



COMUNE DI VERNIO

Regolamento Urbanistico

Parametri urbanistici ed edilizi e definizioni

dicembre 2013

Definizioni

Complesso edilizio
Edificio o fabbricato
Unità immobiliare
Organismo edilizio
Involucro edilizio
Sagoma Volumi tecnici
Lotto urbanistico di riferimento
Area di sedime
Opere di urbanizzazione primaria
Opere di urbanizzazione secondaria
Parcheggi pertinenziali
Parcheggio di relazione
Parcheggio per la sosta stanziale

Parametri

Superficie territoriale (St)
Superficie fondiaria (Sf)
Superficie fondiaria (Sf)
Superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap)
Superficie coperta (Sc)
Superficie permeabile di pertinenza (Spp)
Rapporto di permeabilità
Superficie utile (Su)
Superficie utile abitabile o agibile (Sua)
Superficie utile lorda (Sul)
Superficie non residenziale o accessoria (Snr)
Superficie convenzionale complessiva (Scc)
Superficie di vendita
Rapporto di copertura ($Rc = Sc/Sf \% = mq/mq$)
Rapporto di permeabilità (Rp)
Volume lordo
Volume
Volume virtuale dell'edificio e volume virtuale dell'unità immobiliare
Altezza massima dell'edificio (Hmax)
Altezza interna netta
Altezza virtuale
Numero dei piani
Distanza

Definizioni

Complesso edilizio

Insieme composto da più edifici o organismi edilizi legati funzionalmente tra loro. Tipicamente: case coloniche e annessi rurali che si affacciano sulla medesima aia; capannone industriale, edificio di guardiania e deposito facenti parte di una medesima unità aziendale; scuola e palestra; l'insieme delle unità immobiliari aventi autonomia funzionale e simili. Costituisce "**complesso edilizio**" l'insieme di edifici, pertinenze e parti condominiali, o comunque di uso comune, caratterizzato da unitarietà e autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile.

Edificio o fabbricato

Per edificio s'intende qualsiasi manufatto edilizio coperto (sin. volume edilizio, fabbricato), isolato da strade e/o da altri spazi scoperti, o separato da altri manufatti edilizi, e che disponga di uno o più accessi liberi, sulle strade o su altri spazi scoperti. Costituisce "edificio" o "fabbricato" la costruzione stabile dotata di obiettiva autonomia morfotipologica, statica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari, come definite dal presente regolamento, e da eventuali parti condominiali o comunque di uso comune.

Unità immobiliare

È la minima entità immobiliare capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita o censibile. Costituisce "**unità immobiliare**" l'insieme di locali tra loro collegati, avente autonomo accesso, caratteristiche di continuità fisica, indipendenza funzionale, unitarietà spaziale e distributiva, e capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare le sue eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo.

Organismo edilizio

Può comprendere, oltre al corpo di fabbrica principale, altri elementi secondari, purché collegati funzionalmente in modo indissolubile al corpo di fabbrica principale e non suscettibili di un'autonoma utilizzazione. Costituisce "**organismo edilizio**" il complesso edilizio, o l'edificio, ovvero l'unità immobiliare, come definiti dal presente regolamento, interessati dall'intervento urbanistico-edilizio o dalla modifica della destinazione d'uso.

Involucro edilizio

Costituisce "involucro edilizio" la figura solida di involucro che delimita tutte le parti chiuse dell'edificio, comprese eventuali porzioni interrato, di qualsiasi destinazione e consistenza. Esso è delimitato nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di eventuali bow-window e verande, nella parte inferiore dall'intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato. Non concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio:

- a) le logge, i porticati, gli spazi praticabili aperti in genere;
- b) i ballatoi aperti, i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline e altre coperture a sbalzo comunque denominate;
- c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio o a parti di esso;
- d) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
- e) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;
- f) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto morfotipologico e strutturale.

Sagoma

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

- a) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza. Relativamente alla determinazione della quota del piano di campagna in aderenza all'edificio - e alla conseguente individuazione delle sue porzioni interrata - non rileva la presenza puntuale di manufatti di accesso a locali interrati quali scale esterne o rampe;
- b) i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;
- c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio, ove obiettivamente autonome rispetto al medesimo dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta;
- d) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;
- e) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
- f) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale;
- g) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- h) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. Non costituiscono modifiche della sagoma:
 - le eventuali modeste rotazioni o traslazioni dell'edificio o manufatto rispetto all'area di sedime assentita;
 - l'installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande, ove ricavate delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa.

Volumi tecnici

Per "volumi tecnici" si intendono i manufatti finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle vigenti norme in materia di sicurezza. Hanno caratteristiche morfo-tipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e sono generalmente esterni all'involucro edilizio di riferimento. I volumi tecnici possono essere parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, ovvero posti al di sopra della copertura dell'edificio. A titolo esemplificativo sono da considerarsi volumi tecnici manufatti quali: cabine elettriche; vani caldaia; locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie; extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine; cisterne e serbatoi idrici; abbaini e altri elementi consimili di accesso alla copertura; contenitori di macchinari e impianti per attività produttive.

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

Lotto urbanistico di riferimento

Costituisce "lotto urbanistico di riferimento", la porzione di terreno la cui relazione qualificata con un edificio o complesso edilizio, esistente o da realizzare, assume rilevanza ai fini dell'applicazione delle previsioni

contenute negli strumenti e atti comunali. Esso comprende l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio, i relativi spazi di pertinenza; possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio medesimo. Ai fini dell'individuazione del lotto urbanistico di riferimento assumono rilevanza elementi quali: la destinazione dei suoli definita dai vigenti strumenti e atti comunali; per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (Sf) originariamente presa a riferimento per l'edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico-edilizia; per gli edifici di origine non recente, la posizione catastale del fabbricato desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile.

Area di sedime

Costituisce "**area di sedime**" di un edificio l'impronta a terra della sagoma del medesimo. Il perimetro dell'area di sedime è pertanto delimitato dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di spazi praticabili aperti quali logge o porticati, nonché di eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio medesimo, ove obiettivamente autonome dal punto di vista morfotipologico o strutturale. Sono esclusi dal perimetro dell'area di sedime:

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

11. Non costituiscono modifiche della sagoma, come definita al comma 7 del presente articolo, le eventuali modeste rotazioni o traslazioni dell'edificio o manufatto rispetto all'area di sedime assentita.

Opere di urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a conferire ad una porzione di territorio i requisiti indispensabili per l'insediamento di funzioni urbane. Tali opere sono definite all'art. 37, comma 5, della L.R. 1/05, e comprendono:

- strade residenziali, piazze, piste pedonali e ciclabili;
- spazi di sosta o parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato

Gli impianti cimiteriali sono servizi indispensabili parificati alle opere di urbanizzazione primaria ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847 integrato dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Opere di urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a dotare un'area urbanizzata dei servizi necessari per la vita di quartiere, nonché a realizzare l'adeguamento qualitativo degli stessi. Tali opere sono definite dall'art.17 della Legge 765/67, e comprendono:

- asili nido, scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- uffici comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;

- centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie e residenze per anziani;
- impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- aree verdi di quartiere;
- strutture con funzioni di centro servizi avanzati alle imprese, per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, in aree a destinazione produttiva.

Le aree destinate alle urbanizzazioni secondarie sopraelencate corrispondono alle aree per standard urbanistici di cui il Piano Strutturale dispone la dotazione minima inderogabile relativamente all'intero territorio comunale e ad ogni Unità Territoriale Organica Elementare.

Parcheggi pertinenziali

Per parcheggio di pertinenza s'intende la superficie, coperta o scoperta (autorimesse o posti auto) e che costituiscono la dotazione minima essenziale prescritta dalla legge ad ogni unità immobiliare. La disciplina speciale per il recupero di parcheggi si applica solo ai fabbricati ed alle unità immobiliari esistenti alla data di entrata in vigore della legge n.122/1989 e privi, a quella medesima data, di adeguata dotazione. I parcheggi pertinenziali non sono considerati nello standard urbanistico.

La dotazione minima di parcheggi al servizio di fabbricati o di unità immobiliari a destinazione commerciale è disciplinata anche dalle norme di legge regionale vigenti in materia e specificata all'art. 19 delle NTA.

Parcheggio di relazione

È la superficie pubblica o di uso pubblico, coperta o scoperta, destinata alla sosta temporanea dei veicoli, a servizio delle attività commerciali di vendita al pubblico. Per "dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione" si intendono i quantitativi minimi di aree per parcheggio a uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante modifica della destinazione d'uso, di esercizi commerciali o di attività ad essi assimilate dalla, disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni' approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio). La misura minima di tali dotazioni è definita ai sensi della legge regionale 7 febbraio 2005 n. 28 (Codice del Commercio. Testo unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti) e relativo regolamento di attuazione, con riferimento alla superficie di vendita (Sv) dei singoli esercizi, ovvero, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

Parcheggio per la sosta stanziale

È la superficie, coperta o scoperta, per la sosta dei veicoli riservata agli addetti delle attività commerciali di vendita al pubblico, corrispondente alle aree di parcheggio individuate dalla L122/89, maggiorate degli spazi (in misura non inferiore a mq 15), per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. Per "**dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale**" si intendono i quantitativi minimi di aree per parcheggio a uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o modifiche della destinazione d'uso degli organismi edilizi. La misura minima di tali dotazioni è definita dall'art. 41 sexies, legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

Parametri

Superficie territoriale (St)

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

La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiariae (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti. La misura e l'ubicazione di tali superfici è definita dagli strumenti ed atti comunali, oppure prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo o intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.

Salvo espressa esclusione dettata dagli strumenti o atti comunali, la superficie territoriale (St) comprende le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al D.LGS. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada).

Superficie fondiaria (Sf)

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

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

Superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap)

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

Superficie coperta (Sc)

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

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

Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):

- a) i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 2,00. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- b) gli sporti di gronda e le pensiline con aggetto non superiore a ml 2,00;
- c) le parti aggettanti dalle pareti perimetrali del fabbricato, ivi compresi elementi a sbalzo con funzione di copertura, purché privi di sostegni verticali e con aggetto non superiore a ml 2,00;
- d) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;
- e) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- f) i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle vigenti norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;
- g) le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

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

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

- a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 centimetri;
- b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- c) le serre solari di cui alla Parte II dell'Allegato A, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

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

Superficie permeabile di pertinenza (Spp)

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

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

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

Rapporto di permeabilità

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

2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di sostituzione edilizia, e negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (Sc), è garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (Sf).

3. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea:

- a) ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza (Spp);
- b) ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.

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

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

Superficie utile (Su)

1. Nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 120 della l.r. 1/2005, si definisce "superficie utile" (Su) la superficie effettivamente calpestabile di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, corrispondente alla somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) e della superficie non residenziale o accessoria (Snr), come definite agli articoli 12 e 13.

Superficie utile abitabile o agibile (Sua)

Si definisce "superficie utile abitabile o agibile" (Sua) la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della l.r. 5/2010, oppure dei locali o

ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, con esclusione di:

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

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

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

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

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

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

Superficie utile lorda (Sul)

Si definisce "superficie utile lorda" (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi di cui al comma 2 e con l'esclusione degli elementi di cui ai commi 3, 4, 5, 6 e 7.

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

- a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio di cui alla Parte I dell'Allegato A, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;
- b) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
- c) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso tra quelli serviti;
- d) le logge o portici con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;
- e) i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
- f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e), per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- g) ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dei commi 3, 4, 5, 6 e 7.

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

a) le logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo.

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

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

c) le terrazze prive di copertura;

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

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

f) le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrato, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dagli strumenti ed atti comunali, o in aree ad esse assimilate dai medesimi strumenti ed atti, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza.

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

h) le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto. Negli ambiti dichiarati a pericolosità geomorfologica o idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può escludere dal computo della superficie utile lorda (Sul) i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in parte al di sopra della quota del piano di campagna, purché si tratti di locali accessori con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone;

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

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

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

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

c) i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;

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

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

f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e) del comma 2, per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;

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

- h) le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;
- i) i volumi tecnici, diversi da quelli di cui al comma 3, lettera i);
- j) le intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate;
- k) i palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
- l) gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;
- m) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- n) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

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

- a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;
- b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- c) le serre solari di cui alla Parte II dell'Allegato A, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, sono inoltre escluse dal computo della superficie utile lorda (Sul), a condizione che non si determinino eccedenze di superficie coperta (Sc):

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

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

Superficie non residenziale o accessoria (Snr)

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

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

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

- a) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
- b) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;

- c) autorimesse singole;
- d) tettoie pertinenziali.

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

- a) autorimesse collettive;
 - b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
 - c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
 - d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.
4. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie utile abitabile o agibile (Sua).

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

Superficie convenzionale complessiva (Scc)

1. Si definisce "superficie convenzionale complessiva" (Scc) il quantitativo, espresso in metri quadrati, ottenuto sommando la superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60 per cento della superficie non residenziale o accessoria (Snr).
2. La superficie convenzionale complessiva (Scc) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione di cui all'articolo 121 della l.r. 1/2005.

Superficie di vendita

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

La superficie di vendita degli esercizi commerciali, che trattano esclusivamente merci ingombranti a consegna differita (come concessionarie di auto, moto e natanti e loro accessori e ricambi, rivendite di mobili, di legnami, di materiali per l'edilizia e termoidraulici) è computata in modo convenzionale nella misura di 1/10 della superficie effettiva quando questa non sia superiore a 1.500 mq. Per superfici superiori a 1.500 mq la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 fino a 1.500 mq e nella misura di 1/4 per la parte eccedente. Ai fini e per gli effetti di quanto disposto al presente comma è obbligatoria la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con cui l'operatore commerciale si impegna con il Comune a non introdurre e/o vendere merci diverse da quelle di cui al presente comma e a comunicare preventivamente ogni variazione circa le merci commercializzate.

Rapporto di copertura ($R_c = S_c/S_f \% = \text{mq/mq}$)

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

Rapporto di permeabilità (R_p)

1. Si definisce "rapporto di permeabilità" (R_p) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza (S_{pp}) e la superficie fondiaria (S_f).

2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di sostituzione edilizia, e negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (Sc), è garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (Sf).

3. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea:

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

b) ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.

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

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

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

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

Volume lordo

Si definisce "volume lordo" (VI) dell'edificio l'ingombro volumetrico nello spazio occupato dalla sagoma del medesimo, delimitata:

a) nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata;

b) nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati;

c) nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

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

Volume

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

Nel computo del volume (V) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti ed atti comunali vanno detratti i volumi, calcolati ai sensi del comma 1, già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.

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

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

La disciplina comunale può consentire, anche in deroga ai limiti di volume (V) stabiliti per specifici immobili o aree, adeguamenti dell'altezza interna netta (Hin) di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie.

Il volume (V) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui all'articolo 2. Il

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

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

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

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

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

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

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

b) ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della l.r. 1/2005, limitatamente a specifiche fattispecie e destinazioni d'uso individuate dal regolamento edilizio per le quali l'utilizzo del volume (V) come parametro di riferimento possa dar luogo ad importi eccedenti il contributo obiettivamente commisurato all'incremento di carico urbanistico effettivamente prodotto dall'intervento o dal mutamento della destinazione d'uso.

Altezza massima (Hmax)

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

a) in alto, alla linea d'intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d'imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua;

b) in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può indicare come linea di riferimento in basso per il computo dell'altezza massima (Hmax) una quota sopraelevata rispetto a quella indicata alla lettera b) del comma 1, comunque non superiore alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale.

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

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

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

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

Fatta eccezione per gli edifici posti ad una quota altimetrica superiore a 1000 metri s.l.m., nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.

Sono esclusi dal computo dell'altezza massima (Hmax) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle

distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Altezza interna netta

Si definisce “altezza interna netta” (H_{in}) di un piano o di un locale l’altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l’intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura.

Ai fini della determinazione dell’altezza interna netta (H_{in}) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico.

In presenza di coperture voltate, inclinate o comunque irregolari, l’altezza interna netta (H_{in}) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o previste dal progetto, prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione, fatto salvo quanto disposto dall’articolo 23, comma 1, per il calcolo del volume (V) del piano sottostante una copertura inclinata.

Non rilevano ai fini del computo dell’altezza interna netta (H_{in}):

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

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

Ai soli fini del calcolo del volume (V) degli edifici con copertura inclinata l’altezza interna netta (H_{in}) minima del piano sottostante la copertura è determinata con le modalità specificate all’articolo 23, comma 1.

Altezza virtuale

Si definisce “altezza virtuale” (H_v) la misura convenzionale di altezza dell’edificio (H_{ve}) o dell’unità immobiliare (H_{vui}), da utilizzarsi ai fini del computo del relativo volume virtuale (V_v). Essa è fissata nella misura di:

- a) ml 3,50 per le seguenti destinazioni d’uso: commerciale al dettaglio, commerciale all’ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per le destinazioni d’uso ad esse assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell’articolo 58 della l.r. 1/2005;
- b) ml 3,00 per le altre destinazioni d’uso.

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

Numero dei piani

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

- a) gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell’edificio, comunque configurata. Non sono compresi nel computo del numero dei piani (N_p) i livelli calpestabili costituiti in via esclusiva o prevalente da terrazze o lastrici solari e nei quali non siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (S_{ua});
- b) i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (S_{ua}) o superficie non residenziale o accessoria (S_{nr}).

Distanza

Criteri di misurazione. La distanza di un edificio da qualunque altro riferimento assunto (altro edificio, confine, strada, ferrovia, ecc.) si misura in ragione della lunghezza del segmento minimo su piano orizzontale congiungente la sagoma planivolumetrica dell’edificio (come definita dall’art. 18) con tale riferimento.

Ove sia espressamente richiesto il rispetto di un requisito di distanza minima tra eventuali strutture o piani interrati degli edifici e altro riferimento, tale distanza si intende misurata in ragione della lunghezza del segmento minimo congiungente la superficie esterna della struttura interrata con il riferimento assunto.

Distanza dai confini. La distanza di un fabbricato dai confini è la lunghezza del segmento minimo tra i due riferimenti, compreso gli elementi esterni alla parete perimetrale dell'edificio (portici, scale esterne e simili).

Ai fini della distanza dai confini non si considerano gli elementi aggettanti di qualsiasi genere (balconi, pensiline, scale a sbalzo), mensole, cornicioni e aggetti di gronda, fino alla sporgenza di ml 1,60 dal filo esterno delle murature. In caso di aggetti superiori la distanza si misura al netto del massimo oggetto escluso.

Negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, negli ampliamenti di fabbricati esistenti, e negli interventi edilizi che comunque modificano la sagoma esistente, è prescritto, a tutela di un equilibrato assetto degli insediamenti, il rispetto della distanza minima di ml 5,00 dai confini del lotto di pertinenza.

Sono ammesse distanze dai confini del lotto di pertinenza inferiori a quelle indicate al precedente comma 3 negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, o di sostituzione edilizia, per i quali risulti opportuno l'adeguamento agli allineamenti sul fronte strada dettati dagli edifici adiacenti.

Non sono da considerare ai fini delle distanze minime dai confini del lotto di proprietà:

- le costruzioni con altezza massima non superiore a ml 2,40 destinate ad usi accessori (garage, centrali termiche, ecc.);
- pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica, purché con oggetto non superiore a cm 30 rispetto all'involucro del fabbricato e a condizione che non riducano significativamente la fruibilità del resede di pertinenza;
- le rampe carrabili necessarie per accedere ad eventuali parcheggi pertinenziali collocati sulle coperture degli edifici o comunque su solai posti a quota sopraelevata rispetto al piano di campagna.

Distanza tra fabbricati. La distanza tra fabbricati è la misura intercorrente fra il punto più avanzato di ciascuna delle costruzioni, ivi compresi gli elementi esterni alla parete perimetrale dell'edificio.

La distanza tra fabbricati si considera verificata se, in ciascun punto, risulta pari o superiore al minimo prescritto. Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti o negli interventi che modificano la sagoma degli edifici, le pareti finestrate devono distare almeno ml 10,00 tra edifici, anche nel caso in cui solo una delle pareti sia finestrata, mentre la distanza tra pareti non finestrate non deve essere inferiore a ml 5, nel qual caso si determina l'impossibilità di aprire anche successivamente finestre. Fermo restando quanto stabilito in materia di distanze tra pareti finestrate, è consentita la costruzione sul confine del lotto di pertinenza solo con pareti non finestrate. Sono ammesse distanze inferiori a quella prescritta nel caso di:

- a) interventi di ristrutturazione edilizia da eseguirsi nei centri storici, purché tali distanze risultino uguali o superiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti;
- b) edifici o gruppi di edifici ricompresi nei perimetri assoggettati a Piano Attuativi.

Ai fini della distanza minima tra fabbricati, per pareti finestrate s'intendono quelle in cui siano presenti finestre e/o porte finestre di locali abitabili o comunque agibili. Non costituiscono invece pareti finestrate le pareti prive di aperture o che presentino solo porte o finestre di vani scala, cantine e di altri locali per i quali non è prevista la ventilazione naturale diretta e che potrebbero essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti contrasto con il regolamento edilizio o con altre norme vigenti in materia.

Contribuisce alle distanze tra fabbricati tutto ciò che è destinato ad aumentare la funzionalità dell'edificio, come balconi, terrazze e scale esterne, poiché estendono e ampliano la consistenza del fabbricato pur non essendo idonei alla destinazione abitativa, ma non le sporgenze degli elementi decorativi, ornamentali e di rifinitura, quali cornicioni, lesene e aggetti di gronda.

I volumi tecnici devono essere realizzati esclusivamente nel rispetto delle distanze previste dal codice civile.

Ai fini del risparmio energetico e per la sostenibilità degli insediamenti, nella riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, non sono da considerare, ai fini della valutazione delle distanze minime tra fabbricati e per i quali valgono sempre le distanze del codice civile, le pareti ventilate, le strutture esterne di rivestimento e gli altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica, purché con oggetto non superiore a cm 30 rispetto all'involucro del fabbricato.