

TITOLO II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI. INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI

SEZIONE I – Parametri urbanistici

Articolo 17 - Definizioni e parametri urbanistici

1- Superficie territoriale (ST) [ex 1- Superficie territoriale (St)]

Superficie totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC e PUA).

Comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali.

Nota:

La superficie territoriale (ST) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.

~~1- Superficie territoriale (St)~~

~~E' la superficie complessiva dell'area interessata da interventi urbanistici preventivi. La Superficie territoriale è comprensiva di tutte le aree destinate all'edificazione e delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.~~

~~Sulla St si applica l'indice di Utilizzazione territoriale (Ut).~~

2- Superficie fondiaria (SF) [ex 2- Superficie fondiaria (Sf)]

Superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio.

Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche.

Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.

Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la superficie fondiaria (SF) può comprendere le eventuali superfici (di parcheggi) di dotazione territoriale pubblica che si rendono necessarie a seguito dell'intervento.

Nota:

La superficie fondiaria (SF) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è

coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.

~~2- Superficie fondiaria (Sf)~~

~~E' la superficie delle aree a destinazione omogenea di zona al netto delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.~~

~~La Sf può essere suddivisa in lotti, la cui superficie minima può essere fissata, per ciascuna destinazione urbanistica, dalle norme d'ambito o dal POC.~~

~~Sulla Sf si applica l'indice di Utilizzazione fondiaria (Uf).~~

3- Densità territoriale [ex 3- Indice di Utilizzazione territoriale (Ut)]

Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale.

La densità territoriale si esprime attraverso un Indice di edificabilità territoriale dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale.

~~3- Indice di Utilizzazione territoriale (Ut)~~

~~Rappresenta il rapporto espresso in mq/mq fra la Superficie complessiva (Sc) edificabile per metro quadrato di Superficie territoriale (St).~~

4- Densità fondiaria [ex 4- Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf)]

Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria.

La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di edificabilità fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria.

~~4- Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf)~~

~~Rappresenta il rapporto espresso in mq/mq fra la Superficie complessiva (Sc) edificabile per metro quadrato di Superficie fondiaria (Sf).~~

5- Superficie per le opere di urbanizzazione secondaria (Surb)

Rappresenta la superficie da destinare alle opere di urbanizzazione secondaria, secondo quanto disposto dagli articoli 59 e 62 del presente Regolamento.

6- Ambito

Parte di territorio definita dal PSC in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.

7- Comparto

Porzione di territorio in cui si opera previo PUA, con il coordinamento dei soggetti interessati.

Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.

8- Lotto

Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi.

Si definisce lotto libero, o lotto inedificato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.

9- Unità fondiaria

Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica

Sono, ad esempio, unità fondiarie:

- le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti ineditati";
- gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;
- le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.

10- Superficie minima di intervento [ex 6- Superficie minima di intervento (Sm)]

Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.

~~6- Superficie minima di intervento (Sm)~~

~~Rappresenta l'area minima della quale si deve disporre per eseguire un intervento urbanistico preventivo o diretto. Può essere stabilita dalle norme d'ambito o coincidere con la superficie degli ambiti territoriali del PSC.~~

11- Potenzialità edificatoria

Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici.

Nota:

La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.

12- Carico urbanistico

Fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza.

13- Area di sedime

Superficie occupata dalla parte fuori terra di un fabbricato.

14- Superficie coperta [ex 13- Superficie coperta (Sco)]

Proiezione sul piano orizzontale della sagoma planivolumetrica di un edificio.

~~13- Superficie coperta (Sco)~~

~~E' l'area corrispondente alla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante, con esclusione dei normali aggetti (gronde, pensiline, balconi, scale aperte, elementi decorativi) sporgenti fino ad un massimo di 1,50 m dal filo esterno del muro perimetrale. Sono inoltre esclusi dalla Superficie coperta le superfici relative alla costruzione di nuove autorimesse pertinenziali, di cui alla L. 1150/1942 e sue modifiche ed integrazioni, se al servizio di edifici esistenti alla data di adozione del presente Regolamento. Qualora gli elementi non avessero le caratteristiche sopra indicate sono da ritenersi interamente computabili.~~

~~Vengono incluse nella Sco le proiezioni orizzontali di logge, balconi chiusi, bow windows e porticati.~~

15- Superficie permeabile (Sp) [ex 14- Superficie drenante (Sd)]

Porzione inedificata di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

Nota:

Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità.

~~14- Superficie drenante (Sd)~~

~~E' la superficie scoperta e filtrante.~~

~~La verifica degli indici riportati nel suddetto regolamento deve essere effettuata in tutti i casi di costruzione, ampliamento e trasformazione.~~

Tale superficie deve essere piantumata, secondo le indicazioni stabilite dal presente Regolamento, con una densità arborea minima pari a 1 albero ogni 100 mq di Superficie drenante.

16- Rapporto / indice di permeabilità (Ip)

Rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie territoriale o fondiaria.

Si indica di norma come un rapporto minimo ammissibile espresso con una percentuale.

Si definiscono così l'Indice di permeabilità territoriale (Sp/ST) e l'Indice di permeabilità fondiaria (Sp/SF)

17- Superficie arborata (Sa) [ex 15- Superficie arborata (Sa)]

E' la superficie da destinare all'impianto di alberature d'alto fusto. È espressa in numero puro o rapporto percentuale.

18- Rapporto di copertura (Q) [ex 7- Rapporto di copertura (Rc)]

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (Sq/SF).

Si indica di norma come un rapporto massimo ammissibile espresso con una percentuale.

~~7- Rapporto di copertura (Rc)~~

~~E' il rapporto fra la superficie coperta (Sco) e la Sf e viene espresso in forma di numero puro o percentuale.~~

19- Superficie utile (Su) [ex 8- Superficie complessiva (Sc) + ex 11- (Superficie utile abitabile (SU)]

Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le

murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.

Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.

La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.

Si computano nella superficie utile:

- le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra;
- le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70;
- i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998.

Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:

- i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;
- le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).

Alla superficie utile così determinata deve essere applicato un coefficiente correttivo per ricomprendere i muri e i vani scala, come di seguito indicato:

- funzione residenziale/ commerciale di vicinato/ direzionale/ pubblici esercizi/ attività ricettive, ecc.:
coefficiente correttivo + 20%;
- funzione produttiva/ agricola/ medie strutture di vendita, ecc.:
coefficiente correttivo + 7%.

~~8 Superficie complessiva (Sc)~~

~~8.1 Fabbricati ad uso abitativo o assimilabili in ambiti urbanizzati e urbanizzabili~~

~~Rappresenta la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra aventi caratteristiche di agibilità o abitabilità, al lordo di tutti gli elementi verticali.~~

~~Sono esclusi dalla Sc degli edifici a tipologia abitativa o assimilabile:~~

- ~~• portici e porticati ad uso pubblico;~~
- ~~• portici e porticati privati fino ad un massimo del 25% della Sc;~~

- ~~• parcheggi e autorimesse privati, interrati, seminterrati o al piano terra degli edifici, anche eccedenti le quantità previste dalla L. 1150/1942 e su e modifiche ed integrazioni, aventi comunque una altezza inferiore o uguale a m 2,50;~~
- ~~• locali accessori e di servizio interrati, seminterrati o fuori terra aventi altezza inferiore o uguale a 2,50 m e relativi collegamenti orizzontali e verticali;~~
- ~~• i servizi tecnici del fabbricato (locale macchina ascensore, vano ascensore, centrale termica, elettrica, d condizionamento) fino ad un massimo di 20 mq tali locali non devono comunque superare un'altezza libera di 2,50 m, eccetto i casi con comprovata esigenza tecnica;~~
- ~~• vani scala condominiali al servizio di più unità immobiliari al netto dei muri e relativi collegamenti orizzontali configurati come parti comuni;~~
- ~~• coronamenti degli edifici e volumi tecnici collocati all'estradosso del solaio di copertura;~~
- ~~• aggetti purché aperti su tre lati;~~
- ~~• balconi aggettanti, balconi aperti su almeno due lati e terrazze scoperte;~~
- ~~• sottotetti anche non accessibili aventi altezza media ponderale (rapporto tra volume interno e superficie interna) inferiore a 1,80 m e altezza massima inferiore a 3,00 m, calcolate da pavimento all'intradosso del solaio di copertura (al lordo delle eventuali travi e controsoffittature).~~

~~Ai fini del presente articolo, l'altezza dei locali deve essere misurata da pavimento a intradosso del solaio indipendentemente dalla presenza di eventuali controsoffitti. I locali abitabili devono avere una altezza media non inferiore a 2,70 m; in caso di soffitto inclinato, il locale abitabile deve avere una altezza non inferiore a 2,70 m con un minimo di 2,00 m.~~

~~8.2 Fabbricati ad uso abitativo o assimilabili in ambiti rurali~~

~~Rappresenta la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra aventi caratteristiche di agibilità o abitabilità, al lordo di tutti gli elementi verticali.~~

~~Sono esclusi dalla Sc degli edifici a tipologia abitativa o assimilabile:~~

- ~~• portici e porticati privati fino ad un massimo del 25% della Sc;~~

- ~~• parcheggi e autorimesse privati, interrati, seminterrati o al piano terra degli edifici, entro i limiti previsti dalla L. 1150/1942 e sue modifiche ed integrazioni, aventi comunque una altezza inferiore o uguale a m 2,50;~~
- ~~• locali accessori e di servizio interrati, seminterrati o fuori terra aventi altezza inferiore o uguale a 2,50 m e relativi collegamenti orizzontali e verticali, fino ad un massimo del 50% della Sc;~~
- ~~• i servizi tecnici del fabbricato (locale macchina ascensore, vano ascensore, centrale termica, elettrica, di condizionamento) fino ad un massimo di 20 mq tali locali non devono comunque superare un'altezza libera di 2,50 m, eccetto i casi con comprovata esigenza tecnica;~~
- ~~• aggetti purché aperti su tre lati;~~
- ~~• balconi aggettanti, balconi aperti su almeno due lati e terrazze scoperte;~~
- ~~• sottotetti anche non accessibili aventi altezza media ponderale (rapporto tra volume interno e superficie interna) inferiore a 1,80 m e altezza massima inferiore a 3,00 m, calcolate da pavimento all'intradosso del solaio di copertura (al lordo delle eventuali travi e controsoffittature).~~

~~Ai fini del presente articolo, l'altezza dei locali deve essere misurata da pavimento a intradosso del solaio indipendentemente dalla presenza di eventuali controsoffitti. I locali abitabili devono avere una altezza media non inferiore a 2,70 m; in caso di soffitto inclinato, il locale abitabile deve avere una altezza non inferiore a 2,70 m con un minimo di 2,00 m.~~

~~8.3 Fabbricati ad uso produttivo, agricolo, commerciale, e assimilabile~~

~~Rappresenta la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra aventi caratteristiche di agibilità o abitabilità, al lordo di tutti gli elementi verticali.~~

~~Sono esclusi dalla Sc degli edifici a tipologia produttiva, agricola, commerciale, e assimilabile:~~

- ~~• i servizi tecnici del fabbricato (locale macchina ascensore, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al rispetto dei requisiti igienico sanitari e alla mitigazione degli impatti ambientali);~~

- ~~• tettoie e altre strutture a sbalzo appoggiate sui muri del fabbricato fino ad un massimo del 10% della Sc.~~

~~11- Superficie utile abitabile (Su)~~

~~La Superficie utile abitabile (Su) è data dalla somma di tutte le superfici nette di pavimento, a tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni principali dell'attività cui l'unità edilizia è destinata; in particolare la Superficie Utile abitabile (Su) è costituita dalle superfici di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (Snr).~~

20- Superficie accessoria (Sa) [ex 12- Superficie non residenziale (Snr)]

Superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80.

Per tutte le funzioni si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoria:

- spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza inferiore a m 2,70;
- i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR n. 11/1998;
- i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a m 1,80;
- le autorimesse e i posti auto coperti;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;

- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali.

~~12- Superficie non residenziale (Snr)~~

~~La Superficie non residenziale (Snr) è data dalla somma:~~

- ~~— delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali: logge, balconi, cantine, soffitte, lavanderie, stenditoi, deposito cicli;~~
- ~~— delle superfici non residenziali di pertinenza dell'organismo abitativo quali: androni di ingresso, scale comuni condominiali, porticati liberi almeno su tre lati, vani ascensori e i relativi vani per impianti tecnici, volumi tecnici, autorimesse o posti macchina coperti, tutti i locali condominiali ad uso comune, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili: misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani porta e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nelle Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S inferiore a m 1,8).~~

21- Superfici escluse dal computo della Su e della Sa:

Non costituiscono né superficie utile né accessoria:

- i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
- gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;
- le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;
- i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;
- le pensiline;
- le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;
- i tetti verdi non praticabili;
- i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;
- i pergolati a terra;
- gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;

- vani tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche).

22- Superficie catastale (Sca)

Si veda l'Allegato C del DM 138/1998 recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)".

23- Parti comuni / condominiali

Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.

24- Superficie di vendita (Sv)

Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione.

Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344.

25- Area dell'insediamento (Ai)

Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente.

La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e

per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali

26- Sagoma planivolumetrica

Figura solida definita dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura dell'edificio e del piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (bow window, logge, porticati) e i volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di m 1,50, delle sporgenze decorative e funzionali (comignoli, canne fumarie, condotte impiantistiche), delle scale esterne aperte e scoperte se a sbalzo, delle scale di sicurezza esterne e di elementi tecnologici quali pannelli solari e termici.

27- Sagoma

Proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planivolumetrica.

28- Volume totale o lordo (Vt) [ex 17- Volume di un fabbricato (V)]

Volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica.

~~17- Volume di un fabbricato (V)~~

~~Il Volume di un fabbricato è dato dalla somma dei prodotti della Superficie complessiva di ciascun piano per le relative altezze lorde, misurate da pavimento a pavimento e/o da pavimento ad estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.~~

~~Nel caso di piani abitabili aventi solaio di copertura inclinato (sottotetti, mansarde, ecc.), si considera come altezza lorda quella media ponderale misurata dal pavimento fino all'estradosso della struttura portante del tetto (al lordo delle eventuali travi e controsoffittature).~~

29- Volume utile (Vu)

Somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.

30- Piano di un edificio

Spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.

31- Piano fuori terra

Piano di un edificio il cui pavimento si trova in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, anche a seguito delle opere di sistemazione dell'area.

32- Piano seminterrato [ex 9- Locali interrati e seminterrati]

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno circostante e il cui soffitto si trova ad una quota media uguale o superiore a m 0,90 rispetto al terreno, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati.

Sono assimilati a piani fuori terra:

- i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante;
- i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m -0,30 rispetto a quella del terreno circostante.

~~9- Locali interrati e seminterrati~~

~~Sono considerati:~~

- ~~• locali interrati quelli che hanno l'estradosso del relativo solaio di copertura a quota inferiore o uguale rispetto allo Zero urbanistico;~~
- ~~• locali seminterrati quelli che hanno l'estradosso del relativo solaio di copertura a quota inferiore o uguale a 1,50 m rispetto allo Zero urbanistico; nelle zone di cui agli artt. 29 e 30 tale quota è elevata a 2,10 m.~~

33- Piano interrato [ex 9- Locali interrati e seminterrati]

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio.

Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90.

~~9- Locali interrati e seminterrati~~

~~Sono considerati:~~

- ~~• locali interrati quelli che hanno l'estradosso del relativo solaio di copertura a quota inferiore o uguale rispetto allo Zero urbanistico;~~
- ~~• locali seminterrati quelli che hanno l'estradosso del relativo solaio di copertura a quota inferiore o uguale a 1,50 m rispetto allo Zero urbanistico; nelle zone di cui agli artt. 29 e 30 tale quota è elevata a 2,10 m.~~

34- Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

35- Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, che non determina un ulteriore piano nell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio.

Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

36- Zero urbanistico [ex 10- Zero urbanistico]

~~È la quota zero di riferimento per il calcolo degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi definiti dalle presenti norme.~~

Lo Zero urbanistico è la quota media ponderale del tratto di marciapiede pubblico antistante il lotto o, in assenza di questo, del piano stradale aumentato di 15,00 cm.

In caso di lotti compresi fra più strade lo Zero urbanistico si determina come media ponderale delle quote delle diverse strade.

37- Altezza dei fronti (Hf) [ex 16- Altezza di un fabbricato (H)]

Misura ottenuta dalla differenza della quota media della linea di stacco dell'edificio con la più alta delle seguenti quote:

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su;
- linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°;
- linea di colmo, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°;
- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1,20, per gli edifici con copertura piana;
- media delle altezze dei punti più alti sull'intradosso della copertura, per le coperture a padiglione.

Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:

- i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20 o quando i vuoti prevalgono sui pieni;
- i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.

~~16- Altezza di un fabbricato (H)~~

~~L'altezza di un fabbricato è data dalla media delle altezze dei vari fronti, come di seguito indicato.~~

~~L'altezza di un fronte si misura dallo Zero urbanistico fino alla più alta delle seguenti quote:~~

- ~~a) intradosso dell'ultimo solaio abitabile o, in caso di piani abitabili anche parzialmente con copertura inclinata, media dell'intradosso del solaio di copertura;~~
- ~~b) intradosso della struttura portante della falda del tetto in latero cemento, ovvero intradosso del tavellonato / assito nel caso di orditura con struttura in travi (lignee, metalliche o c.a.) o muretti a gelosia, con copertura inclinata fino al 33%, determinata dalla linea di intersezione con la facciata esterna dell'edificio, senza tener conto di eventuali elementi architettonici e decorativi;~~
- ~~e) linea di colmo per edifici con copertura inclinata maggiore di 33° misurata con le stesse modalità definite alla precedente lettera b);~~
- ~~d) sommità del parapetto in muratura nel caso di coperture piane; il muretto di protezione non dovrà avere altezza superiore a mt. 1,20;~~

~~e) media della linea di intradosso, misurata con le stesse modalità definite alla precedente lettera b), nel caso di fronti con timpani murari. Nel caso di fronti ad altezza variabile, l'altezza del fronte è data dal rapporto tra la superficie del fronte e lo sviluppo dello stesso. La determinazione della linea di intradosso e le modalità di calcolo dell'altezza dei fronti è esplicitata negli schizzi riportati nella tabella allegata (Allegato "A") al presente regolamento.~~

38- Altezza dell'edificio (H) [ex 16- Altezza di un fabbricato (H)]

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

39- Altezza utile (Hu)

Altezza netta del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o delle strutture sottoemergenti dal soffitto (travetti), senza tener conto delle irregolarità e dei punti singolari.

Ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80), e di quelli non fruibili, l'altezza utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli stessi siano necessari per la copertura di impianti tecnologici.

Ai fini del rispetto dei requisiti cogenti in materia di altezza minima dei locali, essa si misura fino all'altezza dell'eventuale controsoffitto (altezza utile netta).

40- Altezza virtuale (o altezza utile media) (Hv)

Rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80.

41- Altezza lorda dei piani

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.

Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista.

Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.

42- Volume tecnico

Spazio ispezionabile, ma non stabilmente fruibile da persone, destinato agli impianti di edifici civili, industriali e agro – produttivi come le centrali termiche ed elettriche, impianti di condizionamento d’aria, di sollevamento meccanico di cose e persone, di canalizzazione, camini, canne fumarie, ma anche vespai, intercapedini, doppi solai.

Ai fini del calcolo delle superfici, sono comunque escluse le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte e le intercapedini tecniche; i restanti volumi tecnici sono computati a seconda che siano o meno praticabili.

43- Vuoto tecnico

Camera d’aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all’aerazione e deumidificazione della struttura dell’edificio, con altezza non superiore a m 1,80.

44- Unità immobiliare

Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditività nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.

45- Alloggio

Unità immobiliare destinata ad abitazione.

46- Unità edilizia (Ue)

Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l’accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari.

L’unità edilizia ricomprende l’edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto.

Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.

47- Edificio o fabbricato

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico - funzionali, che sia accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Per edificio residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad abitazione.

Per edificio non residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.

48- Edificio unifamiliare / monofamiliare

Edificio singolo con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.

49- Pertinenza (spazi di pertinenza)

Opera edilizia di modeste dimensioni all'interno del lotto, legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale rispetto alla costruzione principale.

La pertinenza consiste in un servizio od ornamento dell'edificio principale già completo ed utile di per sé.

50- Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

51- Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione (per esempio tra varie unità immobiliari), munito di ringhiera o parapetto.

52- Loggia / loggiato

Spazio praticabile coperto, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

53- Lastrico solare

Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.

54- Pensilina

Copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.

55- Pergolato

Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento.

Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.

56- Portico / porticato

Spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto almeno su due lati verso i fronti esterni dell'edificio.

57- Terrazza

Spazio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

58- Tettoia

Copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.

59- Veranda

Spazio praticabile coperto, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili.

60- Tetto verde

Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radificano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).

Articolo 18 - Distanze

Le distanze si misurano in proiezione sul piano orizzontale in modo lineare e perpendicolare.

Non vengono calcolati ai fini delle distanze:

- gli aggetti con sporgenza inferiore a 1,50 m;
- gli elementi ornamentali;
- le scale con larghezza inferiore a 1,50 m.

Nel caso di aggetti o scale di profondità superiore a 1,50 m la distanza deve essere aumentata di una quantità pari all'eccedenza.

1- Distanza dal confine stradale [ex 1- Distanza dalle strade (Ds)]

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine stradale, così come definito dal Nuovo Codice della strada.

Fuori dal centro abitato, come definito dal D.Lgs. 285/1992 e successive modificazioni e integrazioni, si applicano le norme stabilite dal suddetto decreto.

Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato sono indicate nelle planimetrie di PSC e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale.

Tipologia	Distanza di rispetto
A - Autostrade	60 m.
B - Strade extraurbane principali	30 m.
C - Strade extraurbane secondarie	20 m.
F - Strade locali	20 m.
Strade vicinali di tipo F	10 m.

All'interno del centro abitato la Distanza dalle strade si misura tra il punto dell'edificio più vicino alla strada ed il confine stradale o altro spazio ad uso pubblico.

Ai fini del presente articolo si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Fatte salve specifiche disposizioni contenute nella disciplina specifica d'ambito, all'interno dei centri urbani le distanze minime degli edifici dalla sede stradale devono rispettare le seguenti misure:

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m
- 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7,00 m e 15,00 m
- 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m;

fermo restando che deve essere sempre rispettato il rapporto 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento dal ciglio stradale e l'altezza del fabbricato.

Nel caso di porzioni di edificio arretrate rispetto all'ingombro a terra tale rapporto deve essere verificato per ciascun piano considerando l'arretramento maggiore.

La distanza dalla strada può essere diminuita fino alla misura di 5 m nei seguenti casi:

- allineamenti in atto chiaramente definiti anche costituiti da edifici in serie non continua;
- necessità di copertura di frontespizi nudi visibili dalla strada o da spazi pubblici;

- nei lotti inedificati degli ambiti del Tessuto consolidato;
- allineamenti espressamente previsti dal PSC, dal

POC o dal presente RUE;

- in sede di piano attuativo corredato da previsioni planivolumetriche, esclusivamente lungo strade interne con funzione di distribuzione dei lotti.

Nel caso di sopralzi e ampliamenti è consentito mantenere il filo più avanzato del fabbricato esistente; va comunque rispettato il rapporto tra altezza del fabbricato e larghezza stradale, più l'eventuale arretramento.

Nel caso di strade con edificazione a cortina è consentito mantenere l'allineamento esistente per i primi due piani fuori terra, osservando le distanze sopra stabilite e comunque il rapporto fra altezze e larghezza stradale per i piani superiori.

2- Distanza tra edifici / Distacco (De) [ex 2- Distanza tra edifici (De)]

Lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, compresi i punti di affaccio.

E' la distanza minima tra i singoli edifici o tra i fronti del medesimo fabbricato composto da più corpi edilizi.

Fatte salve specifiche disposizioni contenute nella disciplina specifica d'ambito, la distanza minima ammessa:

- a. tra pareti finestrate, di medesimo fabbricato o di fabbricati separati, è pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m;
- b. per pareti, o parti di pareti, non finestrate o sulle quali si aprono finestre o luci di vani scala, di fabbricati separati deve essere rispettata una distanza minima pari a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 6,00 m.

Nel caso di rientranze e variazioni, del piano dei fronti dello stesso edificio, la distanza tra le pareti prospicienti non finestrate non deve essere inferiore a due volte la profondità.

Sono consentite distanze inferiori nei seguenti casi:

- qualora tra i fabbricati sia interposta una strada di pubblico transito;

- qualora il fabbricato da ampliare, ricostruire o costruire faccia parte di una cortina continua o si inserisca in una serie di fabbricati esistenti connotati da un allineamento consolidato;
- qualora le pareti prospettanti afferiscano alla medesima unità immobiliare;
- per gli edifici rientrati all'interno di un Piano Attuativo con previsione planivolumetrica;
- per gli edifici ricadenti all'interno di specifici ambiti per i quali il PSC o il POC definiscono l'assetto planivolumetrico;
- per gli edifici ricadenti in Centri storici o in Complessi storico testimoniali per i quali è consentito il mantenimento delle distanze esistenti.

3- Indice di visuale libera (IvI)

Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.

4- Distanza dai confini di proprietà [ex 3- Distanza dai confini di proprietà (Dc)]
Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine della proprietà.

E' la distanza minima tra l'edificio ed il confine della proprietà.

Fatte salve specifiche disposizioni contenute nella disciplina specifica d'ambito, la distanza minima ammessa è di 5,00 m.

Nel caso di edifici con altezza maggiore di 10,00 m la distanza deve essere uguale o superiore a 1/2 dell'altezza dell'edificio.

La distanza minima dai confini di proprietà stabilita dagli strumenti urbanistici, se non diversamente ed espressamente disposto da specifiche normative dei PUA, del POC o del PSC, può essere ridotta, se il proprietario del fondo confinante costituisce su di questo servitù di inedificabilità a distanza dal confine maggiore di quella necessaria, secondo le norme per tempo vigenti, a compensare il difetto di distanza della costruzione sul fondo dominante. L'atto dopo la trascrizione nei registri immobiliari, dovrà essere depositato presso il Comune.

Su due o più fondi attigui è consentito costruire anche sul confine, in aderenza o con muro comune, in base a progetto unitario, da autorizzarsi con unico

provvedimento e da attuarsi simultaneamente per intero. In questo caso, nella stesura della soluzione progettuale si dovrà prevedere particolare attenzione alla definizione formale complessiva in modo da ottenere un disegno unitario del fabbricato in oggetto.

Quando sul confine di proprietà esiste un edificio è ammessa la costruzione in aderenza nel rispetto del Codice Civile e salvo diverso diritto acquisito dal confinante.

Nelle zone residenziali sono ammesse, distanze inferiori a quelle sopra indicate nei seguenti casi:

- f) particolare conformazione del lotto tale da risultare estremamente limitante nei confronti delle possibilità edificatorie, a condizione che vengano rispettate le norme sulle distanze fra fabbricati e previo accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente trascritta nei Registri Immobiliari;
- g) soprizzo di fabbricato esistente alla data di adozione del presente Regolamento avente una distanza dal confine di almeno 3,00 m, purché siano rispettate le norme sulle distanze fra edifici e previo accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente trascritta nei Registri Immobiliari;
- h) costruzioni di manufatti di pubblica utilità quali cabine e centraline elettriche, del gas, dell'acqua, del telefono e similari;
- i) manufatti complementari alla viabilità quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, pensiline e cabine di sosta e di servizio e assimilabili;
- j) cavedi tecnologici, canne fumarie di ventilazione e di aspirazione indispensabili per la funzionalità degli edifici esistenti;
- k) opere indispensabili per l'adeguamento degli edifici esistenti a norme relative alla sicurezza, alla prevenzione incendi ed all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Negli ambiti appartenenti al Tessuto Consolidato di cui alla Sezione II Titolo III del presente Regolamento per i fabbricati esistenti alla data di adozione del presente Regolamento che risultano sprovvisti o con una dotazione inferiore alla quantità di spazi a parcheggi pertinenziali, di cui alla L. 1150/1942 e sue modifiche ed integrazioni, è ammessa la costruzione di autorimesse in deroga alle distanze minime, fino al raggiungimento di tale quantità e di misura non inferiore a mq 21,00. In particolare, tali autorimesse possono essere

realizzate a confine, previa acquisizione di accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente trascritta nei Registri Immobiliari, o ad una distanza dai confini non inferiore a 1,50 m. In ogni caso l'altezza massima (H) non deve superare 2,40 m, calcolata dallo Zero urbanistico fino all'estradosso del solaio in caso di copertura piana, o al colmo della copertura in caso di coperture inclinata. Tali autorimesse dovranno essere realizzate esclusivamente in muratura.

5- Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico [[ex 4- Distanza dal confine di zona \(Dz\)](#)]

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine di zona o di ambito urbanistico.

E' la distanza minima tra l'edificio ed il confine della zona urbanistica adiacente, se diversa.

Fatte salve specifiche disposizioni contenute nella disciplina specifica d'ambito, la distanza minima ammessa è di 5,00 m ad eccezione degli edifici ricadenti in zone produttive o ambiti rurali per i quali la distanza è 10,00 m.

La presente norma non si applica nelle aree interne ai Centri storici e ai Complessi storico testimoniali.

Nel caso di edifici con altezza maggiore di 10,00 m la distanza deve essere superiore o uguale a 1/2 dell'altezza dell'edificio.

Sono consentite distanze inferiori in caso di soprizzo di fabbricato esistente avente una distanza dal confine di almeno m 3,00, purché siano rispettate le norme di legge sulle distanze fra edifici e previo accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente trascritta nei Registri Immobiliari.

Negli ambiti ricadenti nel Tessuto consolidato è ammessa la deroga dal confine di zona qualora la zona adiacente ricada in ambiti o - Aree rurali - e le due zone risultino della medesima proprietà e non abbiano una classificazione di piano preordinata alla realizzazione di opere pubbliche.