

Lettura esplicativa dell'art. 11 del R.U. vigente a seguito dell'entrata in vigore del D.P.G.R. n° 64/R – Parametri urbanistici ed edilizi.

LEGENDA:

BARRATO norme non più in vigore dell'art. 11 del R.U.

ROSSO norme vigenti apportate dal D.P.G.R. 64/R

BLU norme di dettaglio mantenute per subarticolazione Comunale ai sensi dell'art. 31 del D.P.G.R. n° 64/R

1. Gli indici urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi l'attività di urbanizzazione e di edificazione.

2. Ai fini della progettazione ed esecuzione delle opere, nel rispetto delle norme del presente Regolamento Urbanistico e delle leggi vigenti, è fatto riferimento ai seguenti simboli:

- ~~1- St = superficie territoriale~~
- ~~2- S1 = superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria~~
- ~~3- S2 = superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria~~
- ~~4- Smi = Superficie minima d'intervento~~
- ~~5- Sf = superficie fondiaria~~
- ~~6- Sc = superficie coperta~~
- ~~7- Sul = superficie utile lorda~~
- ~~8- Su/Sua = Superficie utile/Superfici utile abitabile~~
- ~~9- Rc = rapporto di copertura~~
- 10- Qrc = quota di riferimento convenzionale
- ~~11- Hf = altezza fabbricato~~
- ~~12- H = computo dell'altezza degli edifici esistenti~~
- ~~13- Hp = altezza del piano~~
- ~~14- Vf = volume del fabbricato~~
- ~~15- Vp = volume del piano~~
- ~~16- It = indice di fabbricabilità territoriale~~
- ~~17- If = indice di fabbricabilità fondiaria~~
- 18- Df = distanza minima fra fabbricati
- ~~19- Ros = Rapporto di occupazione del sottosuolo~~

- 1 – (Qrc) = Quota di riferimento convenzionale
- 2 – (Ir) = Indice insediativo residenziale
- 3 – (St) = Superficie territoriale
- 4 – (Sf) = Superficie fondiaria
- 5 – (Sap) = Superficie per attrezzature e spazi pubblici
- 6 – (It) = Indice di fabbricabilità territoriale
- 7 – (Ut) = Indice di utilizzazione territoriale
- 8 – (If) = Indice di fabbricabilità fondiaria
- 9 – (Uf) = Indice di utilizzazione fondiaria
- 10 – (Sul) = Superficie utile lorda
- 11 – (Su) = Superficie utile
- 12 – (Sua) = Superficie utile abitabile o agibile
- 13 – (Snr) = Superficie non residenziale o accessoria
- 14 – (Scc) = Superficie convenzionale
- 15 – (Sc) = Superficie coperta
- 16 – Rc) = Rapporto di copertura
- 17 – (Ros) = Rapporto di occupazione del sottosuolo
- 18 – (Hmax) = Altezza massima
- 19 – (Hin) = Altezza interna netta
- 20 – (Hv) = Altezza virtuale
- 21 – (Np) = Numero dei piani
- 22 – (Vl) = Volume lordo
- 23 – (V) = Volume

- 24 – (Vve) = Volume virtuale dell'edificio e volume virtuale dell'unità immobiliare
- 25 – (Sv) = Superficie di vendita
- 26 – (Ss) = Superficie di somministrazione
- 27 – (Spp) = Superficie permeabile di pertinenza
- 28 – (Rp) = Rapporto di permeabilità
- 29 – (Da) = Densità arborea
- 30 – (Sau) = Superficie agraria utilizzabile
- 31 – Distanza fra fabbricati

3. Le definizioni delle precedenti simbologie sono le seguenti:

1 - Quota riferimento convenzionale

La quota di riferimento convenzionale è rappresentata dalla linea orizzontale assunta come quota di calpestio del piano terra. La stessa può essere assunta a non più di **ml. 0,90** rispetto:

- a) alla quota più elevata del marciapiede o strada pubblici più vicini all'edificio;
- b) alla quota del piano del terreno così come risulta approvata negli strumenti urbanistici attuativi.

In caso di edifici a destinazione produttiva su terreni in pendenza, in zone in cui sia prevista anche un'altezza oltre al numero massimo dei piani, la Qrc dovrà essere assunta nel punto a quota inferiore del lotto rispetto al fabbricato.

In ogni caso la Qrc dovrà essere riferita ad un punto fisso, rintracciabile anche dopo l'esecuzione dei lavori.

2 - Indice insediativo residenziale

1. Si definisce "indice insediativo residenziale" (Ir) il parametro che esprime il quantitativo di superficie utile lorda (Sul), oppure di volume (V), convenzionalmente attribuito dagli strumenti ed atti comunali a ciascun abitante insediato o insediabile. L'indice insediativo residenziale è fissato dal comune nel rispetto dei quantitativi medi per abitante stabiliti dalle norme statali.

2. In sede di formazione degli atti comunali di governo del territorio, e relative varianti, il numero complessivo di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, calcolato in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui al comma 1, costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento degli standard urbanistici e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalle norme statali e regionali.

3. Per standard urbanistici ai fini del comma 2, si intendono le dotazioni minime per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

1) St – Superficie territoriale.

~~Misura in mq. l'intera area nella quale si applica il piano attuativo; essa è delimitata da specifico perimetro nelle tavole del Regolamento Urbanistico e comprende aree per urbanizzazione primaria e secondaria, anche se non graficizzate, e superficie fondiaria S.f. Sulla S.t. si applica l'indice di fabbricabilità territoriale I.t.~~

3 - Superficie territoriale

1. Si definisce "superficie territoriale" (St) la superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo, oppure delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.

2. La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiarie (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 unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.

3. Salvo espressa esclusione dettata dagli strumenti o atti comunali, 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).

2) S1 – Superficie per opere d'urbanizzazione primaria.

~~Le aree per le opere di urbanizzazione primaria comprendono:~~

- ~~a) le strade di accesso alle singole proprietà e di servizio all'interno di queste per qualsiasi tipo di insediamento;~~

- b) la rete idrica costituita da acquedotto pubblico o consortile salvo i casi di edifici isolati dotati di rifornimento diretto mediante pozzi o condotta privata autorizzata ai sensi delle vigenti disposizioni in materia;
 - e) la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - d) la rete di pubblica illuminazione;
 - e) la rete di distribuzione del gas;
 - f) la rete di distribuzione del telefono;
 - g) la rete per le fognature e, nel caso di edifici isolati equivalenti sistemi di allontanamento, trattamento e smaltimento delle acque, comprensive dell'impianto (o degli impianti) di trattamento e di depurazione integrale;
 - h) spazi di sosta e parcheggi pubblici;
 - i) spazi per verdi pubblici elementari attrezzati.
- Nell'ambito degli strumenti urbanistici di attuazione verrà fissata l'esatta quantificazione delle opere di urbanizzazione primaria riferita ai singoli interventi.

3) S2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Le aree per le opere d'urbanizzazione secondaria comprendono:

- a) gli impianti per gli asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, comprese le attrezzature accessorie scoperte;
 - b) le attrezzature collettive di quartiere (mercati, centri commerciali, uffici di enti pubblici aperti al pubblico, centri sociali, centri culturali, unità sanitarie ed assistenziali, edifici religiosi e affini);
 - c) le attrezzature per il tempo libero del quartiere, i parchi urbani e di quartiere, gli impianti sportivi.
- Per le aree destinate totalmente e parzialmente ad insediamenti produttivi industriali, artigianali, magazzini e simili le opere di urbanizzazione secondaria di cui al punto b) comprendono inoltre servizi aziendali collettivi ossia mense, sedi sindacali, sale di riunione, centri culturali e biblioteche, unità sanitarie ed assistenziali, centri sociali ed affini.

Le aree per le opere di urbanizzazione secondaria territoriale comprendono:

- a) gli impianti per l'istruzione superiore comprese le attrezzature accessorie e scoperte;
- b) le attrezzature sanitarie e ospedaliere;
- c) le attrezzature per il tempo libero d'interesse urbano territoriale, i parchi territoriali, gli impianti sportivi pubblici e d'interesse urbano e territoriale, le attrezzature turistiche, gli impianti di interesse urbano e territoriale.

4 - Superficie fondiaria

1. 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.

2. La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap) di cui all'articolo 5.

5 - Superficie per attrezzature e spazi pubblici

Si definisce "superficie per attrezzature e spazi pubblici" (Sap) la porzione della superficie territoriale (St) destinata alla viabilità, all'urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali pubbliche in genere, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico, ancorché private.

6 - 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).

7 - 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).

8 - 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).

9 - 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).

10 - Superficie utile lorda

1. 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 comma 2 e con l'esclusione degli elementi di cui ai commi 3, 4, 5, 6 e 7.

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

a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio di cui alla Parte I dell'Allegato A, 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;

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) ai sensi dei commi 3, 4, 5, 6 e 7.

3. 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. 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, ricadenti nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dagli strumenti ed atti comunali, o in aree ad esse assimilate dai medesimi strumenti ed atti, 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. 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.

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;

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. Negli ambiti dichiarati a pericolosità geomorfologica o idraulica elevata o molto elevata;

N.B. ai sensi delle precedenti lett. f) g) h), il comma 2 dell'art. 95 del Regolamento Edilizio Comunale ove è riportata l'altezza realizzabile tra mt. 2.20 e mt. 2.50, la stessa deve essere letta tra mt. 2.20 e mt. 2.40.

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

4. 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 di cui alla lettera e) del comma 2, 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, come definiti nell'allegato A, diversi da quelli di cui al comma 3, lettera i);

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;

o) la realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, potranno eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento;

p) piccoli manufatti, uno per ogni lotto di proprietà, semplicemente appoggiati al suolo, con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone (ricoveri per animali domestici o da cortile e/o per attrezzi, coperture di pozzi, etc.) purché con altezza media inferiore a ml 1,80 misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso della copertura e con superficie calpestabile non superiore a mq 2,00. (rif. normativo art. 137 comma 6 L.R.T. 65/14)

5. 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 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. 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 minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque 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 di cui alla Parte II dell'Allegato A, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

6. 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.

7. La superficie utile lorda (Sul) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui all'articolo 2. La superficie utile lorda (Sul) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della l.r. 1/2005.

11 - Superficie utile

Nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 120 della l.r. 1/2005, 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), come definite agli articoli 12 e 13.

12 - Superficie utile abitabile o agibile

1. 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, disimpegno, 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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).

5. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui all'articolo 14, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 121 della l.r. 1/2005;

6. Gli interventi sia di nuova costruzione o effettuati sugli edifici del patrimonio edilizio esistente dell'intero territorio comunale, non possono comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 50.

Sono fatte salve le dimensioni degli alloggi inferiori alla superficie utile abitabile (Sua) suddetta che risultino già esistenti e legittimi, alla data del 31 gennaio 1983, (data con la quale è stato approvato il REC che ha stabilito tale dimensione minima).

13 - Superficie non residenziale o accessoria

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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).
5. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui all'articolo 14, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 121 della l.r. 1/2005.

14 - Superficie convenzionale complessiva

1. 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).
2. La superficie convenzionale complessiva (Scc) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione di cui all'articolo 121 della l.r. 1/2005.

4) Smi - Superficie minima di intervento

S'intende l'area minima richiesta per ogni "intervento diretto".

5) Sf - Superficie fondiaria (SOSTITUITO SOPRA dal punto 4)

La superficie fondiaria di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici si intende, ai fini dell'applicazione e della valutazione degli indici urbanistici, la superficie di terreno disponibile per l'edificazione.

Tale superficie deve essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione.

Qualsiasi superficie che alla data d'adozione delle presenti norme sia già di pertinenza o di costruzioni esistenti o autorizzate, non potrà essere computata per altre costruzioni, qualora la sua sottrazione venga ad alterare gli indici e le prescrizioni di zona.

La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere continua alle costruzioni e non frazionata né a cavallo di spazi o di aree pubbliche e/o di uso collettivo, risultando comunque inammissibili il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non facenti parte del lotto individuato dalla costruzione esistente o prevista.

Le sedi viarie private non costituiscono interruzioni di continuità agli effetti della valutazione della superficie fondiaria pertinente.

Nelle aree ove invece è previsto un intervento urbanistico preventivo la superficie fondiaria sarà l'area edificabile che risulta dalla superficie territoriale deducendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne alla lottizzazione o ad altro strumento urbanistico preventivo.

L'Amministrazione Comunale, ove lo ritenga necessario, si riserva di trascrivere, a spese dei richiedenti, un atto di vincolo a suo favore, unito al permesso di costruire relativo alla superficie fondiaria sulla quale insistono i fabbricati esistenti o di progetto.

6) Sc - Superficie coperta

Misura in mq. l'area racchiusa entro la proiezione massima sul piano orizzontale del fabbricato e di eventuali costruzioni accessorie.

Sono escluse da tale computo: le tettoie, i porticati, le terrazze e i balconi le logge, le pensiline, nei limiti indicati al successivo punto 7.

~~In caso di edifici a destinazione produttiva sono escluse da tale computo le tettoie e le pensiline non eccedenti il 20% della superficie coperta.~~

15 - Superficie coperta

1. 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.

2. 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.

3. 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 tettoie e le pensiline non eccedenti il 20% della superficie coperta solo nel caso di edifici a destinazione produttiva.~~

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

h) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 centimetri;

i) 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;

j) le serre solari di cui alla Parte II dell'Allegato A, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

5. 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.

7) ~~Sul = Superficie utile lorda (SOSTITUITO SOPRA dal punto 10)~~

~~E' la somma della superficie di tutti i piani - fuori terra, seminterrati ed interrati - misurata al lordo degli elementi verticali quali muri perimetrali, pilastri, tramezzi interni, vani scale, vani ascensore, etc. Sono esclusi dal calcolo della Sul:~~

~~- i porticati pubblici o di uso pubblico;~~

~~- i porticati e logge aperti almeno su due lati con una profondità non superiore a mt. 2,00 lordi, calcolati al filo esterno del pilastro; si intende per logge le parti rientranti del fabbricato delimitate su almeno due lati dalle pareti esterne dello stesso. Le logge con il lato minore superiore a ml 2,00 sono integralmente comprese nel calcolo della Sul;~~

~~- le terrazze e i balconi chiusi su tre lati di profondità non superiore a mt. 2,00 lordi. Quando la profondità di questi supera i 2,00 ml, l'intera superficie del balcone è computata nel calcolo della sul.~~

~~- le terrazze e i balconi a sbalzo;~~

~~- pensiline a sbalzo con sporgenze non superiori a mt. 3.00 e fino ad una superficie massima di mq. 30;~~

- ~~– locali o parti di edificio strettamente necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaia e autoclave, vani alloggiamento tubazione di scarico fumi, contatori o altro) e comunque le parti di edificio che rientrano nella definizione di volumi tecnici;~~
 - ~~– locali o parti di edificio previsti specificatamente dalle Norme del presente R.U. per le singole aree, classi di fabbricato, tessuti ed isolati, non ricompresi nei punti di cui sopra.~~
 - ~~– i locali interrati e seminterrati come definiti successivamente;~~
 - ~~– le autorimesse pertinenziali private, realizzate fuori terra nelle aree urbane e non eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale, purché con un'altezza non superiore a ml. 2,50 misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;~~
 - ~~– le autorimesse pertinenziali private con i relativi spazi di manovra, realizzate nel sottosuolo, anche ove eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale, purché con un'altezza non superiore a ml. 2,50, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;~~
 - ~~– le autorimesse pubbliche o ad uso pubblico, fuori terra o interrate, realizzate in applicazione degli standard urbanistici imposti da norme statali o regionali;~~
 - ~~– le superfici adibite a cantine, intendendosi per cantine locali accessori non abitabili, posti al di sotto della Quota di riferimento convenzionale (Qrc), e con altezza non superiore a ml. 2,50, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;~~
- ~~La realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, potranno eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.~~
- ~~– i vani relativi ai volumi tecnici, interrati o posti oltre la copertura (scale, extracorsa ascensori e montacarichi, locali per impianti di riscaldamento o climatizzazione centralizzati, abbaini ed elementi consimili di accesso alla copertura, etc.) ovvero realizzati fuori terra nei casi in cui per esigenze dettate dalle vigenti norme di sicurezza non possano essere ricavati all'interno della sagoma dell'edificio – delle dimensioni strettamente indispensabili all'alloggiamento e manutenzione delle apparecchiature e degli impianti in essi collocati, ovvero delle dimensioni minime dettate dalle vigenti norme in materia di sicurezza;~~
 - ~~– gli aggetti di carattere ornamentale o strutturale con sporgenza non superiore a ml 2,00;~~
 - ~~– le scale esterne, ove prive di copertura e/o non delimitate da murature perimetrali;~~
 - ~~– i collegamenti in quota tra corpi di fabbrica separati (passerelle, ballatoi, etc.), anche provvisti di copertura e tamponamenti laterali, purché con larghezza non superiore a ml 2,00;~~
 - ~~– le intercapedini orizzontali o verticali con sola funzione igienico-sanitaria o tecnologica.~~
 - ~~– gli scannafossi;~~
 - ~~– i piccoli manufatti, uno per ogni lotto di proprietà, semplicemente appoggiati al suolo, con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone (ricoveri per animali domestici o da cortile e/o per attrezzi, coperture di pozzi, etc.) purché con altezza media inferiore a ml 1,80 misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso della copertura, e s.u.l non superiore a mq 2,00;~~
 - ~~– le strutture esterne di rivestimento e gli altri elementi tecnologici consimili finalizzati alla qualificazione estetico-architettonica dei fabbricati;~~
 - ~~– le coperture retrattili, ove mantenute stabilmente in posizione chiusa ed utilizzate in posizione aperta per il tempo strettamente necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci.~~
- ~~Sono altresì esclusi dal calcolo della Sul, quali incentivi urbanistici previsti dall'art.18 in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile:~~
- ~~– lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i 30 cm,~~
 - ~~– i sistemi bioclimatici (pareti ventilate, rivestimenti a cappotto, etc.) capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;~~
 - ~~– le serre solari, come disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;~~
 - ~~– 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 in materia.~~
- ~~Limitatamente alle destinazioni d'uso commerciali, sono inoltre escluse dal calcolo della Sul:~~
- ~~– le gallerie commerciali, intese come spazi pedonali coperti ed aperti al pubblico durante gli orari di vendita;~~
 - ~~– le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora collocate in parcheggi coperti e/o in autorimesse pertinenziali (interrate o meno);~~

8) Su/Sua Superficie Utile (Su)/Superficie utile abitabile (Sua) (SOSTITUITO SOPRA dal punto 11)

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ed entro terra misurata al netto di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensore, scale, cavedi, ecc.).

~~Gli interventi sia di nuova costruzione o effettuati sugli edifici del patrimonio edilizio esistente dell'intero territorio comunale, non possono comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 50.~~

~~Sono fatte salve le dimensioni degli alloggi inferiori alla superficie utile abitabile (Sua) suddetta che risultino già esistenti e legittimi, alla data del 31 gennaio 1983, (data con la quale è stato approvato il REC che ha stabilito tale dimensione minima).~~

~~9) Rc - Rapporto copertura~~

~~Misura il rapporto percentuale tra la superficie coperta dei fabbricati e la superficie fondiaria di pertinenza (Sc/Sf).~~

16 - Rapporto di copertura

Si definisce "rapporto di copertura" (Rc) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) massima ammissibile e la superficie fondiaria (Sf).

17 - Rapporto di occupazione del sottosuolo

1. Si definisce "rapporto di occupazione del sottosuolo" (Ros) la proporzione massima consentita, espressa in percentuale, tra la superficie dei piani o locali totalmente o prevalentemente interrati, misurata al lordo delle pareti perimetrali, e la superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento.

2. Nel computo del rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros) sono compresi tutti i manufatti totalmente o prevalentemente interrati ricadenti nel lotto urbanistico di riferimento, ivi compresi volumi tecnici ed intercapedini.

~~11) Hf - Altezza del fabbricato~~

~~L'altezza massima del fabbricato è quella maggiore dei vari fronti dell'edificio misurata dalla (Qrc) quota di riferimento convenzionale all'intradosso delle strutture portanti delle coperture non piane. Nel caso di coperture piane con lastrico solare agibile il riferimento in sommità è dall'estradosso dell'ultimo solaio. Qualora la pendenza massima del tetto sia superiore al 33% il riferimento in sommità è rappresentato dal colmo del tetto.~~

~~Il numero dei piani fuori terra è conteggiato come numero dei piani posti al di sopra della quota di riferimento convenzionale (Qrc).~~

18 - Altezza massima

1. Si definisce "altezza massima" (Hmax) dell'edificio la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:

a) 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;

b) in basso dalla Quota di riferimento convenzionale come descritta al precedente comma 1.

2. 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 (Hmax) 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.

3. Non si considerano ai fini del computo dell' altezza massima (Hmax):

a) i prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario;

b) i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili;

c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

4. Nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30% deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30%.

5. Sono esclusi dal computo dell'altezza massima (Hmax) 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.

12 H – Computo dell'altezza degli edifici esistenti

~~Nel caso di interventi su edifici esistenti diversi da quelli di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione l'indice Hf (altezza del fabbricato) si applica e si computa nella maniera seguente:~~

- ~~a) in caso di demolizione e ricostruzione totale dell'edificio: come per la nuova edificazione;~~
- ~~b) in caso di demolizione e ricostruzione parziale dell'edificio: la quota d'imposta dei solai ricostruiti deve essere posta alla stessa quota di quelli esistenti nella parte non demolita, salvo che per questo non si applica la possibilità di intervento di cui alla successiva lettera c);~~
- ~~c) in caso di interventi di ristrutturazione che prevedano lo svuotamento interno dell'edificio, l'indice Hf va computato come per le nuove edificazioni, salvo per l'intervento di ristrutturazione ove non sia imposta la conservazione delle preesistenti aperture delle facciate;~~
- ~~d) in caso di ampliamenti contigui senza sopraelevazione: ci si comporterà come per la nuova edificazione, qualora il nuovo corpo di fabbrica abbia caratteristiche architettoniche, planovolumetriche e funzionali distinte dall'esistente o qualora nel fabbricato esistente siano possibili interventi di cui alla precedente lettera c); qualora il fabbricato risultasse da un'operazione complessiva di ampliamento dove deve costituire unità organica sotto il profilo architettonico, planovolumetrico e funzionale, la quota d'imposta dei nuovi solai dovrà essere la stessa di quelli esistenti;~~
- ~~e) nel caso di ampliamento con sopraelevazione: i nuovi piani sopra quelli esistenti potranno essere realizzati secondo il computo delle altezze di piano e di fabbricato, tenendo altresì conto dei disposti di cui alla lettera c) del presente articolo.~~

~~In ogni caso per i fabbricati esistenti non soggetti alle ipotesi di cui alle lettere precedenti, il numero dei piani ai fini del calcolo dell'altezza del fabbricato Hf è convenzionalmente assunto come il numero dei piani esistenti fuori terra, qualunque ne sia l'altezza effettiva e la Qrc del piano di calpestio del solaio del piano terra.~~

~~Qualunque sia l'altezza dei fabbricati esistenti rispetto a quella prevista di zona, eventuali nuovi volumi in ampliamento o/o sopraelevazione non potranno superare in altezza la misura lineare, espressa in ml., corrispondente a quella che risulta dalla sommatoria delle singole altezze dei piani fuori terra esistenti.~~

13) Hp – Altezza del piano

~~Ai fini della misurazione dell'altezza del piano di uso abitativo o attività turistica o commerciale, salvo comunque i disposti delle singole zone, l'altezza dei singoli piani fuori terra, è intesa come la somma fra l'altezza netta del piano e quella del solaio sovrastante assunto nella minima misura di spessore pari a cm.30, ad esclusione del solaio di copertura che può, essere anche inclinato.~~

~~Nel caso di piani interrati è ammessa la costruzione di un cortile tergale di servizio al garage o al magazzino, munito di idonea rampa carraia di accesso. Nel caso di piano seminterrato l'accesso dall'esterno deve avvenire di preferenza sul lato più a valle salvo casi particolari.~~

19 - Altezza interna netta

1. 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.

2. 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.

3. 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 disposto dall'articolo 23, comma 1, per il calcolo del volume (V) del piano sottostante una copertura inclinata.

4. 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.

5. Le altezze minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti di cui al comma 2.

6. 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 all'articolo 23, comma 1.

20 - Altezza virtuale

1. 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.

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

21 - 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).

~~14) Vf - Volume del fabbricato~~

~~Misura in mc. la sommatoria dei volumi dei singoli piani.~~

~~15) Vp - Volume del piano Misura in mc. il prodotto dell'altezza del piano, così come è misurata al punto 13, per la superficie lorda del piano, così come definita al punto 7, con la esclusione del computo dei volumi seguenti:~~

- ~~a) quello corrispondente alle chiostrine (spazi scoperti all'interno dell'edificio, che servono solo come presa d'aria e di luce);~~
- ~~b) quello relativo ai volumi tecnici come definiti all'art.12.~~
- ~~c) quello dei portici, gallerie e pilotis se destinati ad uso pubblico e a tale scopo convenzionati.~~
- ~~d) quello dei manufatti edilizi, se ammissibili, relativi alla costruzione di forni, barbecue ecc. purché di superficie inferiore ai mq.5,00 e altezza in gronda non superiore a mt.2,00.~~
- ~~e) quelli, in presenza di copertura a falde inclinate diritte o curve, degli eventuali locali praticabili ricavati sotto tetto, con caratteristiche inferiori alle seguenti:
-altezza media interna ml.1,20;
-altezza lato parete esterna ml.0,40 (misurata all'interno del vano)~~
- ~~f) quelli, in presenza di coperture a falde inclinate o a volte, dei locali ad uso commerciale o produttivo, aventi soluzioni di continuità con il piano costituente copertura, o anche quando controsoffittate per ragioni di isolamento o di norme igienico-sanitarie.~~

22 - Volume lordo

1. Si definisce "volume lordo" (VI) 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 di riferimento convenzionale come descritta al precedente comma 1.

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

23 - Volume

1. 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.

2. Nel computo del volume (V) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti ed atti comunali vanno detratti i volumi, calcolati ai sensi del comma 1, 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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) di cui all'articolo 2. Il volume (V) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della l.r. 1/2005.

24 - Volume virtuale dell'edificio e volume virtuale dell'unità immobiliare

1. 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 (Xmax), se inferiore.

2. 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).

25 - 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.

26 - 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.

27 - Superficie permeabile di pertinenza

1. 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 interrato, e che consente l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo

all'alimentazione delle falde acquifere.

2. 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 o di automezzi pesanti.

28 - Rapporto di permeabilità

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

2. 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).

3. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli di cui al comma 2 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 (Spp);
- b) 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 di pertinenza (Spp) non reperimento;
- b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;
- c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

29 - Densità arborea

Si definisce "densità arborea" (Da) il parametro che indica il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora in proporzione alla superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento, oppure alla superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap) interessata dall'intervento. Per i filari alberati la densità arborea (Da) è definita in proporzione all'estensione lineare dell'area di intervento.

30 - Superficie agraria utilizzabile

Si definisce "superficie agraria utilizzabile" (Sau) la porzione del fondo agricolo effettivamente destinata a produzioni aziendali o a coltivazioni da parte di soggetti non professionali, con esclusione delle superfici forestali, delle tare agricole, degli incolti e dei fabbricati.

~~16) It - Indice di fabbricabilità territoriale (SOSTITUITO SOPRA dal punto 6)~~

~~Indica in mc. il volume massimo costruibile per ogni mq. di superficie territoriale (mc/mq) $It = V/St$.~~

~~17) If - Indice di fabbricabilità fondiaria (SOSTITUITO SOPRA dal punto 8)~~

~~Indica in mc. il volume massimo costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (mc/mq) $If = V/Sf$.~~

~~19) - Ros = Rapporto di occupazione del sottosuolo (SOSTITUITO SOPRA dal punto 17)~~

~~È il rapporto percentuale tra superficie lorda dei volumi interrati e superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento.~~

31 - Distanza fra fabbricati

Per distanza tra fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato e l'edificio prospiciente, esclusi gli aggetti delle coperture, le terrazze, i balconi e le pensiline a sbalzo con sporgenza inferiore a 2,00 ml lordi, nonché gli elementi decorativi.

Con riferimento a quanto disposto in materia dal Decreto Interministeriale n.1444 del 2.4.68, per le distanze fra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee si precisa quanto segue:

1. nei tessuti storici (ex zone omogenee A), per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze fra edifici non possono essere di norma inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati, preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore

storico, artistico e ambientale;

2. per i nuovi edifici ricadenti nelle altre zone è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

3. sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei commi precedenti, nel caso di gruppo di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

4. Il rispetto delle distanze di 10 mt. tra pareti finestrate ed edifici antistanti non si applica nei seguenti casi:

a) da fabbricati od a parti di essi, che risultassero eseguiti abusivamente o difformemente da autorizzazioni rilasciate, e per le quali l'Amministrazione Comunale non abbia già provveduto alla definizione del documento sanzionatorio, sostitutivo della demolizione;

b) ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc.);

c) ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, percorsi sopraelevati, ecc.);

d) quando il manufatto antistante sia un box, od una semplice tettoia aperta o porticato aperto, o comunque qualsiasi manufatto di modeste dimensioni, ad un solo piano, destinato a garage o ripostiglio, o quando l'oggetto del permesso di costruire sia una pertinenza del fabbricato principale appartenente alla stessa proprietà;

e) alle strutture di arredo urbano (chiostri, gazebo, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.);

f) ai manufatti completamente interrati;

g) ai volumi tecnici;

h) alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, ecc.

i) alle parti degli edifici e alle strutture di cui all'Art.18 Punto 9. deroghe ai parametri edilizi ed urbanistici

5. nelle aree di trasformazione (ex zone omogenee C), oltre ai 10 m. di distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti, è prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; fermo restando la distanza minima di mt. 10 nel caso che una sola parete sia finestrata, dovrà essere altresì considerata come distanza minima quella pari all'altezza del fabbricato più alto nel caso che i fabbricati si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt.12.

Sono pareti finestrate quelle che presentino finestre e/o porte finestre per locali abitabili.

Per antistante si intende tutto quanto compreso nello spazio ottenuto ribaltando di 90 gradi su un piano orizzontale la proiezione della parete.

Per quanto riguarda le luci e le vedute, si rinvia agli art. 900 e seguenti del Codice Civile.

Allegato A – Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi.

Parte I - Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico- edilizi

Complesso edilizio	Insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile.
Edificio (o fabbricato)	Costruzione stabile dotata di autonomia morfotipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune. Salvo diverse disposizioni del regolamento edilizio comunale, si considerano edifici unifamiliari, ai fini dell'esenzione dalla quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 124, comma 2, legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), le costruzioni composte da una sola unità immobiliare, aventi superficie convenzionale complessiva (Scc) pari o inferiore a mq 105, e che nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, risultino completamente autonome, anche nella configurazione eventualmente modificata dall'intervento edilizio. L'ampliamento del 20% 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%.
Unità immobiliare	Insieme di locali e spazi tra loro collegati, avente autonomo accesso e indipendenza funzionale, capace di soddisfare e autonoma mente e 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	<p>Figura solida di involucro che delimita tutte le parti chiuse dell'edificio, comprese eventuali porzioni interrato, di qualsiasi destinazione e consistenza. L'involucro edilizio è delimitato nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di eventuali bowwindow e verande, nella parte inferiore dall'intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato.</p> <p>Non concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio:</p> <ul style="list-style-type: none">• le logge, i portici, i porticati, gli spazi praticabili aperti in genere;• i ballatoi aperti, i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;• le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio o a parti di esso;• 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;• gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;• i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi comprese gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale;• lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

	<ul style="list-style-type: none"> 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 e 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.
Sagoma	<p>Figura solida di involucro che delimita l'ingombro volumetrico nello spazio occupato da un edificio, escluse eventuali porzioni interrato. 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, comprese 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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; i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate; 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 sagoma distinta; gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali; 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; i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi comprese gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale; lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente e i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile; 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. <p>Non costituiscono modifiche della sagoma:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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.
Lotto urbanistico di riferimento	<p>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.</p> <p>Ai fini dell'individuazione del lotto urbanistico di riferimento assumono rilevanza elementi quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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	<p>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.</p> <p>Sono esclusi dal perimetro dell'area di sedime:</p> <ul style="list-style-type: none"> • lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente e i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente di 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile; • 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; • i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio, salvo quelli totalmente integrati con il medesimo dal punto di vista morfotopologico e strutturale.
Dotazioni di parcheggio 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.
Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione	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 58 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio). 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.
Dotazioni di parcheggio pubblico	Quantitativi minimi di aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi e localizzarsi in sede di formazione del regolamento urbanistico, oppure, salva diversa disposizione del medesimo, in sede di formazione dei piani attuativi in esso previsti. La misura minima di tali dotazioni 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'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765), 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: interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, oppure addizioni volumetriche agli edifici esistenti, come definiti dalle norme regionali, ove comporta un 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; interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, anche in assenza di contestuale mutamento della destinazione d'uso; 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; 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; interventi comunque denominati dai quali derivi un aumento della superficie utile.

Parte II - Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni

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 igienicosanitari di locali e spazi sottotetto. 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	Struttura edilizia a sviluppo orizzontale, aperta e praticabile, posta in aggetto rispetto alla sagoma dell'edificio, munita di ringhiera o di parapetto, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque di uso privato esclusivo, nonché priva di autonoma copertura, salva la parziale protezione dagli agenti atmosferici eventualmente offerta da soprastanti balconi, sporti di gronda o altri elementi aggettanti.
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.
Bow-window	Porzione finestrata di un locale, anche con sviluppo su più piani, sporgente dal filo delle pareti perimetrali esterne di un edificio.

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.
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, oppure 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 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. Ai fini dell'individuazione dell'intradosso non rileva la presenza di eventuali controsoffitti, né l'eventuale maggior spessore dell'orditura principale.
Loggia (o portico)	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.
Parti condominiali o di uso comune	Locali o spazi variamente e 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 o 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.
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, 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.
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

	terre no, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio.
Piano sottotetto	Piano dell'edificio posto immediatamente sotto la copertura, comunque configurato a, delimitato inferiormente da un solaio praticabile ed utilizzabile per spazi o locali destinati alla permanenza continuativa di persone, se provvisto di idonei requisiti igienicosanitari, oppure per spazi o locali accessori, se sprovvisto 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.
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.
Soppalco	Struttura orizzontale praticabile con la quale viene ricavata, all'interno di un locale principale di idonea altezza, un quantitativo aggiuntivo 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.
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.
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, oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali, la tettoia può essere: <ul style="list-style-type: none"> • libera su tutti i lati; • 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 morfotopologico 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	Locale o spazio praticabile coperto ricavato delimitando con infissi vetrati,

	<p>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 vetriati per la realizzazione della veranda costituisce modifica dell'involucro edilizio, mentre non rileva ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.</p>
Volumi tecnici	<p>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. Concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio 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.</p>