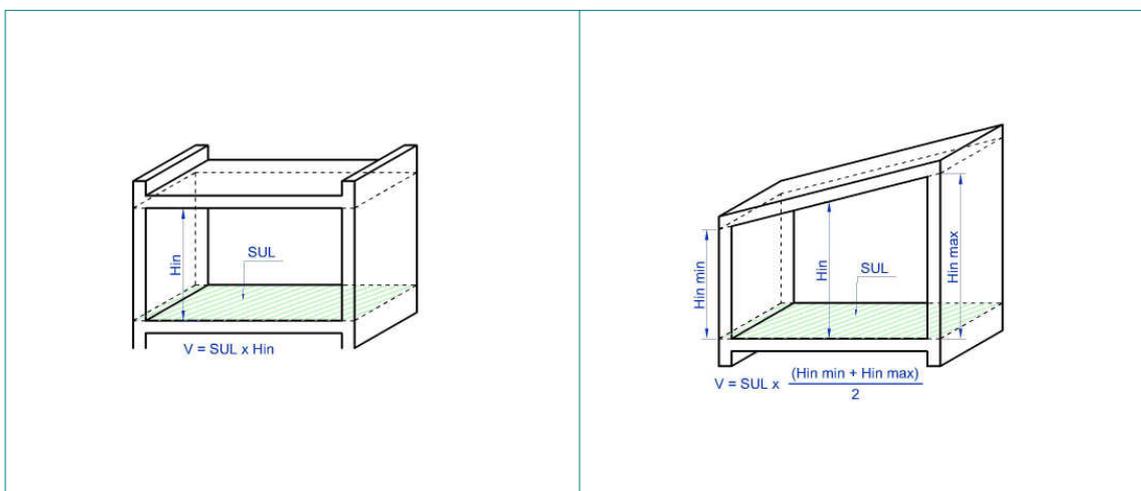


Illustrazione 25: schemi esemplificativi della definizione di Volume (V)

#### SUPERFICIE DI VENDITA

Ai sensi dell'articolo 15, comma 1, lettera c), della legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28 ( Codice del Commercio. Testo Unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti), si definisce "superficie di vendita" (Sv) di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, cabine di prova e simili e le aree di esposizione della merce, se accessibili alla clientela. Non costituisce superficie di vendita, anche se accessibile alla clientela, l'area scoperta, purché adiacente all'esercizio commerciale e di dimensioni non superiori al 20 per cento della superficie di vendita e quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, servizi, spazi collocati oltre le casse, uffici se non accessibili alla clientela.

#### SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE

Ai sensi dell'articolo 41, comma 1, lettera b), della l.r. 28/2005, si definisce "superficie di somministrazione" (Ss), la superficie appositamente attrezzata per essere utilizzata per la somministrazione. Rientra in essa l'area occupata da banchi, scaffalature, tavoli, sedie, panche e simili, nonché lo spazio funzionale esistente tra dette strutture. Non vi rientra l'area occupata da magazzini, depositi, locali di lavorazione, cucine, uffici e servizi.

#### SUPERFICIE PERMEABILE DI PERTINENZA

Si definisce "superficie permeabile di pertinenza" di un edificio (Spp) la porzione della superficie fondiaria (Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrati, e che consente l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere.

La superficie permeabile di pertinenza (Spp) comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, a condizione che:

- a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili;
- b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli pesanti o automezzi pesanti.

#### RAPPORTO DI PERMEABILITA'

Si definisce "rapporto di permeabilità" (Rp) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza (Spp) e la superficie fondiaria (Sf).

Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di sostituzione edilizia, e negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (Sc), è garantito

---

il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (Sf). Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea:

a) ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza;

b) ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.

I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:

a) sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile di pertinenza (Spp) non reperito;

b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;

c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.