

COMUNE DI CORIANO

PROVINCIA DI RIMINI

COPIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Num. Delibera: 4 Data: 03/02/2014	Oggetto: LEGGE REGIONALE 15/2013 ADEGUAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO ARTT. 2 E 2 BIS ALL'ALLEGATO - A - DELLA DELIBERA REGIONALE N. 279/2010.
--	---

L'anno duemilaquattordici, il giorno tre, del mese di febbraio alle ore 21:10, nella sala delle adunanze del Comune, si è riunito il Consiglio Comunale. Alla prima convocazione, partecipata ai Signori Consiglieri a norma di Legge, risultano all'appello nominale i Sigg.ri:

SPINELLI DOMENICA	P	CASADEI FILIPPO	P
UGOLINI GIANLUCA	P	FABBRO ALFREDO	P
FORTE JARI	A	TORDI FABIA	P
BIANCHI ROBERTO	P	ARANGIO GIUSEPPE	P
FABBRI FABIO	P		
MORRI MICHELE	P		

Presiede Domenica Spinelli nella sua qualità di Sindaco.

Partecipa il Segretario Comunale Dott.ssa Stefania Necco.

Sono nominati a scrutatori dal signor Presidente i signori: FABBRI FABIO, FABBRO ALFREDO, UGOLINI GIANLUCA.

La seduta è straordinaria.

OGGETTO:

LEGGE REGIONALE 15/2013 ADEGUAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO ARTT. 2 E 2 BIS ALL'ALLEGATO - A - DELLA DELIBERA REGIONALE N. 279/2010.

II RESPONSABILE D'AREA

Premesso che il Regolamento Edilizio è stato approvato il 30/06/2003 con Delibera di C.C n. 26;

Dato atto che il Regolamento Edilizio è lo strumento urbanistico che, secondo quanto definito dall'art. 29 c1 della L.R. 20/2000 e s.m.i., *“contiene le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano”*;

Richiamata la Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna, n. 279 del 4 febbraio 2010 *“Approvazione dell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c), L.R. 20/2000 – art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R. 31/2002)”*, ove si prescrive che i Comuni utilizzino nei propri Regolamenti Edilizi le definizioni tecniche uniformi, di cui all'Allegato A della DAL 279/2010;

Rilevato che la Deliberazione Regionale n° 279 del 2010 è un atto di coordinamento delle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, emanato dalla Regione, e che in attuazione dell'articolo 16 della legge regionale 20 del 2000, la Regione, attraverso atti di coordinamento tecnico, stabilisce nozioni e definizioni delle grandezze urbanistiche ed edilizie univoche su scala regionale,

Considerato che la DAL 279/2010 è un atto sovraordinato al quale necessariamente i Comuni si devono adeguare, allo scopo di definire un lessico comune utilizzato nell'intero territorio regionale, ferma restando l'autonomia delle scelte di pianificazione dei Comuni stessi;

Considerato che nel rispetto dell'art. 57 della Legge Regionale n. 15 del 30/07/2013 *“Semplificazione della disciplina edilizia”* i Comuni sono obbligati al recepimento delle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia di cui all'Allegato A della deliberazione dell'Assemblea legislativa 4 febbraio 2010, n. 279;

Presa atto della Circolare prot. n° 0009885 del 15/01/2014, inviata dalla Regione Emilia Romagna a tutti i Comuni avente ad oggetto: *“Operatività, dal 28/01/2014, delle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, di cui all'Allegato A della deliberazione dell'Assemblea Legislativa 04/02/2010 n° 279”*;

Ritenuto di dover modificare i contenuti dell'art. 2 del vigente Regolamento Edilizio adeguandolo ai contenuti e alle disposizioni della DAL RER n. 279/2010 sopra richiamata relativamente alle definizioni tecniche uniformi per l'edilizia e l'urbanistica;

Ritenuto di dover inserire l'art. 2bis al fine di:

- riportare i parametri presenti nelle N.d.A. di PRG ma non contemplati nella DAL 279/2010;
- inserire particolari disposizioni nel calcolo delle superfici per salvaguardare l'immutato dimensionamento del Piano Regolatore Generale e l'applicazione delle definizioni di cui all'art. 2;

- prevedere particolari disposizioni relative alle altezze già contenute nelle norme di PRG vigente;
- prevedere particolari disposizioni relative alle distanze già contenute nelle norme di PRG vigente;

Vista la Relazione illustrativa allegata a corredo del presente atto come Allegato 1 e lo stralcio del Regolamento Edilizio Allegato 2, facenti parte integrante del presente atto;

Ricordato che a seguito dell'adeguamento del R.E. ai parametri regionali occorrerà approvare specifica variante al PRG vigente al fine di estrapolare le definizioni urbanistiche comunali e rimandarle a quelle regionali contenute nel R.E.;

Dato atto che ai sensi dell'art. 12 co. 2 della Legge Regionale 15/2013, così come sostituito dall'articolo 52 co. 3 della L.R. 28/2013, come comunicato dalla Regione Emilia Romagna con la circolare sopra richiamata, sono fatti salvi gli interventi edilizi diretti per i quali entro il 27/01/2014 sia stato presentato il relativo titolo abilitativo e cioè la domanda per il rilascio del Permesso di Costruire o la comunicazione SCIA o CIA; conseguentemente l'adeguamento dovrà riguardare i titoli abilitativi presentati successivamente a tale data;

Considerato inoltre opportuno escludere dall'adeguamento dei nuovi parametri:

- le varianti in corso d'opera ai sensi dell'art. 19 della L.R. 31/2002 purché realizzate nel periodo di validità del titolo abilitativo già rilasciato alla data di approvazione della presente delibera;
- tutti i P.U.A./P.U./P.S.A già approvati completi di convenzione o atto unilaterale d'obbligo alla data di approvazione della presente delibera;
- tutti i P.U.A./P.U. /P.S.A già approvati alla data di approvazione della presente delibera, la cui convenzione o atto unilaterale d'obbligo siano stipulati (registrati e trascritti) entro il 31/12/2014;

Dato atto che la presente proposta viene presentata alla II Commissione Consiliare ai sensi del Regolamento approvato con Deliberazione di CC n 46 del 07/08/2013;

Dato atto inoltre che, ai sensi dell'art. 39 comma 1 lett. b) del D. Lg.vo 14/03/2013, n. 33 «Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni» lo schema della presente deliberazione, è stato preventivamente pubblicato sul sito web dell'Ente alla sezione "Amministrazione Trasparente" - "Pianificazione e governo del territorio";

Vista la Legge Regionale n. 20/2000 e s.m.i.

Vista la DAL 279/2010.

Vista la Legge Regionale 15/2013.

Vista la Legge Regionale 28/2010.

PROPONE

- 1) Di recepire tutti i contenuti di cui all'Allegato A della DAL n. 279/2010 dal punto 1 al punto 64, dando atto che le corrispondenti definizioni delle norme degli strumenti urbanistici sono conseguentemente sostituite.
- 2) Di modificare ai sensi degli articoli 57 co.4 e 58 della Legge Regionale 15/2013 il Regolamento Edilizio, artt. 2 e 2 bis adeguandolo all'Allegato A della Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna, n. 279 del 4 febbraio 2010 "Approvazione dell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art.

16, comma 2, lettera c), L.R. 20/2000 – art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R. 31/2002)”
costituita dai seguenti testi facenti parte integrante del presente atto:

1. Relazione illustrativa ;
 2. Stralcio Regolamento Edilizio art 2 e art 2 bis;
-
- 3) di dare atto che con detto adeguamento seguirà specifica variante al PRG vigente per le motivazioni in premessa indicate;
 - 4) di dare atto che i nuovi parametri e relative definizioni, di cui alla D.A.L. 279/2010, non si applicano:
 - a) alle pratiche edilizie (CIA/DIA/SCIA/PdC) presentate entro il 27/01/2014, purché complete e prive di carenze progettuali, grafiche e documentali, fatto salvo la possibilità di apportare modeste e non sostanziali integrazioni e specificazioni in fase istruttoria.
 - b) alle varianti in corso d'opera ai sensi dell'art. 19 della L.R. 31/2002 purché realizzate nel periodo di validità del titolo abilitativo già rilasciato alla data di approvazione della presente delibera;
 - c) tutti i P.U.A./P.U./P.S.A già approvati completi di convenzione o atto unilaterale d'obbligo alla data di approvazione della presente delibera.
 - d) tutti i P.U.A./P.U. /P.S.A già approvati alla data di approvazione della presente delibera, la cui convenzione o atto unilaterale d'obbligo siano stipulati (registrati e trascritti) entro il 31/12/2014.
 - 5) Di dare atto inoltre che, ai sensi dell'art 39 comma 1 lett. b) del D. Lg.vo 14/03/2013, n. 33 «Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni» lo schema della presente deliberazione, è stato preventivamente pubblicato sul sito web dell'Ente alla sezione “Amministrazione Trasparente” - “Pianificazione e governo del territorio”;
 - 6) di pubblicare sul sito web dedicato al PRG e al Regolamento Edilizio la modifica dell'art. 2 e 2 bis del Regolamento edilizio in formato PDF per una consultazione statica e per l'eventuale riproduzione;
 - 7) Di dare atto che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'ente.
 - 8) Di dare atto che il Responsabile del Procedimento è la Geom. Ombretta Del Prete.

Il Responsabile Area Governo del Territorio

Arch. Danilo Donati

La seduta è stata validamente costituita alle ore 21:10

Presenti in aula n. 9

Il Sindaco illustra la proposta

Il Consigliere Tordi è d'accordo sui presupposti normativi però come detto in Commissione Consiliare ha chiesto se oltre l'allineamento normativo vi fossero altre interpretazioni e le è stato risposto che c'è un chiarimento sull'altezza dei sottotetti.

Il Sindaco passa la parola all' Arch. Donati – Responsabile dell'Area Governo del Territorio il quale dichiara che non c'è una modifica all'esistente, ma una specificazione di ciò che nel corso del tempo si è costruito.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la precedente proposta di deliberazione;

Visti i pareri espressi dai responsabili interessati ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000 ed allegati al presente atto;

Visto il D. Lgs. n. 267/2000;

Acquisito sulla proposta di deliberazione in esame il parere della II Commissione Consiliare, nella seduta del 31.01.2014, come da documentazione in atti;

Preso atto dell'integrale dibattito sull'argomento;

con il seguente risultato della votazione:

favorevoli n. 8 contrari n. // astenuti n. 1(Arancio)

DELIBERA

1. Di approvare in ogni sua parte la proposta di delibera su allegata

Quindi data l'urgenza di provvedere, con successiva e separata votazione, resa con gli stessi risultati della precedente:

DICHIARA

La presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. n. 267/2000.



COMUNE DI CORIANO

PROVINCIA DI RIMINI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA ALLEGATA AL REGOLAMENTO EDILIZIO - ADEGUAMENTO ALLA DELIBERA REGIONALE N. 279/2010 -ALLEGATO A

Nel rispetto dell'art 57 della Legge Regionale n 15 del 30/07/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia" i Comuni sono obbligati al recepimento entro il 28/01/2014 delle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia di cui all'Allegato A della deliberazione dell'Assemblea legislativa 4 febbraio 2010, n. 279 (Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c), L.R. 20/2000 - art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R.31/2002);

L'adeguamento del Regolamento Edilizio ai parametri regionali costituisce inoltre una **prima fase di un percorso di revisione e semplificazione dello stesso regolamento** importantissima al fine di assicurare l'uniformità tecnico-amministrativa dei Comuni e il trattamento omogeneo del cittadini, attraverso la standardizzazione delle procedure e delle documentazioni.

La deliberazione regionale 279 del 2010 è un atto sovraordinato al quale necessariamente i Comuni si devono adeguare. Si tratta di un atto di coordinamento delle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, emanato dalla Regione in attuazione delle funzioni di coordinamento tecnico che la stessa deve svolgere. In particolare la deliberazione 279 del 2010 è stata emanata in attuazione dell'articolo 16 della legge regionale 20 del 2000, che prevede che la Regione, attraverso atti di coordinamento tecnico, stabilisca nozioni e definizioni delle grandezze urbanistiche ed edilizie univoche su scala regionale, cui i Comuni si devono adeguare, allo scopo di definire un lessico comune utilizzato nell'intero territorio regionale, ferma restando l'autonomia delle scelte di pianificazione dei Comuni.

La medesima deliberazione 279 del 2010 prevede un obbligo di adeguamento dei Regolamenti Edilizi Comunali alle nuove definizioni e parametri ivi stabiliti, per cui questa variazione si configura quale atto dovuto di adeguamento;

Si ritiene che si tratti di una azione importante per due motivi: **uniformità e omogeneità di definizioni e terminologie a livello regionale e maggiori certezze per gli operatori** che trovandosi a dover presentare pratiche in più comuni possono beneficiare dell'uniformità delle definizioni e dei parametri urbanistici ed edilizi da un lato.

In particolare l'art. 57 della L.R. 15/2013 recita "*Decorso inutilmente tale termine, per salvaguardare l'immutato dimensionamento dei piani vigenti, i Comuni approvano, con deliberazione del Consiglio comunale, coefficienti e altri parametri che assicurino l'equivalenza tra le definizioni e le modalità di calcolo utilizzate in precedenza dal piano e quelle previste dall'atto di coordinamento tecnico regionale.*"

Al fine di rispettare la Legge Regionale 15/2013 sopra richiamata si è redatto un elaborato per comparare e confrontare le definizioni utilizzate nel PRG del Comune di Coriano con quelle approvate dall'Assemblea legislativa 4 febbraio 2010, n. 279 ed evidenziare tutte le incoerenze, si è inoltre, provato a determinare dei coefficienti correttivi come dettato dalla legge *assicurino*

l'equivalenza tra le definizioni e le modalità di calcolo utilizzate in precedenza dal piano e quelle previste dall'atto di coordinamento tecnico regionale, comparando i due tipi di calcolo mettendo a confronto 4 permessi di costruire relativi a fabbricati ad uso residenziale con tipologie edilizie di seguito descritte:

- 1) *casa unifamiliare su due piani priva di balconi, senza piano seminterrato, garage, sottotetto e balconi, molto semplice.*
- 2) *casa unifamiliare con piano sottotetto, seminterrato, balconi, portici, ecc..*
- 3) *casa bifamiliare tradizionale.*
- 4) *edificio condominiale con 6 alloggi*

di seguito si riporta la tabella comparativa

n°	Pratica	note	Su Reg.	Sa Reg.	Sa	Sc	Su PRG	scostamenti (Su-prg)		SuPRG-Su_18		Su-SA PRG		
			art.18	art. 19	60%		art,10	mq	%	mq	%	SA MAX PRG	mq	%
1	243/2013	Casa unifamiliare molto semplice priva di balconi, sottotetti, garages e paini seminterrati.	133,93	-	-	133,93	179,72	45,79	34,19%	45,79	34,19%	195,30	15,58	8,67%
2	458/2012	Casa monofamiliare con piano seminterrato portici balconi	113,16	193,16	115,90	229,06	158,77	-70,29	-30,69%	45,61	40,31%	308,53	149,76	94,33%
3	36/2013	Casa bifamiliare con seminterrato garage lavaderie; portico balconi e sottotetto abitabile	206,78	301,46	180,88	387,66	255,82	-131,84	-34,01%	49,04	23,72%	371,69	115,87	45,29%
4	458/2012	Edificio plurifamiliare con seminterrato e scale esterne	345,72	379,65	227,79	573,51	458,13	-115,38	-20,12%	112,41	32,51%	582,59	124,46	27,17%

In termini percentuali la variazione nel calcolo della superficie confrontando la Su di PRG con la Sc regionale ci sono differenze che vanno da un + 34,19% ad un - 34,01% , con un delta del 68,20% che non permette l'ottenimento di un coefficiente che possa mantenere invariato il dimensionamento dell'attuale Piano.

Anche provando a scorporare per ogni intervento la superficie accessoria di PRG, facendo un computo delle aree escluse in applicazione all'art 10 co.13 delle Norme di Attuazione, non è stato possibile ritrovare una percentuale contenibile in una media comune a tutti gli interventi, la variazioni vanno da un +8,67% ad un +94,33% la differenza è troppo alta per trovare un denominatore comune.

Questo tipo di variabilità nel conteggio delle superfici è determinato dal fatto che l'attuale PRG determina la superficie lorda dei fabbricati con le esclusioni dettate dall'art 10 co.13 delle N.d.A proporzionali alla tipologia dell'intervento, mentre l'atto di coordinamento regionale determina la superficie complessiva come superficie utile interna e accessoria al 60%.

Al fine di rispettare la Legge Regionale 15/2013 dalle simulazioni compiute è infatti emerso che:

- i parametri della Regione (anche con piccole variazioni) possono considerarsi equipollenti ai parametri oggi in uso nell'Amministrazione Comunale.
- risulta necessario estrapolare dal PRG le definizioni urbanistiche e inserirli nel R.E.;
- per mantenere l'attuale definizione nel calcolo delle altezze e verifica posizione dei piani è sicuramente utile evidenziare che per "terreno circostante", dicitura utilizzata dalla Regione, si intende "andamento naturale del terreno";

- I sessantaquattro articoli della regione non coprono totalmente le definizioni contenute nel PRG del Comune di Coriano, restano esclusi e pertanto riportati nell'art. 2bis del R.E.
 - 1) *Indice di utilizzazione territoriale;*
 - 2) *Indice di utilizzazione fondiaria;*
 - 3) *Superficie per standard urbanistici;*
 - 4) *Area a destinazione pubblica;*
 - 5) *Superficie Extra;*
 - 6) *Campo edificatorio;*
 - 7) *Densità arborea;*
 - 8) *Densità arbustiva;*
- subisce una sostanziale modifica il calcolo delle distanze in quanto nelle definizioni regionali vengono citati i **punti affaccio** (punto da cui si può affacciare, finestra, **terrazzo ecc.**), questa definizione delle distanze minime cambia radicalmente la progettazione degli interventi edilizi, di un balcone, di una scala esterna, o di punti di affaccio generici
- la definizione di Su riportata nelle norme di PRG corrisponde alla definizione di Sul regionale pertanto per *assicurare l'equivalenza tra le definizioni e le modalità di calcolo utilizzate in precedenza dal piano e quelle previste dall'atto di coordinamento tecnico regionale* gli indici di PRG sul quale calcolare la capacità edificatoria dei terreni dovranno riferirsi alla Sul regionale con seguente parametro di equivalenza (Sul equivalente):

Sul (parametro regionale) = Su (parametro PRG) con esclusioni

I Collaboratori

Geom. Ombretta Del Prete

Geom. Massimo Ghinelli

IL RESPONSABILE DELL'AREA
GOVERNO DEL TERRITORIO
(Arch. Danilo Donati)

REGOLAMENTO EDILIZIO

STRALCIO ADEGUAMENTO ALLA DELIBERA REGIONALE N. 279/2010 -ALLEGATO A

_modifica art. 2 **PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**
_nuovo art. 2bis **PARAMETRI DI EQUIVALENZA E COMPARAZIONE TRA
PRG 97 E DELIBERA REGIONALE N° 279/2010**

Responsabile Area Governo del Territorio – Arch. Donati Danilo

I Collaboratori

Geom. Ombretta Del Prete

Geom. Massimo Ghinelli

Legenda lettura testo:

~~xxxxx testo da eliminare~~

xxxxx testo da inserire

Regolamento edilizio – giugno 2003 – approvato con Delibera C.C. 26 del 30/06 2003

Adeguamento parametri edilizi - Gennaio 2014 - art. 2-2bis - approvato con Del. C.C. ____ del ____

ART. 2 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

~~Le definizioni urbanistiche contenute nel presente articolo risultano di fatto superate da Luglio 2003 (data di approvazione delle N.d.A. del P.R.G.), pertanto non si riporta il contenuto dello stesso.~~

I parametri e gli indici urbanistici ed edilizi di riferimento per l'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici sono indicati nell'Allegato A alla deliberazione dell'Assemblea legislativa 4 febbraio 2010, n. 279 – *Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia*, riportato in allegato al presente R.E.

Per quanto concerne le definizioni occorre fare riferimento ai contenuti dell'atto di indirizzo regionale ed a quanto indicato nel presente articolo.

Allegato A Del. Ass. Leg. 279/2010

Parametri e indici urbanistici	
Oggetto	Definizione
1. Superficie territoriale (ST)	<p>Superficie totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC e PUA).</p> <p>Comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali.</p> <p>Nota:</p> <p>La superficie territoriale (ST) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.</p>
2. Superficie fondiaria (SF)	<p>Superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio.</p> <p>Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche.</p> <p>Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.</p> <p>Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la superficie fondiaria (SF) può comprendere le eventuali superfici (di parcheggi) di dotazione territoriale pubblica che si rendono necessarie a seguito dell'intervento.</p> <p>Nota:</p> <p>La superficie fondiaria (SF) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione,</p>

	<p>che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.</p>
3. Densità territoriale	<p>Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale.</p> <p>La densità territoriale si esprime attraverso un Indice di edificabilità territoriale dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale.</p>
4. Densità fondiaria	<p>Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria.</p> <p>La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di edificabilità fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria.</p>
5. Ambito	<p>Parte di territorio definita dal PSC in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.</p>
6. Comparto	<p>Porzione di territorio in cui si opera previo PUA, con il coordinamento dei soggetti interessati.</p> <p>Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.</p>
7. Lotto	<p>Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi.</p> <p>Si definisce lotto libero, o lotto inedificato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.</p>
8. Unità fondiaria	<p>Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica</p> <p>Sono, ad esempio, unità fondiarie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti inedificati"; - gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili; - le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.

9. Superficie minima di intervento	Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.
10. Potenzialità edificatoria	Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici. Nota: La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.
11. Carico urbanistico	Fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza.
Oggetti e parametri edilizi	
12. Area di sedime	Superficie occupata dalla parte fuori terra di un fabbricato.
13. Superficie coperta (Sq)	Proiezione sul piano orizzontale della sagoma planivolumetrica di un edificio.
14. Superficie permeabile (Sp)	Porzione inedificata di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. Nota: Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità. La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dal RUE, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.
15. Rapporto /indice di permeabilità (Ip)	Rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie territoriale o fondiaria. Si indica di norma come un rapporto minimo ammissibile espresso con una percentuale. Si definiscono così l'Indice di permeabilità territoriale (Sp/ST) e l'Indice di permeabilità fondiaria (Sp/SF).

16. Rapporto di copertura (Q)	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (Sq/SF). Si indica di norma come un rapporto massimo ammissibile espresso con una percentuale.
Superfici	
17. Superficie lorda (Sul) denominata anche <i>superficie utile lorda</i>	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati di un edificio, comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti a terra, le scale esterne, aperte e scoperte, e le scale di sicurezza esterne.
18. Superficie utile (Su)	<p>Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.</p> <p>Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.</p> <p>La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.</p> <p>Si computano nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra; • le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70; • i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998. <p>Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi; • le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).
19. Superficie accessoria (Sa)	<p>Superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o</p>

	<p>maggiore a m 1,80.</p> <p>Per tutte le funzioni si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m 1,50; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza inferiore a m 2,70; • i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR n. 11/1998; • i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a m 1,80; • le autorimesse e i posti auto coperti; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali.
<p>20. Superfici escluse dal computo della Su e della Sa</p>	<p>Non costituiscono né superficie utile né accessoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico; • gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni; • le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali; • i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe; • le pensiline; • le tettoie con profondità inferiore a m 1,50; • i tetti verdi non praticabili; • i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni; • i pergolati a terra; • gli spazi con altezza inferiore a m 1,80; • vani tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini

	tecniche).
21. Superficie complessiva (Sc)	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($Sc = Su + 60\% Sa$)
22. Superficie catastale (Sca)	Si veda l'Allegato C del DM 138/1998 recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)".
23. Parti comuni / condominiali	Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.
24. Superficie di vendita	<p>Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione.</p> <p>Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344.</p>
25. Area dell'insediamento (Ai)	<p>Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente.</p> <p>La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.</p>

Sagome e volumi	
26. Sagoma planivolumetrica	Figura solida definita dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura dell'edificio e del piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (bow window, logge, porticati) e i volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di m 1,50, delle sporgenze decorative e funzionali (comignoli, canne fumarie, condotte impiantistiche), delle scale esterne aperte e scoperte se a sbalzo, delle scale di sicurezza esterne e di elementi tecnologici quali pannelli solari e termici.
27. Sagoma	Proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planivolumetrica.
28. Volume totale o lordo (Vt)	Volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica.
29. Volume utile (Vu)	Somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.
Piani	
30. Piano di un edificio	Spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.
31. Piano fuori terra	Piano di un edificio il cui pavimento si trova in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, anche a seguito delle opere di sistemazione dell'area.
32. Piano seminterrato	<p>Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno circostante e il cui soffitto si trova ad una quota media uguale o superiore a m 0,90 rispetto al terreno, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.</p> <p>Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati.</p> <p>Sono assimilati a piani fuori terra:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante; • i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m -0,30 rispetto a quella del terreno circostante.

33. Piano interrato	<p>Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio.</p> <p>Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90.</p>
34. Sottotetto	<p>Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.</p>
35. Soppalco	<p>Partizione orizzontale interna praticabile, che non determina un ulteriore piano nell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.</p> <p>La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio.</p> <p>Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.</p>
Altezze	
36. Altezza dei fronti (Hf)	<p>Misura ottenuta dalla differenza della quota media della linea di stacco dell'edificio con la più alta delle seguenti quote:</p> <ul style="list-style-type: none"> - intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su; - linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°; - linea di colmo, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°; - sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1,20, per gli edifici con copertura piana; - media delle altezze dei punti più alti sull'intradosso della copertura, per le coperture a padiglione. <p>Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20 o quando i vuoti prevalgono sui pieni; • i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.

37. Altezza dell'edificio (H)	Altezza massima tra quella dei vari fronti.
38. Altezza utile (Hu)	<p>Altezza netta del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o delle strutture sottoemergenti dal soffitto (travetti), senza tener conto delle irregolarità e dei punti singolari.</p> <p>Ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80), e di quelli non fruibili, l'altezza utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli stessi siano necessari per la copertura di impianti tecnologici.</p> <p>Ai fini del rispetto dei requisiti cogenti in materia di altezza minima dei locali, essa si misura fino all'altezza dell'eventuale controsoffitto (altezza utile netta).</p>
39. Altezza virtuale (o altezza utile media) (Hv)	Rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80.
40. Altezza lorda dei piani	<p>Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.</p> <p>Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.</p> <p>In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.</p>
Distanze	
41. Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine di zona o di ambito urbanistico.
42. Distanza dai confini di proprietà	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine della proprietà.
43. Distanza dal confine stradale	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine stradale, così come definito dal Nuovo Codice della strada.

44. Distanza tra edifici / Distacco (De)	Lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, compresi i punti di affaccio.
45. Indice di visuale libera (Ivl)	Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.
Altre definizioni	
46. Volume tecnico	Spazio ispezionabile, ma non stabilmente fruibile da persone, destinato agli impianti di edifici civili, industriali e agro – produttivi come le centrali termiche ed elettriche, impianti di condizionamento d'aria, di sollevamento meccanico di cose e persone, di canalizzazione, camini, canne fumarie, ma anche vespai, intercapedini, doppi solai. Ai fini del calcolo delle superfici, sono comunque escluse le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte e le intercapedini tecniche; i restanti volumi tecnici sono computati a seconda che siano o meno praticabili.
47. Vuoto tecnico	Camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80.
48. Unità immobiliare	Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditività nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.
49. Alloggio	Unità immobiliare destinata ad abitazione.
50. Unità edilizia (Ue)	Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari. L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.

<p>51. Edificio o fabbricato</p>	<p>Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico – funzionali, che sia accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.</p> <p>Per <u>edificio residenziale</u> si intende l’edificio destinato prevalentemente ad abitazione.</p> <p>Per <u>edificio non residenziale</u> si intende l’edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.</p> <p>Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.</p>
<p>52. Edificio unifamiliare/monofamiliare</p>	<p>Edificio singolo con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.</p>
<p>53. Pertinenza (spazi di pertinenza)</p>	<p>Opera edilizia di modeste dimensioni all’interno del lotto, legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale rispetto alla costruzione principale.</p> <p>La pertinenza consiste in un servizio od ornamento dell’edificio principale già completo ed utile di per sé.</p>
<p>54. Balcone</p>	<p>Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.</p>
<p>55. Ballatoio</p>	<p>Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione (per esempio tra varie unità immobiliari), munito di ringhiera o parapetto.</p>
<p>56. Loggia /Loggiato</p>	<p>Spazio praticabile coperto, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell’edificio, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.</p>
<p>57. Lastrico solare</p>	<p>Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.</p>

58. Pensilina	Copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.
59. Pergolato	Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.
60. Portico /porticato	Spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto almeno su due lati verso i fronti esterni dell'edificio.
61. Terrazza	Spazio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
62. Tettoia	Copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.
63. Veranda	Spazio praticabile coperto, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili.
64. Tetto verde	Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radicano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).

ART. 2bis PARAMETRI DI EQUIVALENZA E COMPARAZIONE TRA PRG 97 E DELIBERA REGIONALE N° 279/2010

1) PARAMETRI DI PRG NON PRESENTI NELLE DEFINIZIONI REGIONALI DA MANTENERE

Nel presente articolo vengono inseriti quei parametri non presenti nella tabella regionale con numerazione riferita e corrispondente ai commi dell'ex art. 10 delle N.d.A. del PRG 97, e precisamente (i commi non riportati sono sostituiti dall'allegato A DAL 279/2010):

4 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

1. E' il rapporto tra la superficie utile lorda complessiva (Sul) degli edifici, esistenti e di progetto, e la superficie territoriale del comparto di attuazione. Esso indica pertanto la superficie utile lorda (Sul) massima costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St) mediante la formula: $Ut = Sul/St$ (mq/mq)

5 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

1. E' il rapporto tra la superficie utile lorda complessiva (Sul) dell'edificio, esistente o di progetto, e la superficie fondiaria del lotto edificabile. Esso indica pertanto la superficie utile lorda (Sul) massima costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf) mediante la formula: $Uf = Sul/Sf$ (mq/mq).

10 - Superficie per standards urbanistici (Ssu)

1. E' la superficie delle aree destinate al soddisfacimento degli standards urbanistici per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 18 delle N.d.A. del P.R.G., quali aree a verde di urbanizzazione primaria e parcheggi e per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.
2. Per aree (Ssu) si intendono aree che, salvo diversa indicazione del PRG, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo quanto previsto agli artt. 100 e 101 delle N.d.A. del P.R.G., nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco. Esse possono comprendere parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde; mentre non sono computabili come (Ssu) aiuole spartitraffico, marciapiedi e aree sistemate a verde o alberate lungo le strade di larghezza inferiore a m. 5.

11 - Aree a destinazione pubblica (Apu)

1. E' la superficie delle aree destinate, all'interno degli ambiti perimetrati a Piani Urbanistici Attuativi (PUA) nelle tavole di progetto del PRG, ad utilizzo pubblico; tali aree sono costituite dalle superfici per standard urbanistici (Ssu), dalle superfici destinate a opere di urbanizzazione primaria di all'art.18, comma 1 delle N.d.A. del PRG e dalle Superfici Extra (Se).

12 - Superfici Extra (Se)

1. E' la superficie delle aree destinate, all'interno degli ambiti perimetrati a Piani Urbanistici Attuativi (PUA) nelle tavole di progetto del PRG, ad acquisizione pubblica.
2. Tali aree pubbliche sono acquisite dall'Amministrazione Comunale tramite cessione bonaria, ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato con i proprietari

in sede di stipula della convenzione per l'attuazione delle previsioni di PUA. In alternativa può essere concordata la cessione gratuita di una terzo dell'area rimando la restante parte in proprietà come area agricola; deve essere comunque assicurata con il PUA la dotazione minima di aree per standards prevista dalle norme di legge.

3. Esse possono essere destinate sia ad integrare la dotazione di servizi pubblici e di infrastrutture pubbliche, sia a Superficie Fondiaria destinata agli usi previsti dal PRG per i singoli ambiti cui ineriscono. Nel caso in cui tale destinazione porti ad un aumento del carico urbanistico (Cu), dovranno essere soddisfatte le relative dotazioni di standard urbanistici previsti dall' art.46 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.

23 - Campo edificatorio (Ce)

1. Si definisce "campo edificatorio" quella parte della superficie fondiaria (Sf) all'interno della quale vanno realizzate le superfici edificate consentite dall'applicazione dell'(Ut) o dell'(Uf) relativi ai perimetri di piani attuativi o ai singoli azzonamenti indicati nelle planimetrie di progetto del P.R.G..

26 – Densità arborea

1. E' rappresentata dal numero di alberi da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento (St) o (Sf) specificata dalle presenti norme.

27 – Densità arbustiva

1. E' rappresentata dal numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento (St) o (Sf) specificata dalle presenti norme.

2) PARTICOLARI DISPOSIZIONI NEL CALCOLO DELLE SUPERFICI

La definizione di Su riportata nelle norme di PRG corrisponde alla definizione di Sul regionale pertanto gli indici di PRG sul quale calcolare la capacità edificatoria dei terreni dovranno riferirsi alla Sul regionale.

Ai sensi dell'art. 57 della L.R. 15/2013 per salvaguardare l'immutato dimensionamento del Piano Regolatore Generale e l'applicazione delle definizioni di cui all'art. 2 si riporta di seguito il seguente parametro di equivalenza:

Sul (parametro regionale) = Su (parametro PRG) con le seguenti esclusioni:
--

La **Sul equivalente** (per brevità denominata Sul) è la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali con le seguenti esclusioni:

- a) Nelle Zone Omogenee «A», B», «C», «D», «E», «F», «G», i seguenti elementi per la realizzazione di strutture per l'architettura bioclimatica e bioecologica:
 - la parte eccedente i 30 cm, fino al massimo di 50 cm, per le murature esterne realizzate per esigenze di maggior isolamento, ventilazione ed inerzia termica;
 - verande e/o serre vetrate non riscaldate, con o senza muri di Trombe, disposte nei fronti S-SE e S-SO delle dimensioni comprese fra ml.2 e ml.7 di lunghezza (l) sul fronte e fra ml.1.5 e ml.3 di profondità (p), con superficie vetrata maggiore del 50% della superficie del fronte esterno, per la captazione di energia solare e «giardino d'inverno», la cui efficienza sia certificata da tecnici abilitati al calcolo degli impianti all'interno di un progetto di regime energetico dinamico dell'edificio finalizzato alla riduzione dei consumi d'energia;

- intercapedini per la ventilazione delle facciate e delle coperture degli edifici dello spessore massimo di cm.10;
 - volumi per serbatoi e parti della struttura dell'edificio progettate quali masse termiche per l'accumulo del calore nel limite del 3% della (Sul) delle rispettive funzioni di pertinenza;
 - condotti per la circolazione dell'aria prodotta da elementi di captazione dell'energia solare della sezione massima di cm.20 x 20;
 - serbatoi di accumulo per il riutilizzo dell'acqua piovana nel limite del 3% della (Sul) delle rispettive funzioni di pertinenza;
 - locali per lo stoccaggio temporaneo dei rifiuti provenienti da raccolta differenziata (carta, vetro, metalli, plastiche, pile) con un massimo di mq. 3 per alloggio;
 - locali destinati al compostaggio di rifiuti e relative canne di aereazione con un massimo di mq. 3 per alloggio;
- b) i porticati a piano terreno di uso pubblico (per destinazione di piano o tale per mezzo di atto pubblico) di qualsiasi altezza;
 - c) i porticati e le tettoie di uso privato,(di qualsiasi altezza solo al piano terra) per una aliquota non superiore al 30% della superficie utile lorda complessiva (Sul) ammessa per PRG in Zona Omogenea "E";
 - d) le pensiline e/o le strutture mobili per lo scarico e carico delle merci in Zone Omogenee "D", nel limite del 10% della (Sul) delle rispettive funzioni di pertinenza; carri ponte esterni agli immobili cui sono di pertinenza; le pensiline nelle zone D5 fino a un max di mq 250 di (Sq);
 - e) I porticati le tettoie e le logge di uso privato condominiale rientranti (di qualsiasi altezza ed a qualsiasi piano), fino al 30% della (Sq) ammessa dal PRG in zona omogenea B e C;
 - f) i balconi aggettanti per meno di m.1.50 dal filo esterno del fabbricato, nel limite del 20% della superficie utile complessiva (Sul) ammessa dal PRG, in Zona Omogenea "B" e "C";
 - g) i sottotetti per la parte la cui altezza libera interna sia inferiore a m 2.20, qualora l'altezza utile interna all'imposta non sia superiore a cm. 60 e la pendenza della falda sia compresa tra il 32% e il 36%. Per altezza libera interna si definisce il segmento compreso tra il piano di calpestio e la congiungente al colmo delle proiezioni dell'intradosso del solaio sovrastante senza tener conto delle strutture sottoemergenti dal soffitto (travetti) e delle irregolarità o dei punti singolari;
 - h) le cabine elettriche, i vani ascensori, le canne fumarie, i vani tecnici per canalizzazioni impiantistiche, i montacarichi interni e le scale esterne a giorno;
 - i) gli impianti tecnici non contenuti in involucri edilizi, ivi comprese eventuali strutture aperte (serbatoi, balconi, piattaforme, scale) prescritte per il rispetto delle norme antincendio, purchè questi interventi non contrastino con elementi significativi di impatto ambientale;
 - j) gli impianti tecnici contenuti all'interno della Sagoma (S) se prescritti o richiesti dagli organi competenti o certificati da professionisti abilitati per il rispetto di norme di carattere igienico-sanitario e di tutela ambientale;
 - k) i garage privati con altezza $H < 2.50$, se realizzati all'interno della superficie coperta (Sq) nel limite del 30% della (Sul) delle rispettive funzioni di pertinenza, e/o realizzati al sensi dell'Art.9 della L.122/89. Il contenuto della presente lettera k) si applica in alternativa a quanto previsto alla successiva lettera m);
 - l) i locali destinati a depositi, lavanderie, magazzini e cantine, e volumi tecnici, con altezza $H < 2.50$, se realizzati all'interno della superficie coperta (Sq) nel limite del 15% della (Sul) delle rispettive funzioni di pertinenza. Il contenuto della presente lettera l) si applica in alternativa a quanto previsto alla successiva lettera n);
 - m) i piani interrati e seminterrati purchè destinati a garage privati con altezza $H < 2,50$, se realizzati all'interno della superficie coperta (Sq) e/o realizzati al sensi dell'Art.9 della L.122/89. Il contenuto della presente lettera m) si applica in alternativa a quanto previsto alla precedente lettera k);

- n) i piani interrati e seminterrati purchè destinati a depositi, lavanderie, magazzini e cantine, e volumi tecnici, con altezza $H < 2,50$, se realizzati all'interno della superficie coperta (Sq). Il contenuto della presente lettera n) si applica in alternativa a quanto previsto alla precedente lettera l);
- o) le pubbliche strutture e/o gli impianti smontabili di uso pubblico e aperti (tetterie, pensiline, pergolati e simili) e i garage interrati di uso pubblico;
- p) le piscine scoperte e relativi vani per impianti tecnologici; impianti di depurazione dei reflui di insediamenti civili e/o industriali, da realizzarsi in Zone Omogenee "B", "C", "D", "E", "F", "G";
- q) le cabine di trasformazione e di distribuzione dell'energia elettrica da realizzarsi in Zone Omogenee "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", e le cabine distribuzione dell'energia elettrica MT/bt da realizzarsi in Zone Omogenee "A", purchè questi interventi non contrastino con elementi significativi di impatto ambientale;
- r) i sopralchi costituenti elementi di arredo e facilmente smontabili ed aventi altezza media libera da pavimento a soffitto non superiore a m 2,00, purchè di superficie non eccedente il 30% della (Sul) del locale interessato;
- s) i sopralchi costituenti magazzini, purchè di superficie non eccedente il 60% della (Sul) del locale interessato;
- t) i pergolati, fino al 30% della (Sul) consentita nelle Zone Omogenee "A", "B", "C", "E", "F", "G", con esclusione di quelli realizzati all'interno delle Zone Omogenee "E" quali elementi di supporto per colture agronomiche che necessitino di tale modalità di coltivazione;
- u) le logge rientranti (di qualsiasi altezza ed a qualsiasi piano) per una aliquota non superiore al 30% della superficie coperta (Sq) ammessa per PRG in Zona Omogenea "E".
- v) nelle sole Zone Omogenee "B" e "C", la possibilità di esclusione dal calcolo della superficie utile (Sul) prevista alla precedente lettera m) è estesa alle porzioni dei piani interrati e seminterrati realizzati al di fuori della superficie coperta (Sq), per una superficie massima del 30% della stessa (Sq), mantenendo una distanza minima dal confine di zona (D2) pari a 1,00 ml.
- w) la copertura dei corselli di accesso alle autorimesse con altezza inferiore a ml.2,50.
- x) Le cellette votive da erigersi nel territorio comunale, ad eccezione della Zona Omogenea "A", purchè nel rispetto del codice della strada, con h.max di ml. 3 e superficie di mq.4,0.
- y) Nel caso di edifici di nuova costruzione e per interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 20 centimetri per gli elementi verticali e di copertura. I maggiori spessori eccedenti i 30 centimetri non sono altresì computati nel calcolo delle distanze minime tra edifici, nonché alle altezze massime degli edifici". Per i soli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, non saranno computati ai fini del calcolo delle distanze dalla proprietà i maggiori spessori eccedenti i 30 centimetri fino ad un massimo di cm 20. " Tali disposizioni trovano applicazione fino all'emanazione di apposita normativa regionale che renda operativi i principi di esenzione minima ivi contenuti."L'applicazione delle disposizioni di cui al punto 1, non può in ogni caso derogare le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.
- z) Sono esclusi dal calcolo della Sul nelle Zone omogenee B-C-D-F-G- tutti i pergolati, tettoie, gazebo, aventi la copertura realizzata interamente con pannelli solari e fotovoltaici, quindi adibiti alla produzione di energia da fonte rinnovabile, aventi una altezza massima di ml 2.50.

Tali strutture dovranno avere una distanza minima dal confine di proprietà (D1) di ml 3,00. Per tutti gli impianti, nelle Zone omogenee B-C-D-E-F-G, adibiti alla produzione di energia da fonte rinnovabile realizzati con pannelli solari e fotovoltaici destinati alla esclusiva (principale) generazione di energia dell'edificio esistente e/o di nuova costruzione, posti ad una altezza massima di ml 1,50 dal piano di campagna sono esclusi dal calcolo della SU e non sono previste distanze minime dalle proprietà". Per i pergolati, tettoie, gazebo, in zona E relativi ad edifici residenziali in contesto rurale Art. 60 bis la superficie massima realizzabile non può essere superiore al 30% della Sq dell'edificio principale, restano invariate le limitazioni relative alla altezza h. max 2.50 ml e alla distanza D1 pari a ml 3,00. Nelle Zone omogenee B-C-D-F-G, gli interventi per la realizzazione di impianti solari termici o fotovoltaici realizzati "a terra" (h max 1,50 ml) e nelle zone B-C-D-E-F-G, per la realizzazione di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda o posti sulle coperture piane e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria e non sono soggetti alla disciplina di denuncia di inizio attività qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso. In tale caso, è sufficiente una comunicazione preventiva al Comune. I restanti casi sono sempre soggetti alla disciplina della denuncia di inizio attività.

3) PARTICOLARI DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ALTEZZE

Le coperture degli edifici possono essere piane e a falda con pendenza compresa fra il 32% e il 36%. Nei sottotetti abitabili, l'altezza minima internamente non può essere inferiore a m 1,60, fermo restando che l'altezza media deve comunque risultare superiore a m 2,70, calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m 1,80 per la superficie utile relativa.

Per mantenere l'attuale definizione nel calcolo delle altezze e la verifica della posizione dei piani la dicitura di "terreno circostante" (dicitura Regionale) equivale all'*andamento naturale del terreno*.

4) PARTICOLARI DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE DISTANZE

1. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali (che comunque non potranno essere inferiori ai minimi dettati dal Codice Civile) non si applica:
 - alle sporgenze dei cornicioni aggettanti per meno di m.1,20
 - ai manufatti di modesta entità per impianti tecnologici (nicchie per contatori e simili);
 - agli interventi su edifici esistenti per realizzare ascensori atti al superamento delle barriere architettoniche o impianti tecnici non contenuti in involucri edilizi, ivi comprese eventuali strutture aperte prescritte per il rispetto delle norme antincendio e/o di sicurezza previste dalle vigenti disposizioni di legge;
 - alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, voliere aperte e simili;
 - a gradini e/o scivoli atti a superare un dislivello non superiore a m 1,00, tra piano di campagna e il piano di calpestio del 1° solaio fuori terra;
 - a scivoli per l'accesso a piani interrati o seminterrati, per i quali è prescritto un minimo di ml. 1,00;
 - alle vasche natatorie, per le quali le distanze minime D1 e D2 sono fissate in m 2,00.

2. Nel caso di due o più lotti contigui, la costruzione in aderenza, con intervento edilizio diretto, è concessa a condizione che sia presentato, in accordo tra i proprietari, un progetto unitario (P.U.) da approvarsi da parte della Giunta Comunale.
3. Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche esistenti, la distanza, calcolata applicando l'indice relativo, va riferita al confine stradale, anche se non coincidente con il confine di proprietà. In ogni caso vanno rispettati gli eventuali allineamenti fissati dal PRG.
4. In caso di intervento di nuova costruzione, se l'area confinante è classificata in Zona Omogenea "B", "C", "D", "E" ed appartiene ai medesimi proprietari è possibile costruire sulla linea di confine della zona omogenea; in caso di successivo frazionamento e/o vendita a terzi, dovrà essere ripristinata la distanza (D1) o (D2) prescritta dalla norma di zona.
5. In ogni caso le distanze (D1) e (D2) degli scivoli dai confini, possono essere inferiori ad un metro, fino a coincidere con il confine, previa autorizzazione sottoscritta dal confinante.

5) SCHEDE COMPARATIVE

Vengono di seguito riportate le schede comparative tra le *Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia* contenute nella e le definizioni estrapolate dall'art. 10 del PRG 97 testo unico 2012, al fine di unificare le definizioni tecniche a livello Regionale così come stabilito all'art. 57 della L.R. 15/2013.

Titoli definizioni urbanistiche:

<i>Del. Ass. Leg. 279/2010</i>	<i>PRG 97 - art 10</i>
1. Superficie territoriale (ST)	1 - Superficie territoriale (St)
2. Superficie fondiaria (SF)	2 - Superficie fondiaria (Sf)
3. Densità territoriale	6 - Indice di edificabilità territoriale (It)
4. Densità fondiaria	7 - Indice di edificabilità fondiaria (If)
5. Ambito	
6. Comparto	
7. Lotto	
8. Unità fondiaria	22 - Entità urbanistico/edilizie
9. Superficie minima di intervento	3 - Superficie Minima d'intervento (Sm)
10. Potenzialità edificatoria	9 - Potenzialità edificatoria (Pe)
11. Carico urbanistico	8 - Carico Urbanistico (Cu)
12. Area di sedime	
13. Superficie coperta (Sq)	14 - Superficie Coperta (Sc)
14. Superficie permeabile (Sp)	24 - Area a verde privato (Vpr)
15. Rapporto /indice di permeabilità (Ip)	25 - Indice di permeabilità (Ip)
16. Rapporto di copertura (Q)	15 - Rapporto di Copertura (Rc)
17. Superficie lorda (Sul) denominata anche	13 - Superficie utile (Su)

<i>superficie utile lorda</i>	(denominata Su PRG)
18. Superficie utile (Su)	
19. Superficie accessoria (Sa)	
20. Superfici escluse dal computo della Su e della Sa	
21. Superficie complessiva (Sc)	
22. Superficie catastale (Sca)	
23. Parti comuni / condominiali	
24. Superficie di vendita	<i>13 bis – Superficie di Vendita (Sv)</i>
25. Area dell'insediamento (Ai)	
26. Sagoma piani volumetrica	<i>16 - Sagoma (S)</i>
27. Sagoma	
28. Volume totale o lordo (Vt)	<i>20 - Volume del fabbricato 2. Volume Lordo (Vl)</i>
29. Volume utile (Vu)	<i>20 - Volume del fabbricato 1. Volume Utile (Vu)</i>
30. Piano di un edificio	<i>17 - Piano di un edificio 1. Piano di un edificio</i>
31. Piano fuori terra	<i>17 - Piano di un edificio 3. Piano fuori terra o piano terra</i>
32. Piano seminterrato	<i>17 - Piano di un edificio 4. Piano seminterrato</i>
33. Piano interrato	<i>17 - Piano di un edificio 5. Piano interrato</i>
34. Sottotetto	
35. Soppalco	<i>17 - Piano di un edificio 6. Soppalco</i>
36. Altezza dei fronti (Hf)	<i>18 – Altezze (H) 4. Altezza delle fronti (Hf)</i>
37. Altezza dell'edificio (H)	<i>18 – Altezze (H) 5. Altezza massima (Hm)</i>
38. Altezza utile (Hu)	<i>18 – Altezze (H) 4. Altezza utile interna dei locali (Hu)</i>
39. Altezza virtuale (o altezza utile media) (Hv)	
40. Altezza lorda dei piani	<i>18 – Altezze (H) 5. Altezza di piano (Hp)</i>
41. Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico	<i>21 - Distanze (D2) Distanza dai confini di zona</i>
42. Distanza dai confini di proprietà	<i>21 - Distanze</i>

	(D1) Distanza dai confini di proprietà
43. Distanza dal confine stradale	21 - Distanze (D4) Distanza in funzione della larghezza stradale
44. Distanza tra edifici / Distacco (De)	21 - Distanze (D3) Distanza tra edifici
45. Indice di visuale libera (Ivl)	
46. Volume tecnico	19 - Volumi tecnici (Vte)
47. Vuoto tecnico	
48. Unità immobiliare	22 - Entità urbanistico/edilizie 1. Unità immobiliare
49. Alloggio	
50. Unità edilizia (Ue)	22 - Entità urbanistico/edilizie 2. Unità edilizia
51. Edificio o fabbricato	
52. Edificio unifamiliare/ monofamiliare	
53. Pertinenza (spazi di pertinenza)	
54. Balcone	
55. Ballatoio	
56. Loggia /Loggiato	
57. Lastrico solare.	
58. Pensilina	
59. Pergolato	
60. Portico /porticato	
61. Terrazza	
62. Tettoia	
63. Veranda	
64. Tetto verde	

Comparazione definizioni urbanistiche

<i>Testo Del. Ass. Leg. 279/2010</i>	<i>Testo PRG 97 - art 10 del PRG</i>
<p>1. <u>Superficie territoriale (ST)</u></p> <p>Superficie totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC e PUA). Comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali.</p> <p>Nota: <i>La superficie territoriale (ST) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di</i></p>	<p><u>1 - Superficie territoriale (St)</u></p> <p>1. La superficie territoriale è la superficie complessiva di un comparto urbanistico di attuazione interno al perimetro di un PUA di cui all'Art.112, comprendente le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e/o nella ubicazione indicata nelle planimetrie del PRG e nelle presenti norme, compresa la viabilità esistente e di PRG, quando indicata. Ad essa si applica</p>

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

2. Superficie fondiaria (SF)

Superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche.

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

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

Nota:

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

3. Densità territoriale

Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una

l'indice di utilizzazione territoriale (Ut).

2. La superficie territoriale comprende al suo interno:

- la superficie per opere di urbanizzazione primaria,
- la superficie per opere di urbanizzazione secondaria specificamente previste dal PRG all'interno del comparto;
- la superficie fondiaria;
- l'eventuale viabilità esistente e di PRG.

3. Inoltre, ove del caso, può comprendere, al suo interno:

- la superficie sottoposta a particolari vincoli di rispetto.

2 - Superficie fondiaria (Sf)

1. La superficie fondiaria è la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, direttamente utilizzabile a fini edificatori al netto delle strade o spazi destinati al pubblico transito o al pubblico uso. Essa risulta pertanto dalla somma della superficie coperta e della superficie scoperta di pertinenza della costruzione.

2. La superficie fondiaria può essere suddivisa, al suo interno, in "campo edificatorio" ed in "area a verde privato" come definito ai seguenti commi 23 e 24 del presente articolo. Ad essa si applica l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf).

3. In deroga a quanto previsto al punto 1. del presente comma, all'interno delle Zone Omogenee B di cui al successivo Titolo 2, Capo3, la Superficie fondiaria (Sf) sarà ritenuta costituita dalla superficie delle aree a destinazione omogenea di zona, al lordo delle strade o spazi destinati al pubblico transito o al pubblico uso; su tale superficie lorda andrà pertanto applicato, nelle Zone Omogenee B, l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) di cui al seguente comma 5.

6 - Indice di edificabilità territoriale (It)

1. Esprime il volume massimo (Vc) costruibile per

<p>determinata superficie territoriale. La densità territoriale si esprime attraverso un Indice di edificabilità territoriale dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale.</p> <p>4. <u>Densità fondiaria</u></p> <p>Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria.</p> <p>La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di edificabilità fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria.</p> <p>5. <u>Ambito</u></p> <p>Parte di territorio definita dal PSC in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.</p> <p>6. <u>Comparto</u></p> <p>Porzione di territorio in cui si opera previo PUA, con il coordinamento dei soggetti interessati.</p> <p>Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.</p> <p>7. <u>Lotto</u></p> <p>Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi.</p> <p>Si definisce lotto libero, o lotto inedificato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.</p> <p>8. <u>Unità fondiaria</u></p> <p>Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica</p> <p>Sono, ad esempio, unità fondiarie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti inedificati"; - gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili; - le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione 	<p>ogni metro quadro di Superficie territoriale (St) mediante la formula $I_t = V_c / S_t$ (mc/mq).</p> <p>7 - <u>Indice di edificabilità fondiaria (If)</u></p> <p>1. Esprime il volume massimo (Vc) costruibile per ogni metro quadro di Superficie fondiaria (Sf) mediante la formula $I_f = V_c / S_f$ (mc/mq).</p> <p>22 - <u>Entità urbanistico/edilizie</u></p> <p>3. <u>Unità fondiaria</u>: per unità fondiaria si intende la particella catastale o l'insieme di particelle catastali, edificate e/o inedificate, costituenti una unica unità funzionale, appartenenti alla medesima proprietà.</p>
--	--

<p>dell'azienda.</p> <p>9. <u>Superficie minima di intervento</u> Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.</p> <p>10. <u>Potenzialità edificatoria</u> Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell' area dagli strumenti urbanistici. Nota: <i>La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.</i></p> <p>11. <u>Carico urbanistico</u> Fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza</p> <p>12. <u>Area di sedime</u> Superficie occupata dalla parte fuori terra di un fabbricato.</p> <p>13. <u>Superficie coperta (Sq)</u> Proiezione sul piano orizzontale della sagoma planivolumetrica di un edificio.</p>	<p>3 - <u>Superficie Minima d'intervento (Sm)</u> 1. La superficie minima d'intervento è la (St) o la (Sf) minima prescritta dal PRG per la realizzazione di un'intervento urbanistico o edilizio.</p> <p>9 - <u>Potenzialità edificatoria (Pe)</u> 1. Si definisce potenzialità edificatoria di un'area la quantità edilizia massima, espressa in mq. di superficie utile (Su), consentita dalla completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi previsti per quell'area dagli strumenti urbanistici vigenti.</p> <p>8 - <u>Carico Urbanistico (Cu)</u> 1. Si definisce carico urbanistico di un'insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale e in ordine alla dotazione di parcheggi privati; tale carico urbanistico è misurato convenzionalmente dall'insieme degli standards per opere di urbanizzazione e per parcheggi pubblici e privati richiesti ai sensi delle presenti norme in base al dimensionamento residenziale ed alle attività esistenti o previste nell'insediamento stesso. 2. Si ha aumento di carico urbanistico qualora vi sia incremento di Superficie Utile e/o il passaggio tra le categorie di destinazione d'uso di cui all' Art. 12 delle presenti norme e/o aumento del numero di unità immobiliari.</p> <p>14 - <u>Superficie Coperta (Sc)</u> 1. E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili (Su) dell'edificio e inoltre delle superfici dei porticati</p>
---	--

<p>14. <u>Superficie permeabile (Sp)</u></p> <p>Porzione ineditata di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.</p> <p>Nota:</p> <p><i>Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità. La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dal RUE, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.</i></p> <p>15. <u>Rapporto /indice di permeabilità (Ip)</u></p> <p>Rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie territoriale o fondiaria.</p> <p>Si indica di norma come un rapporto minimo ammissibile espresso con una percentuale.</p> <p>Si definiscono così l'Indice di permeabilità territoriale (Sp/ST) e l'Indice di permeabilità fondiaria (Sp/SF).</p> <p>16. <u>Rapporto di copertura (Q)</u></p> <p>Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (Sq/SF).</p> <p>Si indica di norma come un rapporto massimo ammissibile espresso con una percentuale.</p> <p>17. <u>Superficie lorda (Sul)</u> denominata anche <u>superficie utile lorda</u></p> <p>Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati di un edificio, comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti a terra, le scale esterne, aperte e scoperte, e le scale di sicurezza esterne.</p>	<p>di uso pubblico e privato, degli ascensori, dei volumi chiusi aggettanti abitabili, delle tettoie, delle pensiline e delle logge.</p> <p><u>24 – Area a verde privato (Vpr)</u></p> <p>1. Si definisce “area a verde privato” quella parte della superficie fondiaria (Sf) esterna al campo edificatorio definito al precedente comma 23.</p> <p><u>25 – Indice di permeabilità (Ip)</u></p> <p>1. E' il rapporto minimo ammissibile tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie di riferimento (St) o (Sf) specificata nelle presenti norme.</p> <p><u>15 - Rapporto di Copertura (Rc)</u></p> <p>1. E' il rapporto fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) espresso in percentuale di (Sc) rispetto a (Sf).</p> <p><u>13 - Superficie utile (Su)</u></p> <p>(denominata Su PRG vigente)</p> <p>1. La (Su) è la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali, ad esclusione dei casi previsti al successivo punto 2.</p> <p>2. Sono esclusi dal calcolo della (Su):</p> <p>a) Nelle Zone Omogenee «A», B», «C», «D», «E», «F», «G», i seguenti elementi per la realizzazione di strutture per l'architettura bioclimatica e bioecologica:</p> <p>-la parte eccedente i 30 cm, fino al massimo di 50 cm, per le murature esterne realizzate per esigenze di maggior isolamento, ventilazione ed inerzia termica;</p>
---	--

	<p>-verande e/o serre vetrate non riscaldate, con o senza muri di Trombe, disposte nei fronti S-SE e S-SO delle dimensioni comprese fra ml.2 e ml.7 di lunghezza (l) sul fronte e fra ml.1.5 e ml.3 di profondità (p), con superficie vetrata maggiore del 50% della superficie del fronte esterno, per la captazione di energia solare e «giardino d'inverno», la cui efficienza sia certificata da tecnici abilitati al calcolo degli impianti all'interno di un progetto di regime energetico dinamico dell'edificio finalizzato alla riduzione dei consumi d'energia;</p> <p>-intercapedini per la ventilazione delle facciate e delle coperture degli edifici dello spessore massimo di cm.10;</p> <p>-volumi per serbatoi e parti della struttura dell'edificio progettate quali masse termiche per l'accumulo del calore nel limite del 3% della (Su) delle rispettive funzioni di pertinenza;</p> <p>-condotti per la circolazione dell'aria prodotta da elementi di captazione dell'energia solare della sezione massima di cm.20 x 20;</p> <p>-serbatoi di accumulo per il riutilizzo dell'acqua piovana nel limite del 3% della (Su) delle rispettive funzioni di pertinenza;</p> <p>-locali per lo stoccaggio temporaneo dei rifiuti provenienti da raccolta differenziata (carta, vetro, metalli, plastiche, pile) con un massimo di mq. 3 per alloggio;</p> <p>-locali destinati al compostaggio di rifiuti e relative canne di aereazione con un massimo di mq. 3 per alloggio;</p> <p>b) i porticati a piano terreno di uso pubblico (per destinazione di piano o tale per mezzo di atto pubblico) di qualsiasi altezza;</p> <p>c) i porticati e le tettoie di uso privato, ,(di qualsiasi altezza solo al piano terra) per una aliquota non superiore al 30% della superficie utile complessiva (Su) ammessa per PRG in Zona Omogenea "E";</p> <p>d) le pensiline e/o le strutture mobili per lo scarico e carico delle merci in Zone Omogenee "D", nel limite del 10% della (Su) delle rispettive funzioni di pertinenza; carri ponte esterni agli immobili cui sono di pertinenza; le pensiline nelle zone D5 fino a un max di mq 250 di (Sc);</p> <p>e) I porticati le tettoie e le logge di uso privato condominiale rientranti (di qualsiasi altezza ed a qualsiasi piano), fino al 30% della (Sc) ammessa dal PRG in zona omogenea B e C;</p> <p>f) i balconi aggettanti per meno di m.1.50 dal filo esterno del fabbricato, nel limite del 20% della superficie utile complessiva (Su) ammessa dal PRG, in Zona Omogenea "B" e "C";</p> <p>g) i sottotetti per la parte la cui altezza libera interna</p>
--	--

	<p>sia inferiore a m 2.00, misurata dall' estradosso dell' ultimo solaio all' intradosso della struttura coperta;</p> <p>h) le cabine elettriche, i vani ascensori, le canne fumarie, i vani tecnici per canalizzazioni impiantistiche, i montacarichi interni e le scale esterne a giorno;</p> <p>i) gli impianti tecnici non contenuti in involucri edilizi, ivi comprese eventuali strutture aperte (serbatoi, balconi, piattaforme, scale) prescritte per il rispetto delle norme antincendio, purchè questi interventi non contrastino con elementi significativi di impatto ambientale;</p> <p>j) gli impianti tecnici contenuti all'interno della Sagoma (S) di cui al successivo comma 16 se prescritti o richiesti dagli organi competenti o certificati da professionisti abilitati per il rispetto di norme di carattere igienico-sanitario e di tutela ambientale;</p> <p>k) i garage privati con altezza $H < 2.50$, se realizzati all'interno della superficie coperta (S_c) di cui al successivo comma 14 nel limite del 30% della (S_u) delle rispettive funzioni di pertinenza, e/o realizzati al sensi dell'Art.9 della L.122/89. Il contenuto della presente lettera k) si applica in alternativa a quanto previsto alla successiva lettera m);</p> <p>l) i locali destinati a depositi, lavanderie, magazzini e cantine, e volumi tecnici, con altezza $H < 2.50$, se realizzati all'interno della superficie coperta (S_c) di cui al successivo comma 14 nel limite del 15% della (S_u) delle rispettive funzioni di pertinenza. Il contenuto della presente lettera l) si applica in alternativa a quanto previsto alla successiva lettera n);</p> <p>m) i piani interrati e seminterrati (come definiti dal R.E. comunale) purchè destinati a garage privati con altezza $H < 2,50$, se realizzati all'interno della superficie coperta (S_c) di cui al successivo comma 14 e/o realizzati al sensi dell'Art.9 della L.122/89. Il contenuto della presente lettera m) si applica in alternativa a quanto previsto alla precedente lettera k);</p> <p>n) i piani interrati e seminterrati (come definiti dal R.E. comunale) purchè destinati a depositi, lavanderie, magazzini e cantine, e volumi tecnici, con altezza $H < 2,50$, se realizzati all'interno della superficie coperta (S_c) di cui al successivo comma 14. Il contenuto della presente lettera n) si applica in alternativa a quanto previsto alla precedente lettera l);</p> <p>o) le pubbliche strutture e/o gli impianti smontabili di uso pubblico e aperti (tetterie, pensiline, pergolati e simili) e i garage interrati di uso pubblico;</p>
--	--

<p>18. Superficie utile (Su)</p> <p>Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.</p> <p>Ai fini dell'agibilità, i locali computati come</p>	<p>p) le piscine scoperte e relativi vani per impianti tecnologici; impianti di depurazione dei reflui di insediamenti civili e/o industriali, da realizzarsi in Zone Omogenee "B", "C", "D", "E", "F", "G";</p> <p>q) le cabine di trasformazione e di distribuzione dell'energia elettrica da realizzarsi in Zone Omogenee "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", e le cabine distribuzione dell'energia elettrica MT/bt da realizzarsi in Zone Omogenee "A", purchè questi interventi non contrastino con elementi significativi di impatto ambientale;</p> <p>r) i soppalchi costituenti elementi di arredo e facilmente smontabili ed aventi altezza media libera da pavimento a soffitto non superiore a m 2,00, purchè di superficie non eccedente il 30% della (Su) del locale interessato;</p> <p>s) i soppalchi costituenti magazzini, purchè di superficie non eccedente il 60% della (Su) del locale interessato;</p> <p>t) i pergolati, fino al 30% della (Su) consentita nelle Zone Omogenee "A", "B", "C", "E", "F", "G", con esclusione di quelli realizzati all'interno delle Zone Omogenee "E" quali elementi di supporto per colture agronomiche che necessitino di tale modalità di coltivazione;</p> <p>u) le logge rientranti (di qualsiasi altezza ed a qualsiasi piano) per una aliquota non superiore al 30% della superficie coperta (Sc) ammessa per PRG in Zona Omogenea "E".</p> <p>v) nelle sole Zone Omogenee "B" e "C", la possibilità di esclusione dal calcolo della superficie utile (Su) prevista alla precedente lettera m) è estesa alle porzioni dei piani interrati e seminterrati realizzati al di fuori della superficie coperta (Sc), per una superficie massima del 30% della stessa (Sc), mantenendo una distanza minima dal confine di zona (D2) pari a 1,00 ml.</p> <p>w) la copertura dei corselli di accesso alle autorimesse con altezza inferiore a ml.2,50.</p> <p>x) Le cellette votive da erigersi nel territorio comunale, ad eccezione della Zona Omogenea "A", purchè nel rispetto del codice della strada, con h.max di ml. 3 e superficie di mq.4,0.</p>
--	---

<p>superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.</p> <p>La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.</p> <p>Si computano nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra ; ▪ le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70; ▪ i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998. <p>Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi; ▪ le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati). <p>19. <u>Superficie accessoria (Sa)</u></p> <p>Superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80.</p> <p>Per tutte le funzioni si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze; ▪ le tettoie con profondità superiore a m 1,50; ▪ le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza inferiore a m 2,70; ▪ i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR n. 11/1998; ▪ i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a m 1,80; 	
---	--

- le autorimesse e i posti auto coperti;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali.

20. Superfici escluse dal computo della Su e della Sa

Non costituiscono né superficie utile né accessoria:

- i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
- gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;
- le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;
- i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;
- le pensiline;
- le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;
- i tetti verdi non praticabili;
- i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;
- i pergolati a terra;
- gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;
- vani tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche).

21. Superficie complessiva (Sc)

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($Sc = Su + 60\% Sa$).

22. Superficie catastale (Sca)

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

23. Parti comuni / condominiali

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

24. Superficie di vendita

Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree

13 bis – Superficie di Vendita (Sv)

1. Ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera c) del D.Lgs.31 marzo 1998, n.114, per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende la

esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione.

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

25. Area dell'insediamento (Ai)

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

La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.

26. Sagoma piani volumetrica

Figura solida definita dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura dell'edificio e del piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (bow window, logge, porticati) e i volumi tecnici,

misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici ed altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purché non adibiti all'esposizione di merci.

16 - Sagoma (S)

1. E' la porzione di spazio definita dal contorno fisico esterno dell'edificio (compresi bow-windows e volumi chiusi aggettanti abitabili, esclusi sporti aggettanti e balconi, scale esterne a giorno, comignoli, caminetti e canne fumarie esterne aggettanti), con riferimento a proiezioni

<p>al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di m 1,50, delle sporgenze decorative e funzionali (comignoli, canne fumarie, condotte impiantistiche), delle scale esterne aperte e scoperte se a sbalzo, delle scale di sicurezza esterne e di elementi tecnologici quali pannelli solari e termici.</p> <p>27. <u>Sagoma</u> Proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planivolumetrica.</p> <p>28. <u>Volume totale o lordo (Vt)</u> Volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma plani volumetrica.</p> <p>29. <u>Volume utile (Vu)</u> Somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.</p> <p>30. <u>Piano di un edificio</u> Spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.</p> <p>31. <u>Piano fuori terra</u> Piano di un edificio il cui pavimento si trova in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, anche a seguito delle opere di sistemazione dell'area.</p> <p>32. <u>Piano seminterrato</u> Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del</p>	<p>sia sui piani orizzontali che sui piani verticali.</p> <p>2. Si considerano influenti, in caso di intervento su edifici esistenti, modeste modifiche relative alle coperture tese a riordinare più falde allo scopo di evitare salti di falda o frammentazione delle falde oppure a formare pendenze adeguate.</p> <p><u>20 - Volume del fabbricato</u></p> <p>3. <u>Volume Lordo (Vl)</u>: è il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.</p> <p><u>20 - Volume del fabbricato</u></p> <p>2. <u>Volume Utile (Vu)</u>: definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.</p> <p><u>17 - Piano di un edificio</u></p> <p>1. <u>Piano di un edificio</u>. Si definisce piano di un edificio lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.</p> <p><u>17 - Piano di un edificio</u></p> <p>3. <u>Piano fuori terra o piano terra</u>. Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella naturale del terreno circostante.</p> <p><u>17 - Piano di un edificio</u></p> <p>4. <u>Piano seminterrato</u>. Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il</p>
---	--

<p>terreno circostante e il cui soffitto si trova ad una quota media uguale o superiore a m 0,90 rispetto al terreno, misurata sulla linea di stacco dell'edificio. Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati.</p> <p>Sono assimilati ai piani fuori terra:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante; ▪ i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m -0,30 rispetto a quella del terreno circostante. <p>33. <u>Piano interrato</u></p> <p>Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio.</p> <p>Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90.</p> <p>34. <u>Sottotetto</u></p> <p>Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.</p> <p>35. <u>Soppalco</u></p> <p>Partizione orizzontale interna praticabile, che non determina un ulteriore piano nell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.</p> <p>La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio.</p> <p>Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.</p> <p>36. <u>Altezza dei fronti (Hf)</u></p> <p>Misura ottenuta dalla differenza della quota media</p>	<p>pavimento sotto la quota del terreno ed almeno tre lati seminterrati, il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a m.0,90 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio dal terreno e almeno un lato con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota naturale del terreno circostante di una misura inferiore a m. 0,90.</p> <p><i><u>17 - Piano di un edificio</u></i></p> <p>5. <u>Piano interrato</u>. Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella naturale del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio dal terreno. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota naturale del terreno circostante di una misura inferiore a m.0,80.</p> <p><i><u>17 - Piano di un edificio</u></i></p> <p>6. <u>Soppalco</u>. S'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso.</p> <p><i><u>18 - Altezze (H)</u></i></p>
--	--

<p>della linea di stacco dell'edificio con la più alta delle seguenti quote:</p> <ul style="list-style-type: none"> - intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su; - linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°; - linea di colmo, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°; - sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1,20, per gli edifici con copertura piana; - media delle altezze dei punti più alti sull'intradosso della copertura, per le coperture a padiglione. <p>Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20 o quando i vuoti prevalgono sui pieni; ▪ i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali. <p>37. <u>Altezza dell'edificio (H)</u></p> <p>Altezza massima tra quella dei vari fronti.</p> <p>38. <u>Altezza utile (Hu)</u></p> <p>Altezza netta del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o delle strutture sottoemergenti dal soffitto (travetti), senza tener conto delle irregolarità e dei punti singolari.</p> <p>Ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80), e di quelli non fruibili, l'altezza utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli stessi siano necessari per la copertura di impianti tecnologici.</p> <p>Ai fini del rispetto dei requisiti cogenti in materia di altezza minima dei locali, essa si misura fino all'altezza dell'eventuale controsoffitto (altezza</p>	<p>4. <u>Altezza delle fronti (Hf)</u>: è data per ogni fronte dalla massima differenza di livello fra il piano di copertura più elevato ed il terreno naturale. Nel caso di copertura a tetto detta altezza va misurata dalla quota di imposta della falda e, per falde con imposte a quote diverse, dalla quota dell'imposta più alta. Per imposta della falda si intende il punto di intersezione fra intradosso della falda di copertura ed estradosso della parete perimetrale.</p> <p><i>18 – Altezze (H)</i></p> <p>5. <u>Altezza massima (Hm)</u>: è la massima fra le (Hf) del fabbricato.</p> <p><i>18 – Altezze (H)</i></p> <p>2. <u>Altezza utile interna dei locali (Hu)</u>: è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto Vu/Su dove (Vu) è il volume utile dello spazio interessato ed (Su) la relativa superficie utile.</p>
---	--

<p>utile netta).</p> <p>39. <u>Altezza virtuale (o altezza utile media) (Hv)</u></p> <p>Rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80.</p> <p>40. <u>Altezza lorda dei piani</u></p> <p>Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.</p> <p>Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.</p> <p>In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.</p> <p>41. <u>Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico</u></p> <p>Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine di zona o di ambito urbanistico.</p> <p>42. <u>Distanza dai confini di proprietà</u></p> <p>Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine della proprietà.</p> <p>43. <u>Distanza dal confine stradale</u></p> <p>Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine stradale, così come definito dal Nuovo Codice della strada.</p> <p>44. <u>Distanza tra edifici / Distacco (De)</u></p> <p>Lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, compresi i punti di affaccio.</p> <p>45. <u>Indice di visuale libera (Iv)</u></p> <p>Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del</p>	<p><i>18 – Altezze (H)</i></p> <p>3. <u>Altezza di piano (Hp)</u>: è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate o curve il calcolo dell'altezza dell'ultimo piano si effettua come al precedente punto 2.</p> <p><i>21 - Distanze</i></p> <p><u>(D2) Distanza dai confini di zona</u>: è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di zona, o stradale;</p> <p><i>21 - Distanze</i></p> <p><u>(D1) Distanza dai confini di proprietà</u>: è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà;</p> <p><i>21 - Distanze</i></p> <p><u>(D4) Distanza in funzione della larghezza stradale</u>: è la distanza minima tra il contorno dell'edificio e il ciglio opposto della strada, compresa la carreggiata.</p> <p><i>21 - Distanze</i></p> <p><u>(D3) Distanza tra edifici</u>: è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti, indipendentemente dalle diverse altezze delle fronti.</p>
--	--

fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.

46. Volume tecnico

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

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

47. Vuoto tecnico

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

48. Unità immobiliare

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

19 - Volumi tecnici (Vte)

1. Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione del calcolo della (Su) ammissibile, quelli strutturalmente necessari a contenere i serbatoi idrici, le extracorse degli ascensori e terminali di scale, i vespai, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, televisivo, di ventilazione, di condizionamento, di canalizzazione, elettrico, ecc.). Sono considerate tali anche le centrali termiche, le cabine elettriche, i camini e le canne fumarie, i locali pompe, impianti tecnici: scambiatori di calore, caldaie e simili. Quanto sopra è da intendersi nei limiti e nel rispetto delle condizioni poste dalla Circolare Ministeriale n.2474 del 31.1.1973.

22 - Entità urbanistico/edilizia

1. Unità immobiliare: è la minima entità edilizia censita al NCEU, in grado di assolvere alla funzione secondo la quale è censita: I) Immobili a destinazione ordinaria: Gruppo A - Abitazioni, Castelli, Palazzi, Uffici e studi privati; Gruppo B - Collegi e Convitti, Educandati, Ricoveri, Orfanatrofi, Ospizi, Conventi, Seminari e Caserme, Case di cura ed Ospedali, Prigioni e Riformatori, Uffici Pubblici, Scuole, Laboratori scientifici, Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie, Cappelle ed oratori, Magazzini sotterranei per deposito derrate; Gruppo C - Negozi e botteghe, Magazzini e locali di deposito, Laboratori per arti e mestieri, Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fini di lucro), stabilimenti balneari e di acque curativi, Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, Tettoie

<p>49. <u>Alloggio</u> Unità immobiliare destinata ad abitazione.</p> <p>50. <u>Unità edilizia (Ue)</u> Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari. L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.</p> <p>51. <u>Edificio o fabbricato</u> Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico – funzionali, che sia accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo. Per <u>edificio residenziale</u> si intende l'edificio destinato prevalentemente ad abitazione.</p>	<p>chiuse ed aperte; II) Immobili a destinazione speciale: Gruppo D - Opifici, Alberghi e pensioni, Teatri, cinematografi, sale per concerti, Case di cura ed ospedali, Istituti di credito, cambio ed assicurazione, Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fini di lucro); Fabbricati industriali; Fabbricati commerciali; Edifici galleggianti o sospesi; Gruppo E - Stazioni per servizi di trasporto, Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio; Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche, Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche, Fortificazioni e loro dipendenze, Fari, semafori, torri per l'orologio comunale, Fabbricati di culto, Fabbricati e costruzioni nei cimiteri (esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia); altri edifici a destinazione particolare.</p> <p><i>22 - Entità urbanistico/edilizie</i></p> <p>2. <u>Unità edilizia</u>: è la entità edilizia che si configura come un edificio definibile unitario dal punto di vista tipologico, storico, statico e funzionale; può essere costituito da più unità immobiliari e può avere annessi scoperti di pertinenza.</p>
---	--

<p>Per <u>edificio non residenziale</u> si intende l'edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.</p> <p>Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.</p> <p>52. <u>Edificio unifamiliare/ monofamiliare</u> Edificio singolo con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.</p> <p>53. <u>Pertinenza (spazi di pertinenza)</u> Opera edilizia di modeste dimensioni all'interno del lotto, legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale rispetto alla costruzione principale.</p> <p>La pertinenza consiste in un servizio od ornamento dell'edificio principale già completo ed utile di per sé.</p> <p>54. <u>Balcone</u> Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.</p> <p>55. <u>Ballatoio</u> Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione (per esempio tra varie unità immobiliari), munito di ringhiera o parapetto.</p> <p>56. <u>Loggia /Loggiato</u> Spazio praticabile coperto, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.</p> <p>57. <u>Lastrico solare</u> Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.</p> <p>58. <u>Pensilina</u> Copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.</p> <p>59. <u>Pergolato</u></p>	
--	--

<p>Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.</p> <p>60. <u>Portico /porticato</u></p> <p>Spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto almeno su due lati verso i fronti esterni dell'edificio.</p> <p>61. <u>Terrazza</u></p> <p>Spazio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.</p> <p>62. <u>Tettoia</u></p> <p>Copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali</p> <p>63. <u>Veranda</u></p> <p>Spazio praticabile coperto, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili.</p> <p>64. <u>Tetto verde</u></p> <p>Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato culturale opportuno sul quale radificano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).</p>	
---	--

COMUNE DI CORIANO
PROVINCIA DI RIMINI

Proposta di deliberazione C.C. ad oggetto:

LEGGE REGIONALE 15/2013 ADEGUAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO ARTT. 2 E 2 BIS ALL'ALLEGATO - A - DELLA DELIBERA REGIONALE N. 279/2010.

Parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Il sottoscritto, in qualità di Responsabile dell'Area, ai sensi dell'art. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1 del T.U. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza amministrativa della proposta di provvedimento indicato in oggetto.

Li, 28.01.2014

IL RESPONSABILE DELL'AREA

F.to Danilo DONATI

Parere attestante la regolarità contabile della proposta di deliberazione.

Il sottoscritto, in qualità di RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI, ai sensi dell'art. 49 comma 1, e 147 bis comma 1, del T.U. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile della proposta di provvedimento indicato in oggetto.

NON NECESSARIO

Li, 28.01.2014

IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI

F.to dott.ssa Elena MASINI

Copia Conforme

Letto e sottoscritto.

IL SINDACO

F.to Domenica SPINELLI

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott.ssa Stefania NECCO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata, come da attestazione resa dal dipendente incaricato (n. pubblicazione on line 49 data 18/02/2014), e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi, sul sito informatico comunale ai sensi dell'art. 32, comma 5, della L. n. 69/2009.

Coriano, 18/02/2014

F.to IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott.ssa Stefania NECCO

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE.

Coriano, 18/02/2014

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Stefania NECCO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è stata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000);

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 10° giorno dalla avvenuta pubblicazione (art. 134, comma 3, del D.Lgs. n. 267/2000);

Coriano, _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott.ssa Stefania NECCO