



# Comune di Buti

Provincia di Pisa

## REGOLAMENTO URBANISTICO

(Legge Regionale n. 1/2005 "Norme per il governo del territorio")

**Variante di monitoraggio e revisione  
quinquennale ai sensi art. 55 L.R. n. 1/05**

**APPROVAZIONE**

**IL SINDACO**

Alessio Lari

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Arch. Giuseppina Di Loreto

**PROGETTISTA DELLA VARIANTE AL R.U.**

Arch. Giovanni Giusti

**UFFICIO DI PIANO**

Arch. Giuseppina Di Loreto (Resp. Settore 3 - Servizio Tecnico Ambientale)

Geom. Giacomo Matteucci

Geom. Daniele Luchetti

Arch. Andrea Chiti

Lorenza Felici

**STUDI AGRONOMICI AMBIENTALI, V.A.S. E VALUTAZIONE DI INCIDENZA**

Dott. Agr. Federico Martinelli - Franchimartinelliagronomi

**STUDI GEOLOGICI**

Dott. Geol. Francesca Franchi, Dott. Geol. Alberto Frullini - Geoprogetti

**STUDI IDRAULICI**

Consorzio di Bonifica Auser Bientina

**STUDIO DI FATTIBILITA' PER IL POTENZIAMENTO DEL SISTEMA FOGNARIO**

Ingegnerie Toscane

Elaborato

## APPENDICE I - DEFINIZIONI

# PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI BUTI (PI)

## “REGOLAMENTO URBANISTICO”

### APPENDICE I – DEFINIZIONI

#### Sommario

<i>Art. 1 - Definizioni urbanistiche ed edilizie</i> .....	4
<i>Art. 2 - Definizioni</i> .....	4
2.1. Ampliamenti per fini igienici e distributivi ( <i>Addizioni funzionali</i> ) .....	4
2.2. Ampliamenti ( <i>Addizioni volumetriche</i> ) .....	4
2.3. Altezza degli edifici .....	4
2.4. Altezza interna netta .....	5
2.5. Altezza virtuale (Hv) .....	6
2.6. Superficie Utile Lorda (SUL) .....	6
2.7. Superficie Utile (SU) .....	9
2.8 Volume virtuale (Vv) .....	9
2.9. Volume (V) .....	9
2.10. Piano di edificio .....	10
2.11. Distanza dalle strade (Ds) .....	10
2.12. Distanza fra i fabbricati (Df) .....	11
2.13. Distanza dai confini (Dc).....	11
2.14. Distanza dai limiti di zona (Dz).....	12
2.15. Distanza dai corsi d'acqua pubblici .....	12

2.16. Superficie di Vendita (SV).....	12
2.17. Centro Commerciale.....	12
2.18. Grande struttura di vendita .....	12
2.19. Media struttura di vendita .....	12
2.20. Negozio di vicinato .....	12
2.21. Locali interrati e seminterrati.....	13
2.22. Pertinenze .....	13
2.23. Loggia .....	14
2.24. Porticato .....	14
2.25. Vano scala.....	14
2.26. Volumi Tecnici .....	15
2.27. Zone Omogenee.....	15
2.28. Intervento Diretto con Convenzione (IDC) .....	15
2.29. Lotto minimo di intervento.....	16
2.30. Zona di Recupero .....	16
2.31. Rapporto di Copertura (RC).....	16
2.32. Superficie Coperta (SC).....	16
2.33. Rapporto di Permeabilità (RP) .....	17
2.34. Superficie Permeabile (SP) .....	17
2.35. Superficie Territoriale (St) e Indice Territoriale di Utilizzazione (Ut) .....	18
2.36. Indice di fabbricabilità territoriale (It) .....	18
2.37. Superficie Fondiaria (Sf) e Indice Fondiario di Utilizzazione (Uf).....	18
2.38. Indice di fabbricabilità fondiario (If) .....	18
2.39. Superficie per opere di Urbanizzazione Primaria (SUP).....	18
2.40. Superficie per opere di Urbanizzazione Secondaria (SUS).....	18
2.41. Unità immobiliare.....	19
2.42. Unità edilizia .....	19
2.43. Fronti interni ed esterni.....	19

2.44. Superfetazione edilizia.....	19
2.45. Recinzioni.....	19
<i>Art. 3 - Applicazione degli indici urbanistici.....</i>	<i>20</i>
<i>Art. 4 - Categorie d'intervento .....</i>	<i>21</i>

# APPENDICE I – DEFINIZIONI

## **Art. 1 - Definizioni urbanistiche ed edilizie**

1. Le Definizioni fanno parte integrante e costitutiva del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio del Comune di Buti, sono prescrittive e costituiscono riferimento per l'applicazione delle relative norme. Il presente articolato distingue le definizioni nelle seguenti categorie: a) definizioni di Regolamento Urbanistico; b) definizioni di indirizzo per l'adeguamento del Regolamento Edilizio Comunale, la cui efficacia vige fino all'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio; a partire da tale data le definizioni del Regolamento Edilizio prevarranno su quelle di cui al punto b) senza che ciò comporti la necessità di apportare variante agli atti di R.U.
2. Per le definizioni di Sistema, Sub-sistema, Unità Territoriale Organica Elementare, Ambito, Invariante strutturale, Luoghi con Statuto speciale, Luoghi caratterizzanti, si fa riferimento alle definizioni contenute nel Piano Strutturale.

## **Art. 2 - Definizioni**

### **2.1. Ampliamenti per fini igienici e distributivi (Addizioni funzionali)**

1. Si intendono gli ampliamenti di cui all'art. 79 comma 2 lettera d) punto 3 della L.R. n. 1/2005, realizzati anche in deroga agli indici, volti a realizzare servizi igienici, volumi tecnici, adeguamenti igienico - sanitari, innalzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, nonché gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento alla normativa antisismica, purché nel limite del 20 per cento del volume esistente e senza che configurino nuovi organismi edilizi.
2. La loro fattibilità sul patrimonio edilizio esistente di pregio storico, architettonico e/o ambientale è disciplinata dalle norme di cui all'appendice II.

### **2.2. Ampliamenti (Addizioni volumetriche)**

1. Si intendono gli ampliamenti "una tantum" o in applicazione degli indici urbanistici di zona, anche in misura superiore al 20 per cento del volume esistente, di cui all'art. 78 comma 1 lettera g della L.R. n. 1/2005.

### **2.3. Altezza degli edifici**

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;

- b) in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.
2. In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può indicare come linea di riferimento in basso per il computo dell'altezza massima (Hmax) una quota sopraelevata rispetto a quella indicata alla lettera b) del comma 1, comunque non superiore alla 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 a 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 vigenti 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.
  6. L'altezza di un edificio corrisponde al numero di piani fuori terra, reali o virtuali (doppi volumi). L'altezza viene misurata nel seguente modo: dal marciapiede all'intersezione del piano tangente la facciata con l'intradosso dell'ultimo solaio di copertura, sia esso piano o inclinato.
  7. Qualora l'altezza dei locali di un edificio esistente, maggiore a quella minima prevista, consenta la realizzazione di più piani attraverso la demolizione dei solai intermedi è sempre ammessa la suddivisione interna del fabbricato su più livelli, purché ciò non comporti alterazione della volumetria e della sagoma del fabbricato, purché siano rispettate le altezze minime previste per i locali, e purché siano verificati gli altri parametri edilizi ed urbanistici.

## **2.4. 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, salvo quelli costituenti parte integrante della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle vigenti norme in materia di risparmio energetico.
3. In presenza di coperture voltate, o comunque irregolari, l'altezza interna netta (Hin) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o di quelle previste dal progetto.
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 vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

5. Le altezze minime prescritte dalle vigenti norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti costituenti parte integrante della struttura di copertura. I controsoffitti aventi superficie di estensione inferiore ad 1/6 della superficie del locale su cui insistono non rilevano ai fini della determinazione dell'altezza interna.
6. I locali abitabili, secondo la loro destinazione, ai fini della verifica dei parametri urbanistici potranno avere altezze diversificate:
  - a) garage, locali accessori al piano terra, locali seminterrati ed interrati – minimo ml. 2,20;
  - b) locali destinati alla residenza – altezza media non inferiore a ml. 2,70 (i servizi igienici, gli angoli cottura, i disimpegni e locali accessori possono avere un'altezza media di ml 2,40);
  - c) esercizi di vicinato e attività direzionali e terziarie – altezza media non inferiore a 3,00. Per interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente e comunque di superficie non superiore a 200 mq è consentita un'altezza di ml 2,70;
  - d) l'altezza minima interna utilizzabile per l'abitabilità o l'agibilità dei locali sottostanti a coperture a falde inclinate non potrà mai essere inferiore a ml 2,00.
  - e) l'altezza dei soppalchi verrà definita in base alla destinazione d'uso degli ambienti superiori ed inferiori con un minimo di 2,20 ml in caso di copertura piana; in caso di copertura inclinata la media non potrà essere inferiore a 2,20 ml e comunque il soppalco non potrà estendersi per una superficie maggiore di 1/3 della superficie del vano sottostante.
7. Per quanto concerne gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compreso il cambio delle destinazioni d'uso e gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 5/2010, le altezze possono essere diverse da quelle sopra definite salvo quanto previsto dalla normativa e dai regolamenti vigenti in materia igienico – sanitaria (si veda l'Appendice II).

## **2.5. Altezza virtuale (Hv)**

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;
  - 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.

## **2.6. Superficie Utile Lorda (SUL)**

1. Si definisce "superficie utile lorda" (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati, comprensive degli elementi di cui al successivo comma 2

e con l'esclusione degli elementi di cui ai successivi commi 3, 4, 5, 6 e 7 del presente articolo.

2. Nel computo della superficie utile lorda (Sul) sono compresi:
  - a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;
  - b) le scale interne all'involucro edilizio, siano esse condominiali o a 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 ballatoi, gli androni di ingresso, i lavatoi comuni e gli altri locali e spazi di servizio condominiali o di uso comune;
  - d) i vani ascensore;
  - e) le logge con il lato minore superiore a ml 1,50, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato e il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo al 50%;
  - f) i balconi aventi aggetto superiore a ml 1,50 dalla parete esterna del fabbricato per l'eccedenza di 1,50;
  - g) i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5;
  - h) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera g), nonché i soppalchi, per le porzioni aventi altezza interna netta superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
  - i) ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dei successivi commi 3, 4, 5, 6 e 7, compresi i locali seminterrati dotati di requisiti di agibilità e/o abitabilità.
3. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie (Snr):
  - a. i balconi aventi aggetto dalla parete esterna del fabbricato non superiore a ml 1,50. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
  - b. le terrazze prive di copertura;
  - c. i porticati a uso privato, siano essi condominiali o di uso comune al 50%;
  - d. le tettoie ubicate in zone produttive e di servizio, fino al 10% della SC esistente; sono altresì escluse le tettoie poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;
  - e. le autorimesse private, singole o collettive, ricadenti all'interno dei centri abitati, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna, purché con altezza interna netta non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. Un'altezza interna netta maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della Sul solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. L'esclusione dal computo della Sul non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia e dal Regolamento Urbanistico;



- f. i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto, concorrono nel calcolo della SUL in misura pari al 20%;
  - g. i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, e altri vani tecnici consimili.
4. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono altresì esclusi:
- a. le scale esterne all'involucro edilizio, 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, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
  - c. i porticati pubblici o asserviti a uso pubblico;
  - d. le gallerie pedonali pubbliche o asservite a uso pubblico;
  - e. le parti aggettanti dalle pareti perimetrali del fabbricato, ivi comprese le pensiline o altri elementi a sbalzo con funzione di copertura, purché privi di sostegni verticali e con oggetto non superiore a ml 1,50;
  - f. i piani o locali sottotetto, nonché i soppalchi, per le porzioni aventi altezza interna netta 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 a uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;
  - i. i volumi tecnici, diversi da quelli di cui al comma 3, lettera g);
  - j. le intercapedini orizzontali o verticali;
  - k. i palchi morti e 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 privi di rilevanza urbanistico-edilizia
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 vigenti 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 vigenti 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 e impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

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

## **2.7. Superficie Utile (SU)**

1. Si definisce “superficie utile” (Su) la superficie effettivamente calpestabile di un’unità immobiliare, ovvero di un edificio o complesso edilizio, misurata al netto di:
  - a) murature, pilastri, tramezzi;
  - b) sguinci, vani di porte e finestre;
  - c) scale condominiali o di uso comune;
  - d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti a uso pubblico;
  - e) intercapedini e volumi tecnici;
  - f) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta inferiore a ml 1,80.
2. Nel computo della superficie utile (Su) sono compresi:
  - a) servizi igienici, corridoi, disimpegni e ripostigli;
  - b) eventuali scale interne all’unità immobiliare;
  - c) logge, balconi, terrazze e verande;
  - d) sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5;
  - e) cantine, soffitte, e altri locali accessori consimili;
  - f) autorimesse singole o collettive;
  - g) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, e altri vani tecnici consimili;
  - h) porticati a uso privato, androni di ingresso, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
  - i) tettoie pertinenziali

## **2.8 Volume virtuale (Vv)**

1. Si definisce “volume virtuale ” (Vv) la cubatura ricavata moltiplicando la S.U.L. per l’altezza virtuale (Hv).
2. Il volume virtuale viene utilizzato come parametro di riferimento per il dimensionamento di interventi di sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzione, parziale o totale, ovvero di ristrutturazione urbanistica, salvo diversa indicazione della disciplina di zona.
3. Il volume virtuale viene altresì utilizzato come parametro di riferimento:
  - a) ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, relativamente agli esercizi commerciali al dettaglio nonché alle altre attività ad essi assimilate dagli strumenti o atti comunali, limitatamente ai casi in cui l’altezza virtuale (Hv) risulti inferiore all’altezza interna netta (Hin), nonché per il calcolo delle dotazioni previste dalla Legge 122/1989 per tutte le altre destinazioni;
  - b) ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all’articolo 120 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

## **2.9. Volume (V)**

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 di ciascun

piano. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta minima del piano sottostante la copertura 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 e atti comunali vanno compresi anche i volumi, calcolati ai sensi del comma 1, già 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, ovvero 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 vigenti 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. Il volume (V) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione del parametro convenzionalmente stabilito dal Piano Strutturale per ogni abitante insediabile.

## **2.10. Piano di edificio**

1. Per piano si intende la parte dell'edificio compresa tra il pavimento e l'intradosso del solaio sovrastante.
2. Costituisce piano ogni superficie utile (sottotetti anche se abitabili solo parzialmente, i seminterrati), comprese quelle superfici che non vengono computate ai fini del calcolo della SUL, salvo che non sia diversamente specificato dalle presenti Norme.
3. Le coperture a terrazzo, anche se praticabili, non costituiscono piano.
4. In caso di copertura piana, non sono considerati piani di edificio, i vani sottotetto con altezza fino ad un massimo di ml. 1,00, al lordo del solaio di copertura realizzati per ragioni tecnologiche o di isolamento termico. Tale misura può essere incrementata, per esigenze tecniche particolari da documentare in sede di progettazione architettonica e senza che si costituiscano nuovi piani.

## **2.11. Distanza dalle strade (Ds)**

1. Corrisponde alla lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo del fabbricato, o le parti di esso più avanzate, ed il confine stradale antistante.
2. La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole dei vigenti strumenti urbanistici, ivi comprese le strade di previsione.
3. Fatti salvi diversi allineamenti previsti dai piani attuativi la distanza minima dalla strada non dovrà essere inferiore a ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7, ml 7,5 per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15, ml 10 per strade di larghezza superiore a ml 15 (D.M. 1444/68). Eventuali deroghe collegate a finalità di interesse pubblico potranno essere previste previo intervento convenzionato.

4. Sono esclusi dal computo della distanza gli aggetti di copertura, gli elementi decorativi, e i balconi a sbalzo, per una sporgenza massima di ml. 1,50.
5. Le scale esterne a sbalzo sono escluse dal computo della distanza quando siano ad esclusivo uso del piano primo (quindi tra piano terreno e primo) e non aggettino più di ml 1,20 dalla superficie di facciata.
6. Sono fatte salve le diverse disposizioni stabilite da Piani Attuativi convenzionati.
7. Nelle zone omogenee A e B di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, nel caso di lotti confinanti con piazze o vie pubbliche, le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni potranno mantenere gli allineamenti stradali esistenti. Dovrà essere comunque garantita, nell'edificazione, la distanza prescritta tra gli edifici antistanti.
8. All'interno dei centri abitati la distanza dalle strade esistenti è derogabile in caso di criticità relative all'accesso ad unità immobiliari esistenti, non altrimenti risolvibili e limitatamente all'ampliamento strettamente necessario.
9. Salvo maggiori distanze previste dal D.Lgs. n. 285 del 1992 e dal relativo Regolamento di attuazione, nonché dal Codice Civile, i manufatti pertinenziali di cui alle lettere b), c), d), e) del punto 22 "Definizioni", e con altezza massima in gronda di m. 2,20, possono derogare alla distanza di 5 metri dalla strada, attestandosi ad una distanza non inferiore a m. 1,50.

## **2.12. Distanza fra i fabbricati (Df)**

1. E' prescritta la distanza minima di ml 10,00 tra *fabbricati con pareti antistanti*, cioè che si fronteggiano, anche quando una sola delle pareti antistanti è finestrata; possono derogare a questa regola gli interventi sul patrimonio edilizio esistente solo per le zone A1 e A2 nei casi previsti dall'art. 9 del D.M. 1444/68.
2. Nel caso di edifici con altezza superiore a ml 10,00, la distanza minima da altri fabbricati delle porzioni poste a livello superiore ai ml 10,00 non potrà essere inferiore all'altezza stessa del fabbricato.
3. Nel caso di corpi di fabbrica facenti parte di un medesimo edificio valgono le stesse distanze di cui ai commi 1 e 2, fatte salve le pareti aventi base inferiore a ml 6,00, facenti parte della stessa unità immobiliare ad uso residenziale e prive di vedute.
4. All'interno di uno stesso lotto la distanza tra fabbricato principale e pertinenze, purché queste siano realizzate con strutture removibili e prive di carattere di stabilità e permanenza, può essere inferiore a 10 ml ma almeno uguale all'altezza del manufatto più basso.
5. Sono consentite le costruzioni in aderenza.
6. La distanza, nel caso di fondi a dislivello su cui insistono fabbricati, è computata quando le pareti dell'edificio siano effettivamente antistanti.
7. Nel caso di ampliamenti o sopraelevazioni di edifici esistenti valgono, per le parti ampliate, le stesse distanze di cui ai commi precedenti.
8. Sono fatte sale le deroghe previste dal D.M. 1444/68 per edifici facenti parte di Piani Particolareggiati o Piani di Lottizzazione con previsioni planivolumetriche.

## **2.13. Distanza dai confini (Dc)**

1. Corrisponde alla distanza minima di un fabbricato dal confine di proprietà e, ove non sia diversamente definito negli elaborati di RU e nelle norme relative, essa corrisponde a ml 5,00, ferma restando l'osservanza della distanza tra i fabbricati.

2. Nel caso di pertinenze con altezza massima in gronda di ml 2,20, purchè realizzate con strutture removibili e prive di carattere di stabilità e permanenza, la distanza dal confine può essere ridotta a ml. 1,50, fermo restando le distanze minime dal Codice Civile.
3. In caso di accordo tra i confinanti, mediante atto pubblico registrato e trascritto, e fatte salve le distanze tra i fabbricati, le distanze di cui al comma 1, possono essere ulteriormente ridotte, fino all'edificazione dei fabbricati sul confine, con impegno del confinante a costruire in aderenza o a distanza dal confine di ml. 10.00
4. Sono esclusi dal computo della distanza gli aggetti di copertura, gli elementi decorativi e i balconi a sbalzo, per una sporgenza massima di ml. 1,50, oltre alle scale esterne a sbalzo ad uso esclusivo del piano primo (quindi tra piano terreno e piano primo) per una sporgenza massima di ml. 1,20. Tali esclusioni valgono per gli edifici posti ad una distanza minima di 5 ml dal confine antistante l'elemento aggettante. E' comunque prescritta per tali elementi, su tutti i lati, una distanza minima di ml 1,50 rispetto ai confini di proprietà.
5. Sono computati nel calcolo delle distanze dai confini tutti i volumi derivanti da riporti di terreno e terrazzamenti non naturali, secondo quanto previsto dalle norme vigenti e dal codice civile.

#### **2.14. Distanza dai limiti di zona (Dz)**

1. Ove i limiti delle diverse zone omogenee del RU non corrispondano ad un confine di proprietà non è richiesta alcuna distanza minima da questi, ad eccezione dei confini con aree interessate da previsioni di interesse pubblico che debbano essere acquisite, espropriate o convenzionate, rispetto ai quali è prescritta la distanza minima di 5 ml.
2. Sono fatte salve le eventuali ulteriori disposizioni del R.U. relative a specifiche aree o zone omogenee.
3. Eventuali recinzioni o opere accessorie su aree interessate da previsioni di interesse pubblico potranno essere realizzate con obbligo di rimozione.

#### **2.15. Distanza dai corsi d'acqua pubblici**

La distanza dai corsi d'acqua pubblici o da quelli inseriti nell'elenco del PIT è regolamentata dal RD.TU. Acque n. 523/1904 e dai vincoli e prescrizioni del PIT.

#### **2.16. Superficie di Vendita (SV)**

1. Si fa riferimento all'art. 15 comma 1 lettera c della L.R. n. 28/2005.

#### **2.17. Centro Commerciale**

1. Si fa riferimento all'art. 15 comma 1 lettera g della L.R. n. 28/2005.

#### **2.18. Grande struttura di vendita**

1. Si fa riferimento all'art. 15 comma 1 lettera f della L.R. n. 28/2005.

#### **2.19. Media struttura di vendita**

1. Si fa riferimento all'art. 15 comma 1 lettera e della L.R. n. 28/2005.

#### **2.20. Negozio di vicinato**

1. Si fa riferimento all'art. 15 comma 1 lettera d della L.R. n. 28/2005.

## **2.21. Locali interrati e seminterrati**

1. Sono locali interrati quelli il cui soffitto, misurato all'intradosso, risulti in ogni sua parte a una quota pari o inferiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio a sistemazione avvenuta. In caso di manufatti isolati, ovvero di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime di un edificio soprastante, 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 soprastante a sistemazione avvenuta.
2. Sono locali seminterrati quelli nei quali il terreno esterno, a sistemazione avvenuta, risulta ad una quota compresa tra il piano di calpestio del locale seminterrato e l'intradosso del solaio sovrastante e la cui volumetria, misurata al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza collocata al di sotto della quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.
3. I locali interrati e seminterrati, possono assumere qualsiasi destinazione compatibile con le prescrizioni del regolamento edilizio e con le normative igienico sanitarie. Essi devono avere un'altezza conforme alla loro destinazione d'uso.
4. I locali seminterrati ed interrati devono rispettare le distanze dalla strada e dai confini come previste per i volumi fuori terra, ad eccezione degli scannafossi aventi larghezza netta fino a ml. 1,50.

## **2.22. Pertinenze**

1. Corrispondono a tutte quelle strutture prive di autonomia funzionale rispetto all'edificio principale, che non siano autonomamente utilizzabili o fruibili, quali:
  - a) autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, con superficie utile minima di mq 14,00 e massima di mq 40,00 per unità immobiliare;
  - b) piscine private a servizio delle abitazioni, con superficie massima non superiore al 8% della superficie fondiaria, e comunque fino ad un massimo di 200 mq.;
  - c) piscine private a servizio delle strutture ricettive o ricreative, con superficie massima non superiore a 200 mq;
  - d) un box per attrezzi da giardino a servizio dell'abitazione, di superficie lorda non superiore a mq. 4,00. Per gli edifici condominiali la superficie lorda può essere accorpata ma nel suo totale non dovrà superare i mq 30,00;
  - e) un gazebo o pergolato di superficie lorda di copertura non superiore a mq 14,00 a servizio dell'abitazione. Per edifici condominiali la superficie lorda può essere accorpata ma comunque nel suo totale non dovrà superare la superficie lorda di 60,00 mq; Per attività di interesse pubblico o a servizi i pergolati sono consentiti nella misura massima del 20% della Superficie coperta. Gazebi e pergolati possono essere coperti solo ed esclusivamente con teli ed ombreggianti;
  - f) volumi tecnici;
  - g) tettoie, ubicate in zone produttive o di servizio destinate al ricovero di attrezzature e mezzi fino ad un massimo del 10% della superficie coperta esistente;
  - h) logge, porticati e gallerie pubbliche o destinate con atto registrato e trascritto ad uso pubblico a servizio di strutture commerciali, ricettive e ricreative o comunque a servizio della collettività.

2. Le strutture di cui al comma precedente non sono computate ai fini del calcolo della SUL. Eventuali superfici pertinenziali eccedenti i limiti stabiliti al precedente comma saranno computati interamente nella SUL e soggetti a pagamento oneri, nel rispetto della SUL massima ammissibile nel lotto interessato. Le piscine, pur non essendo computate ai fini del calcolo della SUL, concorrono nel calcolo del costo di costruzione dovuto; alla superficie dello specchio d'acqua si applica la percentuale sul costo di costruzione determinato per mezzo di perizia.
3. I volumi pertinenziali devono essere comunque correttamente progettati in rapporto al lotto di pertinenza e all'edificio principale, e nel caso di fabbricati plurifamiliari, la progettazione deve essere contestuale e unitaria .
4. Nella resede dei fabbricati ricadenti in zona storica o comunque degli edifici di pregio storico, architettonico e/o ambientale (Zone A1 e A2), la possibilità di realizzazione delle pertinenze di cui al presente articolo è disciplinata dalla specifica normativa di zona.

### **2.23. Loggia**

1. Corrisponde ad uno spazio praticabile coperto, aperto sul fronte esterno su uno o più lati talora scanditi da pilastri o colonne, direttamente accessibile dall'unità immobiliare e a uso esclusivo della medesima. Laddove non collocata al piano terreno la loggia è delimitata da un parapetto o da una ringhiera. E' computata ai fini del calcolo della SUL in misura pari al 50%.

### **2.24. Porticato**

1. E' computato ai fini del calcolo della SUL in misura pari al 50% e deve avere una profondità non inferiore a m. 1,50, misurata come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo.
2. Per "porticato" o "portico" si intende uno 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 di uso condominiale o promiscuo, ovvero pubblico o asservito a uso pubblico. Non fanno parte del porticato o portico le eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri elementi suscettibili di determinare vani chiusi.

### **2.25. Vano scala**

1. Corrisponde alla proiezione sul piano orizzontale dell'insieme dei gradini, dei pianerottoli intermedi e dello spazio destinato all'ascensore, indipendentemente dal fatto che questo sia realizzato o meno.
2. Negli edifici di nuova edificazione, dove il vano scala è a servizio di più di quattro UI, dovrà essere previsto, anche nei casi non obbligati dalla vigente normativa in materia di barriere architettoniche, lo spazio necessario ad accogliere un ascensore.
3. Le scale esterne necessarie al patrimonio edilizio esistente per ragioni di sicurezza e di normativa anti-incendio, possono essere realizzate in deroga alle distanze dai confini e tra i fabbricati fino ad una distanza minima di 1,5 ml.
4. Le scale dei collegamenti principali (escluso sottotetti), sia esterne che interne, devono avere una larghezza minima derivante da norme e leggi particolari e comunque mai inferiore a ml. 1,00,alzata mai superiore a cm. 18 e non più di 13 alzate continue. Le

scale a servizio di più di una unità immobiliare devono essere prive di ripiani a ventaglio.

## **2.26. Volumi Tecnici**

1. Per “volumi tecnici” si intendono i manufatti finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle vigenti norme in materia di sicurezza. Hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e sono generalmente esterni all'involucro edilizio di riferimento. I volumi tecnici possono essere parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, ovvero posti al di sopra della copertura dell'edificio. A titolo esemplificativo sono 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 e altri elementi consimili di accesso alla copertura; 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 morfotipologico o strutturale.

## **2.27. Zone Omogenee**

1. Le Zone Omogenee corrispondono alle definizioni contenute nel D.M. del 2 Aprile 1968 n. 1444.
2. Il RU provvede a dettagliare le Zone omogenee in Sottozone al fine di assicurare un maggior dettaglio e, comunque, definendo per ciascuna e per i relativi territori di pertinenza parametri urbanistici, destinazioni d'uso e modalità di intervento.

## **2.28. Intervento Diretto con Convenzione (IDC)**

1. Nei casi in cui, anche nelle aree non assoggettate dal R.U. alla formazione di Piano Attuativo, risulti necessario definire o ridefinire l'assetto dell'organizzazione urbanistica o la dotazione delle urbanizzazioni primarie, l'intervento edilizio diretto è subordinato alla redazione di un progetto unitario e al completamento delle urbanizzazioni stesse, da realizzarsi da parte del privato attraverso un accordo convenzionale con la Pubblica Amministrazione,
2. Il R.U. ha individuato, in sede di formazione dello stesso ed in successivi atti di variante, ambiti edificatori che, pur essendo interni e/o contigui al tessuto residenziale esistente e quindi inseriti nelle zone omogenee “B” di cui al D.M. 1444/68, necessitano per la loro attuazione del preventivo o contestuale adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti. Tali ambiti, classificati con la dizione “IDC” e disciplinati all'art. 34 delle NTA di R.U., sono a tal fine assimilati alle aree di lottizzazione convenzionata di cui all'art. 28 della L. 1150/42 e succ. modifiche, e pertanto soggetti alle seguenti disposizioni:
  - Redazione di un progetto planivolumetrico unitario comprensivo delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione collegate all'attuazione degli interventi edilizi, degli ingombri planovolumetrici degli edifici e del numero dei lotti edificabili, da allegare alla convenzione da sottoporre all'approvazione dell'organo competente;



- Stipula di convenzione fra comune e proprietari, da trascriversi a cura di questi ultimi, che contenga: a) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle eventuali aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo comma 2; b) l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni; c) i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere; d) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
3. Ai sensi dell'art. 4 del D.M. 1444/68, all'interno degli ambiti di cui al precedente comma o in aree indicate dall'amministrazione comunale, devono essere reperiti gli spazi per aree pubbliche, verde pubblico e parcheggi nelle quantità minime prescritte dal P.S. per abitante insediabile, computati in misura doppia di quella effettiva.
  4. L'Amministrazione Comunale, in relazione alle caratteristiche dell'area ed alla sua ubicazione rispetto al tessuto circostante, ha la facoltà di richiedere la monetizzazione delle aree per standard in alternativa alla realizzazione e alla cessione gratuita. È inoltre sempre possibile per la Pubblica Amministrazione subordinare il rilascio del titolo abilitativo all'esecuzione di altre opere di urbanizzazione individuate in convenzione, a diretto servizio dell'intervento o meno, a scomputo degli oneri.
  5. L'efficacia dei titoli abilitativi all'edificazione nell'ambito dei singoli lotti è subordinata alla presenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, relativo all'intero ambito di intervento.

### **2.29. Lotto minimo di intervento**

1. Il Lotto di intervento minimo corrisponde alla superficie fondiaria minima necessaria per la realizzazione di un singolo intervento edilizio, come definito dalla relativa disciplina di zona o da uno specifico Piano Attuativo.

### **2.30. Zona di Recupero**

1. Si fa riferimento alle definizioni di cui all'art. 27 della L. 457/78 ed all'art. 73 della L.R. n. 1/2005.
2. Le zone di Recupero sono individuate in sede di formazione del Regolamento Urbanistico; possono inoltre essere individuate con provvedimenti successivi di variante all'atto di governo del territorio, anche contestualmente all'adozione di proposte di Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata.

### **2.31. Rapporto di Copertura (RC)**

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

### **2.32. Superficie Coperta (SC)**

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) i porticati, le logge, le tettoie e 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 1,50. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
  - b) gli sporti di gronda e le pensiline con aggetto non superiore a ml 1,50;
  - c) le parti aggettanti dalle pareti perimetrali del fabbricato, ivi compresi elementi a sbalzo con funzione di copertura, purché privi di sostegni verticali e con aggetto non superiore a ml 1,50;
  - 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 vigenti norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;
  - g) le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc) tutti i maggiori spessori (oltre i 30 cm), 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 vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

4. 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 vigenti norme regionali.

### **2.33. Rapporto di Permeabilità (RP)**

1. Esprime il rapporto fra la Superficie Permeabile di un'area fondiaria e il totale della stessa area, sia essa occupata da edifici oppure destinata a piazzale; si esprime in valore percentuale:  $SP / SF$ . Per gli interventi di nuova edificazione ed ampliamento in nessun caso esso può essere inferiore al 25%.

### **2.34. Superficie Permeabile (SP)**

1. Si definisce "superficie permeabile di pertinenza" (Sp) la porzione della superficie fondiaria (Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrate, 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 (Sp) comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massicciata, 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.
3. Ai fini della determinazione della Sp le pavimentazioni autobloccanti vengono computate al 60% della superficie.

### **2.35. Superficie Territoriale (St) e Indice Territoriale di Utilizzazione (Ut)**

1. Si definisce “superficie territoriale” (St) la superficie complessiva delle aree soggette a un piano attuativo, ovvero 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 fondiari (Sf ) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici, ancorché già esistenti. La misura e l’ubicazione di tali superfici è definita dagli strumenti e atti comunali, ovvero 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 D.LGS. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada).
4. 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).

### **2.36. Indice di fabbricabilità territoriale (It)**

1. 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).

### **2.37. Superficie Fondiaria (Sf) e Indice Fondiario di Utilizzazione (Uf)**

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.
3. 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 ).

### **2.38. Indice di fabbricabilità fondiario (If)**

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

### **2.39. Superficie per opere di Urbanizzazione Primaria (SUP)**

1. Si fa riferimento all’art. 37 comma 5 della L.R. n. 1/2005.

### **2.40. Superficie per opere di Urbanizzazione Secondaria (SUS)**

1. Si fa riferimento all’art. 37 comma 6 della L.R. n. 1/2005.

## **2.41. Unità immobiliare**

1. Costituisce “unità immobiliare” l’insieme di locali tra loro collegati, avente autonomo accesso, caratteristiche di continuità fisica, indipendenza funzionale, unitarietà spaziale e distributiva, e capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza. Costituiscono parte integrante dell’unità immobiliare le sue eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo. Il dimensionamento di ciascuna unità immobiliare presuppone il rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari riferite ai diversi tipi di utilizzo o di attività da insediare.

## **2.42. Unità edilizia**

Ai fini dell’applicazione della disciplina di cui all’Appendice II alle N.T.A. costituisce “unità edilizia” il complesso costituito dal corpo di fabbrica, distinto da quelli adiacenti e dall’area scoperta ad esso collegata o ad esso pertinenziale.

## **2.43. Fronti interni ed esterni**

Ai fini dell’applicazione della disciplina di cui all’Appendice II alle N.T.A. si definiscono:

- Fronte esterno: parete perimetrale dell’edificio che prospetta su vie o spazi pubblici o privati;
- Fronte interno: parete perimetrale dell’edificio che non prospetta su vie o spazi pubblici o privati

## **2.44. Superfetazione edilizia**

Ai fini dell’applicazione della disciplina di cui all’Appendice II alle N.T.A. si definisce superfetazione edilizia il manufatto costruito in data posteriore all’organismo originario e ai suoi successivi organici sviluppi, che non rivesta alcun interesse nella lettura filologica e tipologica dell’edificio né si integri organicamente e costruttivamente ad esso, abbia carattere precario, per la consistenza delle strutture o occupi aree originariamente scoperte.

## **2.45. Recinzioni**

1. Lungo i tratti della viabilità pubblica e per delimitare il resede di fabbricati esistenti, potranno essere consentite recinzioni che si inseriscano su opere murarie preesistenti, recinzioni in siepe viva e staccionate in legno.
2. Recinzioni all’interno del perimetro dei centri abitati:
  - a. I muretti di recinzione di terreni privati, prospicienti le strade o gli spazi di uso pubblico, all’interno del perimetro dei centri abitati, possono raggiungere un’altezza massima, per quanto riguarda la muratura, di 1.20 ml., ad eccezione degli alloggi dei contatori dei servizi a rete; a tale muratura può essere sovrapposta un’ulteriore recinzione metallica (o materiale similare), fino a raggiungere un’altezza massima complessiva di 2.00 ml.
  - b. Le recinzioni o i muri di sostegno interposti tra terreni privati, o tra spazi di uso privato, sono regolamentate dalle apposite norme del Codice Civile;
  - c. Qualora nella recinzione siano interposti cancelli corrispondenti ad accessi carrabili dalla viabilità pubblica, questi devono essere arretrati di ml. 5,00 dal filo strada oppure azionati con dispositivo elettronico con comando a distanza.
3. Recinzioni al di fuori dei centri abitati:

- a. Al di fuori dei centri abitati sono consentite opere di recinzione finalizzate a delimitare il resede e le aree di pertinenza di fabbricati esistenti, esclusi gli annessi per agricoltura amatoriale, nonché le scarpate, i grotti ed i tratti lungo la viabilità pubblica. Non è consentita la recinzione di fondi agricoli, aree boscate ed aree naturali, salvo dimostrate esigenze e secondo le procedure previste dalla specifica disciplina di zona.
- b. Le recinzioni dovranno essere realizzate in siepe viva, staccionate in legno, rete a maglia sciolta con pali in legno con altezza non superiore a m 2,00, oppure su opere murarie preesistenti.

### ***Art. 3 - Applicazione degli indici urbanistici***

1. Gli indici di fabbricabilità, l'indice territoriale, e utilizzazione territoriale, If, IT e UT, si applicano nei Piani Attuativi, nei casi cioè ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo.
2. Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria IF e UF, si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di Piani Attuativi approvati, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedano l'intervento urbanistico preventivo. Gli indici di fabbricabilità ed utilizzazione fondiaria IF e UF, specificano rispettivamente i volumi e le superfici utili costruibili su ciascun lotto.
3. All'approvazione di un Piano Attuativo, dovrà essere indicata per ciascun lotto o unità minima di intervento, l'indice di fabbricabilità fondiaria sui lotti stessi in modo che la cubatura risultante dalla superficie dei lotti e dei gruppi di lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale dell'intera zona interessata dal Piano Attuativo.
4. Ai fini dell'applicazione degli indici vanno computate le superfici utili lorde dei fabbricati esistenti individuando il relativo "lotto urbanistico di riferimento"; ovvero la 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 e atti comunali. Esso comprende l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio, i relativi spazi di pertinenza; possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio medesimo. Ai fini dell'individuazione del lotto urbanistico di riferimento assumono rilevanza elementi quali: la destinazione dei suoli definita dai vigenti 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 desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile. Non si possono comunque utilizzare aree fondiarie già interamente computate per costruzioni precedenti e successivamente frazionate.
5. Il trasferimento di diritti edificatori tra lotti avviene mediante atto registrato e trascritto ed è ammesso solo per lotti contigui ricadenti nella medesima zona territoriale omogenea, fermo restando il rispetto del rapporto di copertura e di permeabilità. Non è ammesso asservire aree aventi diversa destinazione di zona.

#### **Art. 4 - Categorie d'intervento**

1. Gli interventi urbanistici ed edilizi sono classificati in conformità alle definizioni di cui agli artt. 78, 79 e 80 della L.R. 1/2005 e all'art. 4 delle N.T.A. del P.S.. Il R.U. introduce ulteriori specificazioni al fine della corretta applicazione della disciplina del patrimonio edilizio ricadente nelle Zone di Valore Storico e Ambientale (o ad esse assimilate), per il quale valgono le disposizioni di cui all'Appendice II, nonché all'art. 33 delle N.T.A. del R.U..
2. La disciplina delle predette trasformazioni potrà essere ulteriormente specificata ed integrata da parte del Regolamento Edilizio, per gli aspetti di specifica competenza.
3. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si distinguono nelle seguenti categorie:
  - a. manutenzione ordinaria;
  - b. manutenzione straordinaria;
  - c. restauro e risanamento conservativo;
  - d. ristrutturazione edilizia, articolata in:
    - I. ristrutturazione dell'organismo edilizio (Art. 79 comma 2 lett. d) L.R. 1/05)
    - II. fedele ricostruzione (Art. 79 comma 2 lett. d) punto 1 della L.R. 1/05)
    - III. recupero dei sottotetti (Art. 79 comma 2 lett. d) punto 2 della L.R. 1/05)
    - IV. addizioni funzionali (Art. 79 comma 2 lett. d) punto 3 della L.R. 1/05)
  - e. sostituzione edilizia;
  - f. ampliamento non assimilabile alla ristrutturazione edilizia
  - g. ristrutturazione urbanistica
  - h. nuova edificazione
4. Ai fini delle presenti norme, l'ammissibilità di una di dette categorie di intervento comporta l'ammissibilità di quelle che la precedono secondo l'elencazione di cui al comma precedente a meno di esplicite prescrizioni contrarie indicate nella disciplina di zona. Valgono inoltre le specificazioni di cui ai seguenti commi.
5. Recupero dei sottotetti: sono inclusi nella categoria della ristrutturazione edilizia di cui precedente comma 3 gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi ai sensi della L.R. n. 5/2010, ovvero gli interventi che comportano la realizzazione di spazi abitabili e spazi accessori di servizio nei locali sottotetto degli edifici residenziali legittimamente esistenti o autorizzati alla data di entrata in vigore della L.R. n. 5/2010, aventi le seguenti caratteristiche tecniche:
  - l'altezza media interna netta, intesa come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, non sia inferiore a 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,10 metri. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizi. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva;
  - il rapporto aeroilluminante sia pari o superiore a un sedicesimo.Gli interventi di recupero ai fini abitativi devono assicurare prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali, secondo quanto previsto dal Regolamento edilizio comunale vigente per i locali con

medesima destinazione. In tal senso i progetti dovranno specificamente documentare la sussistenza di tali prestazioni e requisiti, con particolare riferimento agli eventuali locali abitativi, con acquisizione di parere preventivo dell'azienda unità sanitaria locale competente.

Gli interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde.

Sono consentite all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, le aperture di finestre, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari. Tali aperture non possono comportare modifiche alla conformazione tipologica della copertura esistente, ivi comprese terrazze "a tasca".

I progetti di recupero ai fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento di consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, ad esclusione degli interventi di recupero relativi ai sottotetti già conformi alla legge 9 gennaio 1991, n. 10 (Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia).

Gli interventi di recupero dei sottotetti di cui al presente comma sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse. I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi attraverso detti interventi non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.

Ai sensi dell'art. 2 comma 3 della L.R. n. 5/2010, gli interventi di recupero dei sottotetti di cui alla presente legge, sono assoggettati all'obbligo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo di cui all'articolo 119 della l.r. 1/2005, calcolati come per le nuove costruzioni.