



COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE

(Provincia di Pistoia)

REGOLAMENTO URBANISTICO

Progettazione

Ing. Gaetano Pollerone – Funzionario Tecnico Comunale

Consulenza Urbanistica : Arch. Giuliano Giovannelli

Consulenza GIS : Ing. Maurizio Martelli

Ufficio Tecnico Comunale

Redazione N.T.A. : Geom. Federico Salvadeo

Assistenza cartografica: Geom. Sabato Tedesco

Studi Geologici

Territorio e Ambiente s.r.l.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

ALLEGATO 5

Schede-Progetto :

Adozione con Delibera Consiglio Comunale n. **48** del **10.11.2005**

Approvazione con Delibera Consiglio Comunale n. ____ del ____

IL SINDACO
(Renzo Mochi)



COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE

(Provincia di Pistoia)

REGOLAMENTO URBANISTICO

Progettazione

Ing. Gaetano Pollerone – Funzionario Tecnico Comunale

Consulenza Urbanistica : Arch. Giuliano Giovannelli

Consulenza GIS : Ing. Maurizio Martelli

Ufficio Tecnico Comunale

Redazione N.T.A. : Geom. Federico Salvadeo

Assistenza cartografica: Geom. Sabato Tedesco

Studi Geologici

Territorio e Ambiente s.r.l.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Scheda-Progetto n. 1 : Sottozona B1

Adozione con Delibera Consiglio Comunale n. **48** del **10.11.2005**

Approvazione con Delibera Consiglio Comunale n. ____ del ____

IL SINDACO
(Renzo Mochi)

SCHEDA RIEPILOGATIVA N. 1

SOTTOZONE "B1" - RESIDENZIALI ESTENSIVE DI COMPLETAMENTO (Art. 48 N.T.A)

1. In queste zone si applicano i seguenti parametri, calcolati secondo quanto prescritto al presenti Capo :

a. SUPERFICIE FONDIARIA MINIMA (SF)
• mq. 450 o quella prevista dai Profili Regolatori
b. INDICE DI FABBRICABILITÀ (If)
• 1 mc./mq.
c. RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)
• 35%
d. ALTEZZA MASSIMA (Hmax.)
• ml. 6.50
e. DISTANZE TRA PARETI:
• Per nuove costruzioni o ampliamenti , tra pareti finestrate con finestre di vani abitabili (una o tutte e due) ml. 10.00 o come l'altezza in gronda se superiore.
• Per nuove costruzioni o ampliamenti tra pareti cieche o con finestre di vani non abitabili ml. 6.00.
f. DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA O DI PROPRIETÀ
• Metà della distanza tra pareti di cui sopra salvo quanto prescritto nella presente scheda.
• È ammessa l'edificazione sul confine o sul limite di zona come previsto al precedente art. 46 c.13).
g. SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA (SP) calcolata come all'art 46, minimo 25%
h. SPAZI A PARCHEGGIO INERENTE LA COSTRUZIONE come previsto dall'art. 46 delle Norme.

Norme generali zone B (art. 46 N.T.A.)

- Sono le zone residenziali dei sistemi insediativi parzialmente o totalmente edificate, o di ricucitura del tessuto urbano, già così destinate da parte del precedente P.R.G.C., che non hanno valore storico-ambientale e nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale pressoché completa.
- In queste zone si interviene per intervento diretto, o a seguito di Progetti Unitari Concordati (vedi art. 16 delle Norme) in attuazione ai Profili Regolatori, secondo gli indici stabiliti per le diverse sottozone. Non è ammessa la commistione o la traslazione degli indici fra sottozone diverse contigue.
- Oltre alla residenza, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso ove non preesistenti:
 - Esercizi di vicinato
 - Medie strutture commerciali con superficie massima di vendita di mq. 400.
 - Pubblici esercizi
 - Depositi, magazzini all'ingrosso fino alla superficie di mq. 400
 - Botteghe artigiane non inquinanti e non comportanti emissioni in atmosfera di qualsiasi tipo.
 - Autorimesse
 - Attività culturali e ricreative
 - Ambulatori, studi medici
 - Uffici pubblici e privati, sedi di associazioni sindacali, economiche
 - Case di cura, ospizi fino a 50 posti letto
 - Alberghi fino a 30 posti letto
 - Ristoranti
 - Bed and breakfast, Affittacamere fino a 30 posti letto
- Non è ammessa la ristrutturazione edilizia di ambienti esistenti con destinazione d'uso non compatibile alle sopra indicate.
- Le finiture esterne e le coperture dei fabbricati, degli ampliamenti e degli accessori dovranno essere di tipo tradizionale. Non sono ammesse coperture non tradizionali o completamente piane (ammessi terrazzi a tasca o piccole tettoie o terrazze di collegamento), anche a seguito di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento. Eccezioni possono essere concesse, previo parere della Commissione Edilizia, per progetti di edilizia sostenibile, secondo quanto indicato dalle "linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana", approvate con Delibera Giunta Regionale n. 322 del 28.2.2005.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

6. Il VOLUME (V) è computato ai sensi dell'art. 29 c.12) delle Norme. Sono inoltre esclusi dal calcolo:
 - a. I porticati pubblici e quelli privati (vedi definizione art. 30 c. 3) nei limiti, questi ultimi, del 25% della Superficie Coperta del fabbricato, delimitata dal perimetro esterno delle strutture portanti, per una altezza in gronda non superiore a ml. 2.40.
 - b. I loggiati e le logge pubblici e quelli privati (vedi definizione art. 30 c. 1-2) nei limiti, questi ultimi, del 15% della volumetria della unità immobiliare.
 - c. I volumi tecnici di cui all'art. 28 c.21.
 - d. Le autorimesse fuori terra, anche in porticato, per una superficie netta di mq. 18 ad unità immobiliare e altezza in gronda non superiore a ml. 2.40 (ove formino un corpo a se stante).
7. In caso di fabbricati esistenti l'intervento assentito non ammette la demolizione e ricostruzione volumetrica, anche parziale, in altra collocazione, se non nell'ambito del volume massimo assentibile e del recupero dei volumi accessori di cui all'art. 119. E' ammesso invece il recupero del volume mediante la demolizione e fedele ricostruzione.
8. La SUPERFICIE COPERTA (SC) è computata ai sensi dell'art 29 c.4) .
 - a. Gli interrati non potranno superare la S.C. massima prevista per l'edificio fuori terra, ad esclusione della eventuale rampa di accesso aperta.
 - b. Sono esclusi dal calcolo, oltre a quanto previsto dagli artt. 29 e 30 delle Norme, i porticati al pubblici e quelli privati (vedi definizione art. 30 c.3) nei limiti, questi ultimi, del 25% della Superficie Coperta del fabbricato, delimitata dal perimetro esterno delle strutture portanti, per una altezza in gronda non superiore a ml. 2.40.
 - c. Le autorimesse fuori terra, anche in porticato, per una superficie netta di mq. 18 ad unità immobiliare e altezza in gronda non superiore a ml. 2.40 (ove formino un corpo a se stante).
9. In caso di fabbricati esistenti l'intervento assentito non ammette la demolizione e ricostruzione volumetrica, anche parziale, in altra collocazione, se non nell'ambito del volume massimo assentibile e del recupero dei volumi accessori di cui all'art. 119. E' ammesso invece il recupero del volume mediante la demolizione e fedele ricostruzione.
10. L'ALTEZZA MASSIMA (Hmax.) è misurata secondo quanto prescritto all'art. 28 c.22) delle Norme.
11. Le DISTANZE DAL FILO STRADALE misurate come all'art 28 c.24) dovranno essere le seguenti:
 - a. ml. 5.00 per strade di larghezza fino a ml. 7.00, fatte salve maggiori distanze imposte dalla normativa antisismica.
 - b. ml. 7.50 per strade di larghezza da ml. 7.00 fino a ml. 15.00
 - c. ml. 10.00 per strade di larghezza superiore a ml. 15.00
 - d. Nelle zone soggette a P.U.C. o Profili Regolatori potranno essere prescritte distanze diverse da quelle sopra indicate.
 - e. E' possibile rispettare l'allineamento dei fabbricati esistenti con distanza inferiore a quella indicata ai precedenti punti, esclusivamente per interventi di ampliamento e previo parere della Commissione edilizia Comunale.
 - f. Nel caso di esistenza di alberature lungo il fronte stradale, l'Autorità Comunale competente potrà imporre l'arretramento rispetto agli allineamenti sopra indicati
 - g. Nel caso vi siano Parcheggi o altri spazi pubblici diversi da strade, costruiti o di previsione, il distacco dell'edificio non potrà essere inferiore a quello minimo previsto per la distanza dai confini
12. Le DISTANZE MINIME TRA EDIFICI misurate come all'art. 28 c.23) dovranno essere quelle prescritte per le varie sottozone
13. Le DISTANZE MINIME DAI CONFINI misurate come all'art. 28 c.23) dovranno essere le seguenti:
 - a. Per nuove costruzioni o ampliamenti la distanza dai confini di proprietà o dal limite di zona dovrà essere almeno della metà di quella prevista tra pareti finestrate
 - b. Nel caso che sul lotto edificabile confinante non esistano fabbricati (lotto libero) o, ad esclusione di lotti confinanti ricadenti entrambi nelle sottozone intensive B2, esistano a distanza dal confine superiore a ml. 5.00, la distanza minima dai confini dovrà essere di ml. 5.00 salvo diverso accordo documentato tra le parti.
 - c. E' ammessa l'edificazione sul limite di zona, quando oltre tale limite esista una sufficiente area della stessa proprietà, destinata a zona agricola o verde privato, oppure a fascia di rispetto stradale, previo parere della Autorità Comunale competente
 - d. E' ammessa inoltre l'edificazione sul confine di proprietà nel caso di stipula di atto pubblico tra i confinanti, da registrare e trascrivere, nel quale venga, tra l'altro stabilito il futuro rispetto delle distanze tra edifici fronteggianti.
14. La SUPERFICIE MINIMA A PARCHEGGIO INERENTE LE COSTRUZIONI (Pic) è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 9 L. 122/89, in 10 mq. ogni 100 mc. (o 1 mq. / 10 mc.) di volume e con le modalità di cui all'art. 96 delle Norme. Dovrà essere verificato e garantito almeno un posto auto ogni 50 mq. o frazione di Superficie Utile Lorda delle unità immobiliari con un minimo di un posto auto ad unità.
15. Gli SPAZI A VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICI O DI USO PUBBLICO, ove indicati e da realizzare a cura e spese di chi attua l'intervento, sono dimensionati secondo quanto indicato negli artt. 85 e 95 delle Norme. La realizzazione di volumi e superfici diverse dalla residenza comporta l'adeguamento degli standards urbanistici minimi.
16. La SUPERFICIE PERMEABILE (SP) minima dovrà essere il 25% della superficie della superficie fondiaria di pertinenza degli edifici e verificata ai sensi dell'art. 29 c. 5)
17. La VOLUMETRIA ABITATIVA MEDIA (Vam) come previsto dal Piano Strutturale, e dall'art. 29 c.14) delle Norme dovrà essere di 100 mc. / abitante e L'INDICE DI AFFOLLAMENTO (Ia) (art 29 c.15) minimo, dovrà essere di 54 mc/ abitante, salvo i minimi di alloggio previsti dal D.M. 5.7.1975

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

Progetto Unitario Concordato (Art. 16 N.T.A.)

1. I Progetti Unitari Concordati (PUC) sono interventi di tipo diretto ma convenzionato, obbligatori nelle aree dei Profili Regolatori (a intervento diretto) e in quelle perimetrate e identificate in cartografia, nonché per lotti di completamento posti in seconda fila rispetto alle infrastrutture pubbliche.
2. I soggetti che intendono intervenire in dette aree dovranno presentare un progetto riguardante l'intera perimetrazione del Profilo Regolatore o dell'area PUC e concordare preventivamente con l'Amministrazione Comunale le linee progettuali preminenti, ivi comprese le tipologie, il numero delle unità immobiliari, le opere di urbanizzazione e le specifiche destinazioni d'uso.
3. I soggetti operatori dovranno stipulare una convenzione urbanistica da approvare da parte del Consiglio Comunale, per la realizzazione delle opere pubbliche o di uso pubblico secondo lo schema tipo allegato alle presenti norme nella "appendice".
4. Le aree pubbliche dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.
5. Gli elaborati richiesti per i PUC sono :
 - a. Estratto di R.U.
 - b. Planimetria catastale aggiornata in scala 1:2.000 estesa ad una congrua porzione di territorio circostante l'area interessata dal Piano.
 - c. Rilievo dello stato di fatto su base cartografica in scala 1:2000 con indicazione di un caposaldo cui riferire quote e curve di livello. In particolare dovranno essere precisati:
 - Lo stato urbanistico esistente, spazi, attrezzature, infrastrutture e servizi a rete di uso pubblico, marginali o interne all'area nel loro stato e consistenza.
 - Lo stato edilizio di fatto e cioè gli edifici esistenti da conservare, da risanare, gli edifici da demolire.
 - d. Documentazione fotografica.
 - e. Elenchi catastali delle proprietà soggette ad esproprio ed il piano particellare.
 - f. Norme Tecnologiche di Attuazione.
 - g. Relazione che illustri:
 - gli elaborati relativi allo stato di fatto e di progetto di cui ai punti precedenti;
 - modalità attuative;
 - le previsioni finanziarie di massima;
 - le opere ed i tempi degli interventi distinguendo per quelle a carico dell'Amministrazione Comunale e degli altri operatori.
 - h. Perizia geologico-geotecnica ai sensi della L. 64/74, L.R. 21/84, D.M. 11/03/88, Circolare Ministeriale Applicativa 30483 del 24/9/88, Del. C.R.T. n. 94/1985, Del. C.R.T. n. 12/00, e s.m.i., redatta in riferimento alle classi di fattibilità geomorfologica ed idraulica attribuite dal R.U. e facendo riferimento alle indicazioni contenute nell'art. 6 comma 10 relativo alle prescrizioni per i supporti geologico-geotecnici e sulle indagini geognostiche.
 - i. Gli elaborati tecnici in scala adeguata relativi alle opere di urbanizzazione previste nel P.U.C., quali strade e fasce verdi di corredo, parcheggi, verde elementare, particolari impianti (ubicazioni delle cabine ENEL, TELECOM, ecc.). Dovranno essere indicati anche i tracciati degli impianti a rete di approvvigionamento e smaltimento delle acque, di approvvigionamento del gas, della rete elettrica e telefonica e di pubblica illuminazione, il tutto concordato con gli Enti Gestori (ENEL, TELECOM, ecc.)
 - j. Schemi di convenzione tra Amministrazione Comunale e Operatori per regolare fra l'altro:
 - i tempi e i modi di esecuzione dei lavori;
 - la destinazione d'uso;
 - i contributi per opere di urbanizzazione, che possono essere assolti anche attraverso cessioni di aree o esecuzione diretta dei lavori;
 - le sanzioni a carico degli operatori stessi in caso di inadempienza.
6. Nel caso di edificazione in lotti in seconda fila, si dovrà intervenire con P.U.C. e indicare esclusivamente le idonee possibilità di accesso al lotto e di allacciamento ai pubblici servizi sulla viabilità pubblica esistente.

Elementi e parametri edilizi (Art. 28 NTA)

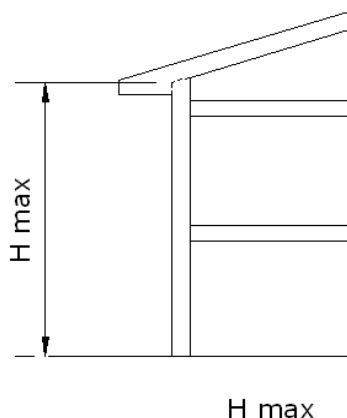
1. PIANO DI UN EDIFICIO: la porzione di un edificio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, limitato da un pavimento e da un soffitto, che può essere orizzontale, inclinato o curvo.
2. PIANO FUORI TERRA: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale, od in almeno nel 50 per cento di essi, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani fuori terra i piani seminterrati il cui pavimento si trovi, anche in ogni suo punto perimetrale, ad una quota non inferiore a metri 0,30 rispetto alla quota di campagna del terreno circostante.
3. PIANO INTERRATO: il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale od inferiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani interrati i piani seminterrati il cui soffitto si trovi, anche in taluno dei suoi punti perimetrali, ad una quota inferiore a metri 0,30 rispetto alla quota di campagna del terreno circostante.
4. PIANO SEMINTERRATO: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi, in ogni suo punto perimetrale, od in più del 50 per cento di essi, ad una quota inferiore a quella del terreno circostante, ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a metri 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante.
5. PIANO INTERRATO (O PIANO SEMINTERRATO) ABITABILE: il piano interrato o seminterrato adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone, inteso come il piano interrato o seminterrato l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,70.
6. PIANO TERRA (O PRIMO PIANO FUORI TERRA): il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale non esistano altri piani, od esistano solamente piani interrati.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

7. **PIANO RIALZATO (O PIANO TERRA RIALZATO, O PRIMO PIANO FUORI TERRA RIALZATO):** il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale esista un piano seminterrato, anche se assimilato ai piani interrati.
8. **PIANO AMMEZZATO (OD AMMEZZATO, O MEZZANINO):** il piano di una edificio interposto tra due piani fuori terra, di norma tra il primo ed il secondo, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani fuori terra.
9. **PIANO SOTTOTETTO (O SOTTOTETTO):** l'ultimo piano fuori terra di un edificio, avente come soffitto la copertura dell'edificio medesimo.
10. **PIANO SOTTOTETTO (O SOTTOTETTO) ABITABILE:** il piano sottotetto adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone, inteso come il piano sottotetto l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,7, fatte salve le eccezioni espressamente disposte; l'altezza media di ogni locale sottotetto è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza inferiore a metri 1,80, sotto la quale non si possono realizzare parti di locali abitabili.
11. **ALTEZZA UTILE DEL PIANO:** la misura della distanza tra il pavimento ed il soffitto di un piano di un edificio, ovvero tra il pavimento e l'intradosso delle strutture orizzontali di copertura del soffitto o degli scempiati di mezzane in caso di solai con travi ricalate. Nei casi di soffitti inclinati o curvi l'altezza netta è convenzionalmente intesa come altezza media, la quale è misurata su tre punti della mezza volta, ove si tratti di volte a tutto sesto od a sesto ribassato.
12. **ALTEZZA LORDA DEL PIANO:** la misura della distanza tra il pavimento di un piano di un edificio ed il pavimento del piano superiore. Nel caso di ultimo piano abitabile o non abitabile, l'altezza è misurata dal pavimento all'intradosso dell'ultimo solaio o del solaio di copertura. Nel caso di piano seminterrato deve essere considerata solo la parte fuori terra dall'originaria quota del piano di campagna o, se inferiore, da quella del nuovo piano artificialmente creato.
13. **SUPERFICIE COMPLESSIVA :** la superficie data dalla somma delle superfici utili abitabili e delle superfici accessorie;
14. **SUPERFICIE UTILE ED UTILE ABITABILE :** si intende per superficie utile la superficie di pavimento dei piani entrotterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, ove si espletano le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi; si intende per superficie utile abitabile la superficie di pavimento dei vani abitabili e degli altri spazi destinati all'abitazione degli alloggi. Entrambi le superfici sono misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, logge e balconi.
15. **SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL):** Si intende la sommatoria di tutte le superfici lorde dei piani fuori terra o comunque da computare ai fini degli indici urbanistici delimitate dal perimetro esterno delle murature. Per le verifiche degli indici potranno essere detratte dalla S.U.L. le superfici indicate nelle varie zone o sottozone omogenee.
16. **SUPERFICIE ACCESSORIA (SNR):** la superficie dei piani entrotterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, avente funzioni di servizio alle attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi. Essa è costituita da:
 - a. porticati, balconi, terrazze, logge e simili;
 - b. porticati, loggiati, androni ed altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari aventi autonoma identità fisica e funzionale, (i porticati, sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora vi sia l'uso pubblico);
 - c. locali per impianti tecnologici, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderia, e simili, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;
 - d. vani scala (rampe più pianerottoli) condominiali e vani ascensore;
 - e. cantine, cantinole, soffitte e sottotetti, ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di Pertinenza delle utilizzazioni principali ovvero con altezze utili inferiori a m 2,7.
 - f. piani interrati o seminterrati, (comprese le autorimesse), ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni principali
 - g. autorimesse singole o collettive e gli spazi per la sosta ed il ricovero di veicoli, compresi quelli relativi alla manovra, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;
 - h. magazzini, depositi, archivi, con altezze utili inferiori a m 2,7, in connessione con l'unità immobiliare, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi lavorativa e comunque entro il limite del 5% della Superficie lorda di calpestio.
17. **SUPERFICIE DI VENDITA:** La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita sia coperta che scoperta, ivi compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. La superficie di vendita comprende, inoltre, gli spazi adibiti all'esposizione delle merci, alla frequenza, anche occasionale del pubblico, o, comunque, a servizio della clientela, e funzionalmente collegati alle operazioni di vendita, purché comunicanti con l'unità immobiliare dell'esercizio stesso. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzino, deposito, lavorazione, uffici, dove non sia consentito al pubblico di accedere liberamente, e quella dei servizi igienici; nel caso dei Centri Commerciali, la superficie degli esercizi che non ricadono nella disciplina del presente regolamento non concorre a determinare la superficie del Centro stesso. Qualora uno stesso esercizio comprenda diversi locali di vendita, gli stessi devono essere comunicanti tra loro a mezzo di aperture o scale idonee ad assicurare un'agevole circolazione del pubblico.
18. **SAGOMA GEOMETRICA DI UNA COSTRUZIONE:** il solido corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed è formata dal profilo chiuso esterno delle linee che lo compongono, sia in pianta che in prospetto; nella considerazione della sagoma geometrica non si tiene conto delle aperture (porte e finestre) né degli elementi di finitura sporgenti dal filo delle pareti esterne o del tetto, mentre ne fanno parte elementi quali logge, porticati, balconi, aggetti di gronda, abbaini, volumi tecnici.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

19. **SOPRAELEVAZIONE:** per sopraelevazione di un edificio, si intende il rialzamento dell'ultimo piano esistente, fino al raggiungimento dell'altezza utile abitabile. In caso di piani soffitta esistenti, di altezza massima inferiore a ml. 1.80, si considera sopraelevazione la realizzazione di sole volumetrie escluse dal calcolo per le varie zone omogenee e di vani tecnici. Dovranno rimanere inalterate le caratteristiche della parete preesistente salvo quanto previsto dal Codice Civile: in caso di realizzazione di nuove aperture o di modifica delle caratteristiche di abitabilità dei vani, dovranno essere rispettate le distanze tra pareti previste dalle varie zone omogenee.
20. **AMPLIAMENTO:** per ampliamento di un edificio si intende la realizzazione di nuove volumetrie nell'ambito del lotto e delle pertinenze e di nuovi piani in rialzamento degli esistenti ove non si configuri come sopraelevazione.
21. **VOLUMI TECNICI:** quelli considerati strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità o di sicurezza, derivanti da norme prescrittive, degli impianti stessi, trovare luogo entro la sagoma geometrica della costruzione realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Sono da considerare volumi tecnici quelli sotto indicati:
- a. Extra-corpo vani scale condominiali, ovvero la porzione di vano scala condominiale necessaria per raggiungere il piano sottotetto se non abitabile in tutto o in parte, od il lastrico solare condominiale;
 - b. Extra-corsa ascensori e vani ascensore;
 - c. Serbatoi idrici e relativi impianti nella misura strettamente necessaria alle esigenze dell'unità immobiliari cui sono pertinenza;
 - d. Centrali termiche fino ad una superficie utile netta di mq. 8.00;
 - e. Camini, canne fumarie e di ventilazione;
 - f. Cabine elettriche non private;
 - g. Gru e ciminiere;
 - h. I volumi tecnici sopra descritti sono scomputabili secondo quanto stabilito dai vari parametri di zona delle Norme.
22. **ALTEZZA MASSIMA DI UN EDIFICIO (Hmax.):**
- a. L'altezza massima degli edifici di nuova costruzione, o soggetti a ristrutturazione, sopraelevazione o ampliamento, si misura sulla facciata più alta dell'edificio, o sulla parte di copertura arretrata rispetto alle facciate principali se più alta, a partire dalla quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato se più bassa, sino all'intersezione del prolungamento dell'intradosso del solaio di copertura, con il filo murario esterno dell'edificio, se di tipo tradizionale, o all'estradosso del solaio di copertura se trattasi di copertura a terrazza.
 - b. Sulle vie o terreni in pendenza o nel caso di facciate composte da corpi di varia altezza o di edifici contigui, l'altezza massima è sempre quella del punto di facciata più alto, misurata come sopra.
 - c. In caso di tetto ad unica falda l'altezza massima è da considerarsi quella media tra la gronda e il colmo, misurate come al precedente punto a).
 - d. Per gli edifici produttivi o di altro tipo con copertura piana, l'altezza massima è misurata comprendendo le eventuali cartelle di gronda. Tale regola non è da considerarsi nelle coperture a terrazza di edifici residenziali ove realizzabili.
 - e. Possono sempre superare l'altezza massima consentita le canne fumarie e di ventilazione e gli impianti che utilizzino fonti energetiche alternative.
 - f. Negli edifici situati nelle zone produttive (industriali ed artigianali o commerciali) possono superare l'altezza massima anche i seguenti volumi tecnici, solo ed esclusivamente per comprovate e motivate esigenze tecnico-costruttive:
 - i serbatoi idrici;
 - extra corsa ascensori per una altezza massima di ml. 2.10;
 - vano scala di accesso alla copertura per la superficie strettamente necessaria e per una altezza massima di ml. 2.10;
 - emergenze architettoniche, prive di superfici utili (es. torri pubblicitarie e simili)
 - g. Comunque l'altezza massima non potrà superare quanto prescritto dalle norme tecniche per le costruzioni in zona a rischio sismico e quanto stabilito dall'art.9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444.



Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

23. DISTANZA MINIMA DAI CONFINI E DISTANZA FRA GLI EDIFICI :

- a. Si misurano orizzontalmente in corrispondenza della proiezione delle parti più sporgenti dell'edificio, esclusi gli aggetti di gronda delle coperture e gli elementi decorativi. Non sono computabili ai fini di dette misurazioni, i volumi tecnici e le parti emergenti dai fili esterni delle murature perimetrali del corpo di fabbrica (terrazzi, scale aperte) con le seguenti specifiche limitazioni:
 - le scale esterne aperte comprensive delle necessarie strutture di piedritto e di definizione architettonica, fino al raggiungimento del primo piano dell'edificio;
 - i balconi, le terrazze a sbalzo, di larghezza (aggetto) non superiore a ml. 1.50 i locali accessori e vani tecnici di altezza in gronda inferiore a ml. 2.50 (vedi succ.).
- b. In tutto il territorio comunale, nella realizzazione di nuove costruzioni, o ricostruzioni, deve essere rispettata tra i fabbricati la distanza minima assoluta di 10 ml tra pareti (entrambe o solo una) con finestre di vani abitabili e comunque l'altezza del fabbricato più alto. Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale:
 - la possibilità di costruire in aderenza;
 - per le sopraelevazioni quanto previsto al precedente comma 18) e per le ristrutturazioni ai fini delle distanze tra edifici fronteggianti, dovrà essere rispettato quanto previsto dal Codice Civile.
- c. Possono essere ammesse, distanze inferiori a quelle indicate, per edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo, fatta salva sempre la minima distanza di ml. 10.00 tra pareti con finestre di vani abitabili.
- d. Non sono da considerare, al fine della valutazione delle distanze tra fabbricati su fondi o lotti confinanti, le costruzioni esistenti di altezza massima in gronda non superiore a 2,50 m. e destinate ad usi accessori (garage, centrali termiche, etc.) purché sprovviste di finestre.
- e. Sono altresì esclusi dal computo della distanza dai confini e dai fabbricati: gazebi, pergolati, pensiline, e arredi da giardino di cui all'art. 30.

24. DISTANZA DAL FILO STRADALE :

- a. Si intende la lunghezza minima misurata in orizzontale del segmento congiungente il corpo più avanzato del fabbricato, con il filo stradale; considerando la sede stradale comprendente l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali come parapetti, muri, scarpate, ecc..
- b. Ai fini della determinazione di detta distanza non sono computabili le parti aggettanti analogamente a quanto stabilito al precedente comma.
- c. Nella determinazione della distanza degli edifici dal filo stradale fuori dal perimetro dei centri abitati dovranno essere osservate le prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Codice della strada).
- d. Sono fatte salve in tutto il territorio comunale:
 - le prescrizioni più restrittive imposte dalle norme per gli edifici in zona sismiche.
 - la possibilità di costruire in aderenza
 - le distanze minori esistenti
 - le deroghe previste per gli ampliamenti una tantum.

Art. 29

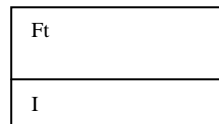
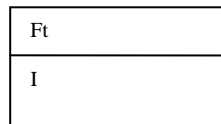
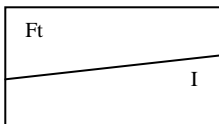
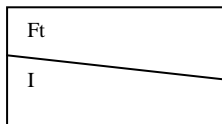
Elementi e parametri urbanistici

1. **SUPERFICIE TERRITORIALE (St):** la superficie totale di un ambito delimitato dagli strumenti di pianificazione generali, misurata al lordo delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'ambito interessato ed al netto delle viabilità esistenti o di P.R.G.C.
2. **LOTTO EDIFICABILE:** La superficie identificata in cartografia con omogenea simbologia costituito dalla superficie libera indicizzata o, nel caso di lottizzazioni, quella individuata dal piano attuativo.
 - a. Nel caso di esistenza di un immobile sul lotto, la capacità edificatoria dovrà tener conto della sua volumetria e superficie ove questo non possa essere o non venga demolito.
 - b. Per i lotti che mantengono la stessa destinazione del precedente P.R.G., dovrà essere verificato che gli indici di edificabilità non siano già stati utilizzati per la costruzione di altri immobili.
 - c. Non è ammessa la commistione di indici per lotti ricadenti in zone o sottozone diverse.
3. **SUPERFICIE FONDIARIA (SF):** la superficie residua della superficie territoriale, detratte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. **SUPERFICIE COPERTA (SC):** la superficie data dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate sia degli edifici principali che degli edifici accessori fuori terra e entro terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali; per il computo degli elementi architettonici e di arredo si rimanda ai contenuti dell'articolo 30.
5. **SUPERFICIE PERMEABILE (SP):** ogni superficie, libera da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche.
 - a. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,50 m., pedonali ma non carrabili purché inghiaiaiti i realizzati con materiali permeabili.
 - b. Le superfici carrabili pavimentate dovranno essere limitate al solo spazio di parcheggio (posto auto più spazio di manovra). I marciapiedi impermeabilizzati dovranno avere larghezza massima di ml. 1.00, ovvero di ml. 1.50 ove condominiali, salvi gli spazi di manovra di cui al D.M. 236/89 (superamento barriere architettoniche). Gli scannafossi dovranno avere larghezza massima comprensiva del muro esterno di ml. 1.00.
 - c. Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione artigianale ed industriale, ferme restando la quantità di verde a prato e/o piantumato previste dalle norme la percentuale minima di superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali (escluso

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

asfaltature anche se drenanti), poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche. La superficie permeabile deve essere garantita, oltre che per le nuove costruzioni, anche per gli interventi di ampliamento. In caso di ristrutturazione o sopraelevazione e comunque per ogni intervento di sistemazione esterna, le superfici permeabili dovranno rimanere invariate, se già inferiori al minimo previsto.

6. **RAPPORTO DI COPERTURA (Rc):** il rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria, espresso in valore percentuale.
7. **INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut):** il rapporto tra la Superficie Utile Lorda degli edifici e la superficie territoriale, espresso in mq/mq od in mq/ha.
8. **INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf) :** il rapporto tra la Superficie Utile Lorda degli edifici e la superficie fondiaria, espresso in mq/mq.
9. **INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It):** il rapporto tra il Volume degli edifici e la Superficie Territoriale, espresso in mc/mq.
10. **INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (If):** il rapporto tra il Volume degli edifici e la Superficie Fondiaria, espresso in mc/mq.
11. **VOLUMETRIA EDIFICABILE:** il prodotto tra la Superficie Fondiaria e l'Indice di fabbricabilità fondiaria assegnato.
12. **VOLUME DI UN EDIFICIO AI FINI DEL COMPUTO DEL VOLUME URBANISTICO (V):** è dato dal prodotto tra la Superficie Utile Lorda di ogni piano e la relativa altezza lorda o media di altezze in caso di piani a quote diversificate.
 - a. Ai fini del computo, sono da rispettare le seguenti precisazioni e i seguenti criteri correttivi rispetto alla definizione data.
 - b. le murature perimetrali esterne concorrono al volume fino allo spessore di cm. 30: non si considerano ai fini del calcolo del volume gli spessori dovuti all'utilizzo dei materiali per il contenimento termo-acustico e i giunti tecnici sismici, nonché gli eventuali paramenti di finitura esterni e gli elementi decorativi, il tutto previo presentazione di idonea documentazione e particolari costruttivi.
 - c. Lo spessore dei solai si computa escludendo gli spessori necessari per i materiali da utilizzare per il contenimento termo-acustico, previo presentazione di idonea documentazione e particolari costruttivi.
 - d. Sono inoltre esclusi dal computo volumetrico:
 - gazebo, pergolati, pensiline, tettoie aggettanti e arredi da giardino nel rispetto dell'art. 30.
 - balconi, terrazze, e simili;
 - scale esterne aperte;
 - vani scala (rampe più pianerottoli purché della medesima larghezza secondo le buone regole del costruire – si calcolano i disimpegni, corridoi e ingressi) privati e condominiali e vani ascensore senza alcun limite dimensionale, sia interni che esterni ai corpi di fabbrica;
 - locali per impianti tecnologici di altezza inferiore a m. 2.50, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, e simili, intesi esclusivamente come accessori ai volumi principali. Nelle coperture a tetto i volumi tecnici dovranno rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo dovrà essere prevista una soluzione architettonica unitaria
 - porticati logge e loggiati, fino ai limiti indicati per le varie zone omogenee e porticati, loggiati, androni ed altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari aventi autonoma identità fisica e funzionale o adibiti all'uso pubblico;
 - cantine, cantinole, soffitte e sottotetti di altezza utile inferiore a m. 1.80
 - le autorimesse fuori terra nei limiti indicati per ciascuna zona omogenea;
 - I volumi completamente interrati, (comprese le autorimesse), intesi come pertinenze e accessori alle utilizzazioni attivate ai piani superiori, e comunque contenuti nella proiezione planimetrica dell'edificio secondo quanto previsto per le varie zone e sottozone omogenee; i volumi seminterrati si calcolano in proporzione diretta alla loro emergenza dal piano di riferimento (quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato se più bassa).



- Esempio di calcolo Volume seminterrato
Nel disegno pareti laterali del seminterrato
 F_t = Area Fuori terra

I = Area interrata
 A = area totale delle pareti laterali

$A:F_t = 100 : \%$ $\%$ = percentuale fuori terra Volume netto = $\%$ x Volume Totale

- Nel caso di demolizione con riorganizzazione planovolumetrica di un singolo edificio, o di ristrutturazione urbanistica, il volume da recuperare dovrà essere computato al lordo compresi gli interrati.

13. **ADDIZIONI VOLUMETRICHE E FUNZIONALI**

- a. Si ha **ADDIZIONE VOLUMETRICA** agli edifici esistenti, non assimilata alla ristrutturazione edilizia quando, nei limiti dei parametri previsti per le varie zone o sottozone omogenee:

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

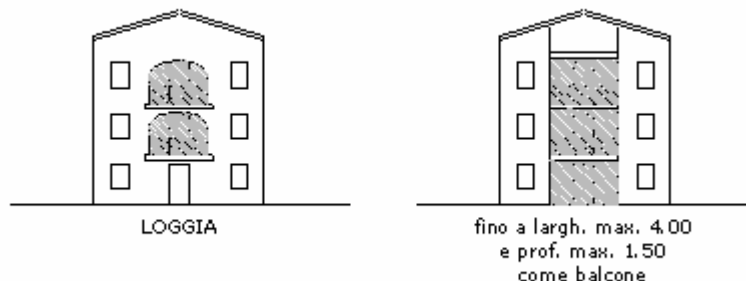
- L'intervento di ampliamento comporti aumento di unità immobiliari
 - Si abbia un aumento superiore a 100 metri cubi lordi della volumetria di ogni edificio residenziale unifamiliare e un aumento superiore, nel caso di edifici con più unità abitative, di 60 metri cubi lordi a unità abitativa.
 - Si abbia un aumento superiore a 200 metri cubi di edifici con destinazione d'uso produttiva o comunque diversa dalla residenziale.
- b. Si ha ADDIZIONE FUNZIONALE, e quindi opera soggetta a Denuncia di Inizio Attività, quando non si verifichino le condizioni per gli ampliamenti volumetrici di cui sopra, e quando l'intervento non comporti la realizzazione di corpi di fabbrica separati.
- c. Gli immobili con destinazione agricola oggetto di ampliamento mantengono la loro destinazione d'uso nei venti anni successivi dalla efficacia della D.I.A. o dalla data del Permesso di Costruire.
14. **VOLUMETRIA ABITATIVA MEDIA (Vam)** : per il calcolo della capacità insediativa residenziale la volumetria che compete ad ogni abitante insediato o insediabile è pari a 100 mc/ab di volume urbanistico; ai fini del calcolo del dimensionamento si assume la volumetria di 300 mc, quale dimensione media di ogni alloggio. Sono esclusi dal calcolo suddetto gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le riorganizzazioni funzionali nelle quali non si determina un aumento del carico urbanistico.
15. **INDICE DI AFFOLLAMENTO (Ia)**: è la cubatura netta minima dei vani abitabili di nuova costruzione, nuovo insediamento residenziale (cambi destinazione) o in caso di aumento di unità immobiliari. Ne fanno eccezione le superfici previste dal D.M. 7 luglio 1975 per i locali monostanza. In tutti gli altri casi l'indice di affollamento non dovrà essere inferiore a 54 mc./abitante lordi. Il calcolo degli abitanti insediabili è determinato dal parametro dei vani ad uso di camera, calcolati in base al D.M. 1975
16. **OPERE DI URBANIZZAZIONE** :
- a. **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 c.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
 - b. Ove l'urbanizzazione primaria sia attuata per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni.
 - c. **Urbanizzazione Secondaria / Dotazione e adeguamento degli standard urbanistici**
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;
 - d. 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.
17. **PERTINENZE**
- a. Le pertinenze di un edificio sono quei manufatti, esclusi dal calcolo dei volumi, a servizio esclusivo dell'edificio esistente.
 - b. Sono considerate pertinenze ai fini del R.U. : autorimesse interrate ai sensi della L. 122/89 e fuori terra, piscine, campi da tennis (usi privati) centrali termiche-autoclave. Negli edifici produttivi sono inoltre considerate pertinenze, quelle indicate all'ultimo comma della Circolare del Ministero LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977. Questi manufatti dovranno essere realizzati nell'ambito del lotto catastale di pertinenza del fabbricato principale, salvo quanto previsto per gli spazi a parcheggio dall'art. 96 delle norme e sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività.

Elementi architettonici e di arredo (Art. 30 NTA)

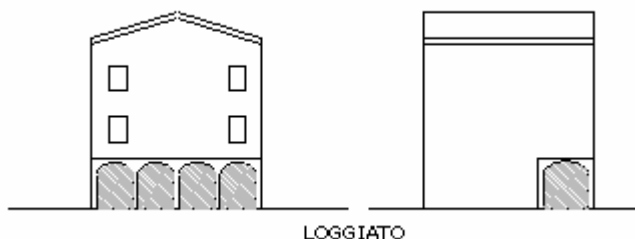
1. **LOGGIA**: spazio accessorio delimitato da tre pareti verticali e da due orizzontamenti, accessibile da vani abitabili, il cui volume è computato secondo le varie zone omogenee di cui alle norme e la superficie coperta da valutare al 100%. Le logge comprensive degli elementi specifici di definizione non costituiscono distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale nei limiti di 1,5 m di sporgenza dai fili esterni delle murature perimetrali. Nel caso di logge esistenti, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, le logge come sopra

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

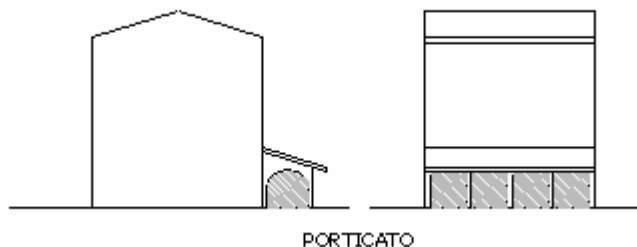
individuata non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che la loggia è stata computata nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione. NON SI CONSIDERA LOGGIA e quindi non è computata ai fini del volume e superficie coperta, la rientranza di un edificio aperta completamente su un solo lato e coperta da solaio o terrazzo o gronda, della larghezza massima di ml. 1.50 e lunghezza superiore o uguale a ml. 4.00.



2. LOGGIATO: spazio di uso pubblico o privato, delimitato da una parete verticale, da un colonnato o pilastrata e da due orizzontamenti, il cui volume è computato in relazione alle varie zone omogenee di cui alle norme e la cui superficie coperta da valutare al 100%. Nel caso di loggiati privati esistenti anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o non a fini agricoli, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, i loggiati come sopra individuati non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che il loggiato è stato computato nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione.

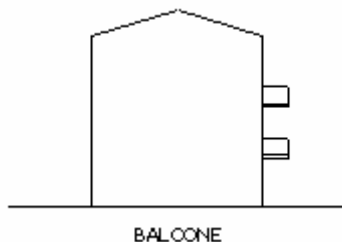


3. PORTICATO: spazio utile al piano terra (o rialzato) degli edifici definito da una o due pareti verticali, un colonnato o pilastrata e provvisto di copertura a tetto o a terrazza, senza strutture sovrastanti. È ammesso solo in quanto pertinenza di fabbricato e computato secondo le varie zone omogenee. I porticati connessi ai fabbricati, comprensivi degli elementi specifici di definizione non costituiscono distanza dai confini e dai fabbricati nei limiti di 1,5 m (ai pilastri o comunque al filo esterno della struttura portante) di sporgenza dai fili esterni delle murature perimetrali e con altezza in gronda non superiore a ml. 2.50. Non è ammessa la chiusura esterna. Nel caso di porticati esistenti anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o non a fini agricoli, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, i porticati come sopra individuati non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che il porticato è stato computato nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione.



4. BALCONE: superficie aggettante accessibile da vani abitabili e aperta su tre lati, non computabile ai fini volumetrici. Nel caso di nuovi fabbricati, di ampliamento o ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml. 1,50, non costituisce distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale. La superficie coperta non è computata, quando si tratta di balconi con aggetti inferiori ml. 1,50, di superficie lorda non superiore a mq. 6,00; ove si superi il ml. 1,50 di aggetto e/o di superficie sopra detta, le eccedenze si devono considerare ai fini della determinazione della superficie coperta.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO



5. **BALLATOIO**: struttura distributiva orizzontale e/o aggettante, a servizio di vani abitabili o di intere unità immobiliari. La sua valutazione, nel caso di nuovi fabbricati o di aggiunte a fabbricati esistenti, è analoga a quella dei balconi. Nel caso sia delimitato da più di una parete verticale, ovvero munito di colonnato o pilastrata, la sua valutazione è analoga a quella prevista per le logge. Non è ammesso il recupero volumetrico di ballatoi esistenti e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento di volumetria al 100%.
6. **SOTTOTETTO** (con possibilità di intervento ai sensi dell'art. 79 c. 2) punto 3) della L.R. 1/05, nonché dell'art. 24 delle N.T.A.): si considerano sottotetti gli ultimi piani di civili abitazioni raggiungibili mediante vano scala, che abbiano una altezza minima in gronda di ml. 1.80. Il rialzamento, ove consentito dalle varie sottozone, non potrà portare al superamento della altezza massima ivi prevista.
7. **SOFFITA**: locale con funzione di isolamento dell'ultimo piano dalla copertura, che non ha le caratteristiche del sottotetto.
8. **ABBAINO**: manufatto posto sulla copertura per l'aero-illuminazione di locali sottotetto o soffitta. La realizzazione di tali manufatti è consentita per una dimensione massima dell'infisso di ml. 1.00 di larghezza e ml. 0.60 di altezza, con copertura contro-pendenza con manto dello stesso tipo dell'esistente; per dimensioni superiori la parte sottostante comporterà aumento o alterazione di volume.
9. **GAZEBO**: manufatto non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini e dai fabbricati, destinato al ricovero di persone per le attività a cielo aperto, o complementare ad eventuali attività espositivo -commerciali di pertinenza di edifici a carattere residenziale, produttivo, o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi; esso è ammesso ove consentito dalle norme e deve essere costituito da struttura verticale astiforme in legno o con materiali idonei e adeguati all'ambiente di intervento, con copertura in tela, canniccio, completamente aperta su tutti i lati e avente:

- altezza al colmo non superiore a 3,50 ml;
- superficie coperta non superiore a 20 mq.

Non è ammesso superare la sopraccitata superficie per ciascuna unità immobiliare unifamiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale. Relativamente agli insediamenti produttivi, sono ammessi gazebo nella proporzione massima del 5% della superficie coperta dell'insediamento produttivo, è comunque ammesso un gazebo per insediamento produttivo avente proprio resede. La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

10. **PERGOLATO**: struttura di pertinenza di unità a carattere residenziale, non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini e dai fabbricati, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o con materiali idonei e adeguati all'ambiente di intervento, atta a consentire il sostegno del verde o piante rampicanti. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 e non essere impostati a quota superiore a ml. 2.50. La superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 50% della superficie libera e non è valutato ai fini della prevenzione dal rischio idraulico, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo. È consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie occupata sopra indicati. È comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione fin dal progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente l'autorizzazione. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.
11. **PENSILINA**: struttura non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini dai fabbricati e dal filo stradale con la funzione di proteggere il percorso dal marciapiede pubblico all'ingresso del fabbricato. La realizzazione, ammessa sull'intero territorio comunale ad eccezione delle zone agricole delle zone omogenee A e/o soggette a vincoli paesaggistici, dovrà essere organica e compatibile con i valori architettonici, tipologici ed ambientali degli insediamenti e non produrre significative alterazioni degli eventuali apparati decorativi. A tale scopo essa potrà essere composta di elementi verticali in legno, in ferro o altro metallo e da una copertura in tela, vetro o metallo. L'altezza al colmo non deve essere superiore a 3,00 ml.; la larghezza non deve essere superiore a 2,00 ml. ed i lati devono essere privi di qualsiasi elemento di chiusura, anche trasparente o mediante inferriate o simili. La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.
12. **TETTOIA AGGETTANTE**: struttura orizzontale o inclinata aggettante dal fabbricato a protezione di porte, finestre, marciapiedi privati. La loro realizzazione, ammessa sull'intero territorio comunale, dovrà essere organica e compatibile con i valori architettonici, tipologici ed ambientali degli insediamenti e non produrre significative alterazioni degli eventuali apparati decorativi. Nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml. 1,50, la sua superficie è computata al 30% ai fini della superficie coperta, ma non costituisce volume e distanza dai fabbricati, dai confini e dal filo stradale. La superficie coperta non è mai computata, nemmeno nella percentuale sopra indicata, quando si tratta di tettoie aggettanti di superficie lorda la cui proiezione al suolo non sia superiore a mq. 5,00, nel numero di una per ciascuna unità immobiliare residenziale o produttiva, di cui deve costituire accessorio; ove si superi la quantità di numero e/o di superficie sopra detta, tutte le tettoie aggettanti sono da considerarsi ai fini della determinazione della superficie coperta nella percentuale del 30% della loro superficie lorda. Sempre nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto è superiore a ml. 1,50, la superficie aggettante è computata al

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

50% ai fini della superficie coperta. Nel caso di tettoie aggettanti sovrapposte o poste a vari livelli, è considerato, per gli effetti del calcolo della superficie coperta, il profilo della somma delle proiezioni a terra. Non sono ammesse tettoie aggettanti a servizio di piani o di vani che non abbiano i requisiti di abitabilità. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.

13. **SCALA ESTERNA APERTA:** struttura di collegamento verticale esterna al corpo di fabbrica; è esclusa dal computo del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale, qualora strutturalmente aderente al fabbricato, e non emergente dai fili esterni delle murature oltre i m 2,80. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C. e del volume.
14. **ARREDI DA GIARDINO:** gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto ivi comprese fontane e vasche ornamentali, non sono computati ai fini della superficie coperta, del volume e delle distanze dal confine, dai fabbricati e dal filo stradale. Sono compresi nella definizione piccoli box in legno, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq. 4,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,20, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, ecc., nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare unifamiliare (o condominio) o insediamento produttivo, avente proprio resede di pertinenza di superficie non inferiore a 80 mq per le residenze e 200 mq. per i produttivi. L'installazione di detti accessori non deve provocare in alcun modo molestia o danno a terzi e deve in ogni caso essere computata ai fini della prevenzione del rischio idraulico. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.

Art. 95

AREE DI SOSTA E PARCHEGGIO PUBBLICI E/O D' USO PUBBLICO (Pp- Pup)

1. Sono le aree destinate alla sosta dei mezzi di trasporto e definite dalla lettera d) del D.M. 1444 del 01/04/1968 le cui quantità minime, secondo le destinazioni d'uso, sono indicate al successivo comma 11).
2. I Parcheggi di nuova realizzazione previsti nelle tavole di R.U. hanno valore indicativo e, nei limiti delle previsioni grafiche indicate nelle tavole di R.U., saranno oggetto di progetti attuativi (pubblici o privati) che preciseranno l'esatta forma e le dimensioni definitive degli spazi.
3. Essi dovranno essere realizzati con modo costruttive che tengano conto di quanto indicato dall'art. 78 del P.I.T. regionale e quindi dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per comprovati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale.
4. Lo spazio di manovra non potrà superare il 50% della superficie totale a parcheggio.
5. La superficie interessata dovrà essere inoltre piantumata con un minimo di n. 1 albero d'alto fusto ogni 80 mq. o frazione e, in caso di realizzazione privata, su richiesta del Comune e per un miglior inserimento urbano, potranno esservi realizzati spazi a verde, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ed ambientale. Nel caso in cui, al di sotto dei parcheggi siano altri interrati, si potranno utilizzare alberature, arbusti o siepi ornamentali.
6. Sempre in caso di realizzazione privata, i materiali e gli impianti da utilizzare dovranno essere concordati con l'autorità Comunale competente
7. Nei Piani Attuativi gli spazi di sosta o parcheggio pubblici vanno previsti secondo le quantità di seguito indicate. Essi dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria e agli edifici, con idonei collegamenti pedonali agli stessi.
8. La trasformazione della destinazione da residenziale ad altro uso, implica l'adeguamento delle quantità minime di Parcheggio.
9. I Parcheggi d'uso pubblico sono gli spazi dovuti per il rispetto degli standards urbanistici, in caso d'interventi di cambio di destinazione d'uso o nuova costruzione d'immobili con destinazioni diverse da quella principale prevista per le varie zone omogenee e, pur rimanendo di proprietà e manutenzione privata, dovranno essere utilizzati ad uso collettivo.
10. Nel caso d'interventi di ristrutturazione o ampliamento non residenziale con aumento d'unità immobiliari, cambio di destinazione d'uso da residenziale, di edifici esistenti situati nei Centri Storici, nei borghi rurali storici o in quelle centrali degli abitati di Casalguidi e Cantagrillo, qualora l'area di pertinenza dell'edificio non consenta il rispetto delle quantità minime di Parcheggio pubblico, e qualora esistano comprovate motivazioni urbanistiche, l'Autorità Comunale competente potrà consentire la monetizzazione delle aree di parcheggio non realizzate, calcolata secondo la tabella degli oneri concessori.
11. La realizzazione degli spazi a Parcheggio Pubblico si attua attraverso progetto e intervento pubblico, progetto pubblico convenzionato e attuazione privata, piano attuativo o P.U.C. convenzionato.
12. **PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (Pp – Pup) - SUPERFICIE MINIMA**

a. Uso Residenziale
• mq. 6/abitante (= mq. 6/100 mc.)
b. Cinema, teatri, impianti sportivi e/o da spettacolo coperti
• mq. 35/100 mc.
c. Ospedali, case di cura ambulatori e poliambulatori, attrezzature comuni
• Mq. 15/100 mc.
d. Uffici
• mq. 15/100 mc.
e. Impianti sportivi e/o da spettacolo scoperti
mq. 1/ mq. di Superficie
f. Uso Commerciale
• Esercizi di vicinato

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

o mq. 1/ mq. di superficie di vendita.
• Medie strutture
o mq. 1.5/mq. di sup. di vendita.
o mq. 1/ mq. di ulteriori superfici coperte aperte al pubblico, destinate a attività complementari alla commerciale.
• Minimo un posto auto ogni 25 mq. di parcheggio.
• Grandi strutture
o mq. 2/mq. di sup. di vendita.
o mq. 1.5/ mq. di ulteriori superfici coperte aperte al pubblico, per altre attività connesse.
• Minimo un posto auto ogni 25 mq. di parcheggio
g. Attrezzature turistico-ricettive- alberghiere coperte
• mq. 12/100 mc.
h. Attrezzature turistico-ricettive scoperte
• mq. 0.5/ mq. di Superficie

13. Le superfici sopra indicate si intendono come minime indispensabili e potranno essere oggetto di aumento, qualora l'Autorità Comunale competente ritenga di incrementarle, per motivi di interesse e/o utilità pubblica.

SPAZI A PARCHEGGIO INERENTI LE COSTRUZIONI (Art. 96 N.T.A.)

- La SUPERFICIE MINIMA A PARCHEGGIO INERENTE LE COSTRUZIONI è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 9 L. 122/89, in 10 mq. ogni 100 mc. di volume urbanistico e deve essere verificata e ubicata tutta all'esterno o nei porticati al piano terra degli edifici di nuova costruzione. Comunque la superficie da ubicare nei porticati non potrà essere superiore al 40% del totale dovuto.
- E' ammessa la realizzazione del 40% del totale del parcheggio inerente la costruzione, anche negli interrati degli edifici di nuova costruzione, residenziali condominiali (nei lotti con Indice di fabbricabilità superiore a 1 mc/mq) o in quelli a destinazione commerciale, a condizione che gli spazi di sosta e manovra siano liberi e quindi fatta eccezione per le strutture portanti, non vengano diaframmati da alcun tramezzo o pannello e/o altro tipo di delimitazione (portoni, cancelli, dissuasori etc.). Negli edifici residenziali l'uso dei posti auto dovrà essere esclusivamente per i condomini: tale prescrizione dovrà essere indicata, quale vincolo, sia negli elaborati di progetto, che nel Permesso di Costruire rilasciato.
- In caso di interventi di ampliamento, o ristrutturazione con aumento di unità immobiliari e/o carico urbanistico, il parcheggio esterno dovrà essere almeno il 60% del totale dovuto ed il resto potrà essere verificato con le superfici delle rimesse o garages.
- Lo spazio di manovra non potrà superare il 50% della superficie totale a parcheggio. Ove la volumetria non consenta una superficie minima, dovrà comunque essere previsto e garantito almeno un posto auto ad unità immobiliare. Non si possono computare come posti auto le rampe di accesso ai garages. Possono essere previsti indici minimi superiori per i Piani Attuativi e per gli interventi nell'ambito dei Profili Regolatori.
- Per i fabbricati sparsi lo spazio a parcheggio dovrà essere verificato nell'ambito della particella catastale di pertinenza dell'edificio.
- In caso di mutamento d'uso di locali destinati a rimessa, dovrà essere dimostrata la realizzazione dei minimi spazi a parcheggio nel lotto di pertinenza dell'edificio.
- In caso di dimostrata impossibilità di ubicazione nella pertinenza degli edifici posti nei centri abitati e previo parere favorevole della Autorità Comunale competente, è possibile realizzare spazi a parcheggio inerenti le costruzioni nei limiti sopra indicati, anche in aree al di fuori del lotto di pertinenza distanti dall'edificio principale per un raggio non superiore ai 100 ml., con dimostrazione dell'esistenza di idonei collegamenti pedonali, e previo stipula di atto pubblico di vincolo di pertinenza permanente da registrare e trascrivere.
- La pavimentazione esterna degli spazi di parcheggio dovrà essere permeabile.
- Fermo restando il calcolo dei posti auto come sopra, per gli edifici produttivi il con parcheggio dovrà essere verificato calcolando il volume, per ogni piano, per una altezza utile ragguagliata di ml. 4.00, per altezze previste o esistenti superiori.
- Nel caso di interventi di ristrutturazione con aumento di unità immobiliari, sopraelevazione, ampliamento solo in rialzamento o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti situati nei Centri Storici, nei borghi rurali storici o in quelle centrali degli abitati di Casalguidi e Cantagrillo, qualora l'area di pertinenza dell'edificio non consenta il rispetto delle quantità minime di parcheggio inerente la costruzione, l'Autorità Comunale competente potrà consentire la monetizzazione delle aree di parcheggio non realizzate, calcolata secondo la tabella degli oneri concessori. Non è consentito, nel presente caso, il cambio di destinazione d'uso di rimesse o garages esistenti.

SOSTITUZIONE DI MANUFATTI DI PERTINENZA ESTETICAMENTE INIDONEI (Art. 119 N.T.A.)

- In tutte le zone e sottozone del territorio comunale, i box e le capanne di lamiera o altro materiale precario esteticamente inidoneo, ad uso pertinenziale e purché urbanisticamente conformi e/o condonati, possono essere sostituiti con strutture in muratura della stessa superficie, volume e destinazione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del fabbricato principale, con finiture, copertura ecc. di tipo tradizionale.
- Nelle zone e relative sottozone B-C-D-T, è concesso anche lo spostamento del manufatto sul lotto di pertinenza del fabbricato principale, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e costruzioni, al fine di una sua migliore collocazione nel tessuto urbano edificato.
- I manufatti oggetto di demolizione e ricostruzione mantengono la precedente destinazione d'uso per venti anni successivi dalla fine dei lavori.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

DISCIPLINA DELLE PERTINENZE E AREE PRIVATE (giardini, resedi) NELLE ZONE OMOGENEE B-C-D-E-F/1-T
(Art. 120 N.T.A.)

1. I GIARDINI E I RESEDI DEGLI EDIFICI IN ZONE A PREVALENZA RESIDENZIALE (B-C-E) oggetto nuova costruzione, dovranno essere sistemati prevalentemente a verde, con esclusione degli spazi necessari al parcheggio ed ai marciapiedi pedonali.
2. I marciapiedi non condominiali, adiacenti l'edificio, dovranno avere larghezza minima di ml. 1.00, salvo gli spazi e le dimensioni minime previste dal D.M. 236/89, così come gli scannafossi compreso il muro esterno.
3. Gli altri spazi carrabili o pedonali dovranno essere realizzati con materiali permeabili. In particolare per gli spazi di sosta e manovra interni alle recinzioni (ad eccezione delle rampe di collegamento agli interrati e seminterrati) dovranno essere utilizzati sistemi che garantiscano il massimo della permeabilità (green-pav, prato armato ecc.)
4. In caso di ristrutturazione o ampliamento con aumento di unità immobiliari, dovranno previste sistemazioni a verde e superfici non impermeabili come sopra, anche previo demolizione di superfici esistenti non a norma, salvo comprovata impossibilità per carenza di spazi o impossibilità di natura tecnica.
5. Nei giardini e resedi possono essere installati i manufatti di cui all'art. 30 punti 9,10 e 14 delle Norme.
6. I progetti di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione di fabbricati residenziali dovranno prevedere una idonea sistemazione del verde privato, con piantumazione di almeno un albero di specie autoctona di alto fusto per pertinenze superiori a 100 mq. (e di almeno 1 ogni 100 mq.) e di almeno un albero di medio fusto ogni 50 mq. o frazione, in tutti i casi.
7. Le recinzioni dovranno avere andamento lineare, con eventuali ringhiere soprastanti a disegno semplice in ferro a zincate verniciate in colori tipici come per il ferro.
8. Le recinzioni visibili da spazi e strade pubbliche dovranno avere altezza massima del muro pieno fuori terra non superiore a ml. 1.20.
9. Non sono ammesse recinzioni in rete metallica o plastificata, se non per le parti non visibili da spazi pubblici. I muri di recinzione non visibili da spazi pubblici potranno avere altezza massima di ml. 2.00.
10. Fatte salve le ulteriori prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio Comunale
11. PER LE PERTINENZE DEI NUOVI EDIFICI IN ZONE PRODUTTIVE (D-F/1-T) si dovranno rispettare le superfici permeabili minime, che dovranno essere realizzate, nella maggior parte con spazi a verde piantumati con siepi sempreverdi e piante di medio/alto fusto in ragione di 1 ogni 80 mq. di spazio a parcheggio.
12. E' obbligatoria una fascia di verde lungo il perimetro del lotto e una idonea sistemazione a verde ai lati dei passi carrabili.
13. Non è ammesso, in dette zone, l'utilizzo di asfalto tradizionale per le superfici impermeabili, né di asfalto permeabile per le altre superfici.
14. E' ammesso, previo parere degli organi competenti, l'uso di asfalto architettonico nelle zone impermeabili.
15. I progetti di ristrutturazione con aumento di unità immobiliari e di ampliamento nelle zone D, dovranno rispettare le prescrizioni di cui sopra, anche previo demolizione di superfici esistenti non a norma
16. Le recinzioni dovranno avere andamento lineare, con eventuali ringhiere soprastanti a disegno semplice, con la parte in muro pieno non superiore a ml. 1.20.
17. Non sono ammesse recinzioni in rete metallica
18. I manufatti di cui all'art 30 delle Norme, sono ammessi solo in presenza di giardini di superficie superiore a 200 mq.
19. Fatte salve le ulteriori prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio Comunale

AREE VINCOLATE A VERDE PRIVATO (Art. 121 N.T.A.)

1. Sono aree di proprietà privata sistemate a giardino nella maggior parte dei casi di pertinenza in zone di particolare pregio ambientale,
2. In queste zone gli interventi sono di tipo diretto, con progetto dettagliato delle sistemazioni da eseguire, che dovranno limitarsi alla manutenzione ordinaria (A), la manutenzione straordinaria (B), il restauro ed il risanamento conservativo (C).
3. Il verde esistente, sia di alto fusto che ornamentale dovrà essere mantenuto e reintegrato con un progetto esteso a tutta l'area.
4. In tali zone è ammessa la realizzazione di piccole strutture (gazebo, pergolati) o pertinenze (piscine), purché non sia compromesso il verde esistente e sia studiata una sistemazione generale della zona .



COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE (Provincia di Pistoia)

REGOLAMENTO URBANISTICO

Progettazione

Ing. Gaetano Pollerone – Funzionario Tecnico Comunale

Consulenza Urbanistica : Arch. Giuliano Giovannelli

Consulenza GIS : Ing. Maurizio Martelli

Ufficio Tecnico Comunale

Redazione N.T.A. : Geom. Federico Salvadeo

Assistenza cartografica: Geom. Sabato Tedesco

Studi Geologici

Territorio e Ambiente s.r.l.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Scheda-Progetto n. 2 : Sottozona B1.5

Adozione con Delibera Consiglio Comunale n. **48** del **10.11.2005**

Approvazione con Delibera Consiglio Comunale n. ____ del ____

IL SINDACO
(Renzo Mochi)

SCHEDA RIEPILOGATIVA N. 2

SOTTOZONE "B1.5" - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (Art. 49 N.T.A)

1. In queste zone si applicano i seguenti parametri, calcolati secondo quanto prescritto al presente Capo :

a. SUPERFICIE FONDIARIA MINIMA (SF)
• mq. 450 o quella prevista dai Profili Regolatori
b. INDICE DI FABBRICABILITÀ (If)
• 1.5 mc./mq.
c. RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)
• 35%
d. ALTEZZA MASSIMA (Hmax.)
• ml. 7.00
e. DISTANZE TRA PARETI
• Per nuove costruzioni o ampliamenti , tra pareti finestrate con finestre di vani abitabili (una o tutte e due) ml. 10.00 o come l'altezza in gronda se superiore a ml. 10.00.
• Per nuove costruzioni o ampliamenti tra pareti cieche o con finestre di vani non abitabili ml. 6.00.
f. DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA O DI PROPRIETÀ
• Metà della distanza tra pareti di cui sopra salvo quanto prescritto nella presente scheda.
• È ammessa l'edificazione sul confine o sul limite di zona come previsto all' art. 46 c.13).
g. SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA (SP) calcolata come all'art 46, minimo 25%
h. SPAZI A PARCHEGGIO INERENTE LA COSTRUZIONE come previsto dall'art. 96 delle Norme.

Norme generali zone B (art. 46 N.T.A.)

1. Sono le zone residenziali dei sistemi insediativi parzialmente o totalmente edificate, o di ricucitura del tessuto urbano, già così destinate da parte del precedente P.R.G.C., che non hanno valore storico-ambientale e nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale pressoché completa.
2. In queste zone si interviene per intervento diretto, o a seguito di Progetti Unitari Concordati (vedi art. 16 delle Norme) in attuazione ai Profili Regolatori, secondo gli indici stabiliti per le diverse sottozone. Non è ammessa la commistione o la traslazione degli indici fra sottozone diverse contigue.
3. Oltre alla residenza, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso ove non preesistenti:
 - a) Esercizi di vicinato
 - b) Medie strutture commerciali con superficie massima di vendita di mq. 400.
 - c) Pubblici esercizi
 - d) Depositi, magazzini all'ingrosso fino alla superficie di mq. 400
 - e) Botteghe artigiane non inquinanti e non comportanti emissioni in atmosfera di qualsiasi tipo.
 - f) Autorimesse
 - g) Attività culturali e ricreative
 - h) Ambulatori, studi medici
 - i) Uffici pubblici e privati, sedi di associazioni sindacali, economiche
 - j) Case di cura, ospizi fino a 50 posti letto
 - k) Alberghi fino a 30 posti letto
 - l) Ristoranti
 - m) Bed and breakfast, Affittacamere fino a 30 posti letto
4. Non è ammessa la ristrutturazione edilizia di ambienti esistenti con destinazione d'uso non compatibile alle sopra indicate.
5. Le finiture esterne e le coperture dei fabbricati, degli ampliamenti e degli accessori dovranno essere di tipo tradizionale. Non sono ammesse coperture non tradizionali o completamente piane (ammessi terrazzi a tasca o piccole tettoie o terrazze di collegamento), anche a seguito di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento. Eccezioni possono essere concesse, previo parere della Commissione Edilizia, per progetti di edilizia sostenibile, secondo quanto indicato dalle "linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana", approvate con Delibera Giunta Regionale n. 322 del 28.2.2005.
6. Il VOLUME (V) è computato ai sensi dell'art. 29 c.12) delle Norme. Sono inoltre esclusi dal calcolo:

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- a. I porticati pubblici e quelli privati (vedi definizione art. 30 c. 3) nei limiti, questi ultimi, del 25% della Superficie Coperta del fabbricato, delimitata dal perimetro esterno delle strutture portanti, per una altezza in gronda non superiore a ml. 2.40.
 - b. I loggiati e le logge pubblici e quelli privati (vedi definizione art. 30 c. 1-2) nei limiti, questi ultimi, del 15% della volumetria della unità immobiliare.
 - c. I volumi tecnici di cui all'art. 28 c.21.
 - d. Le autorimesse fuori terra, anche in porticato, per una superficie netta di mq. 18 ad unità immobiliare e altezza in gronda non superiore a ml. 2.40 (ove formino un corpo a se stante).
7. In caso di fabbricati esistenti l'intervento assentito non ammette la demolizione e ricostruzione volumetrica, anche parziale, in altra collocazione, se non nell'ambito del volume massimo assentibile e del recupero dei volumi accessori di cui all'art. 119. E' ammesso invece il recupero del volume mediante la demolizione e fedele ricostruzione.
8. La SUPERFICIE COPERTA (SC) è computata ai sensi dell'art 29 c.4) .
- a. Gli interrati non potranno superare la S.C. massima prevista per l'edificio fuori terra, ad esclusione della eventuale rampa di accesso aperta.
 - b. Sono esclusi dal calcolo, oltre a quanto previsto dagli artt. 29 e 30 delle Norme, i porticati ai pubblici e quelli privati (vedi definizione art. 30 c.3) nei limiti, questi ultimi, del 25% della Superficie Coperta del fabbricato, delimitata dal perimetro esterno delle strutture portanti, per una altezza in gronda non superiore a ml. 2.40.
 - c. Le autorimesse fuori terra, anche in porticato, per una superficie netta di mq. 18 ad unità immobiliare e altezza in gronda non superiore a ml. 2.40 (ove formino un corpo a se stante).
9. In caso di fabbricati esistenti l'intervento assentito non ammette la demolizione e ricostruzione volumetrica, anche parziale, in altra collocazione, se non nell'ambito del volume massimo assentibile e del recupero dei volumi accessori di cui all'art. 119. E' ammesso invece il recupero del volume mediante la demolizione e fedele ricostruzione.
10. L'ALTEZZA MASSIMA (Hmax.) è misurata secondo quanto prescritto all'art. 28 c.22) delle Norme.
11. Le DISTANZE DAL FILO STRADALE misurate come all'art 28 c.24) dovranno essere le seguenti:
- a. ml. 5.00 per strade di larghezza fino a ml. 7.00, fatte salve maggiori distanze imposte dalla normativa antisismica.
 - b. ml. 7.50 per strade di larghezza da ml. 7.00 fino a ml. 15.00
 - c. ml. 10.00 per strade di larghezza superiore a ml. 15.00
 - d. Nelle zone soggette a P.U.C. o Profili Regolatori potranno essere prescritte distanze diverse da quelle sopra indicate.
 - e. E' possibile rispettare l'allineamento dei fabbricati esistenti con distanza inferiore a quella indicata ai precedenti punti, esclusivamente per interventi di ampliamento e previo parere della Commissione edilizia Comunale.
 - f. Nel caso di esistenza di alberature lungo il fronte stradale, l'Autorità Comunale competente potrà imporre l'arretramento rispetto agli allineamenti sopra indicati
 - g. Nel caso vi siano Parcheggi o altri spazi pubblici diversi da strade, costruiti o di previsione, il distacco dell'edificio non potrà essere inferiore a quello minimo previsto per la distanza dai confini
12. Le DISTANZE MINIME TRA EDIFICI misurate come all'art. 28 c.23) dovranno essere quelle prescritte per le varie sottozone
13. Le DISTANZE MINIME DAI CONFINI misurate come all'art. 28 c.23) dovranno essere le seguenti:
- a. Per nuove costruzioni o ampliamenti la distanza dai confini di proprietà o dal limite di zona dovrà essere almeno della metà di quella prevista tra pareti finestrate
 - b. Nel caso che sul lotto edificabile confinante non esistano fabbricati (lotto libero) o, ad esclusione di lotti confinanti ricadenti entrambi nelle sottozone intensive B2, esistano a distanza dal confine superiore a ml. 5.00, la distanza minima dai confini dovrà essere di ml. 5.00 salvo diverso accordo documentato tra le parti.
 - c. E' ammessa l'edificazione sul limite di zona, quando oltre tale limite esista una sufficiente area della stessa proprietà, destinata a zona agricola o verde privato, oppure a fascia di rispetto stradale, previo parere della Autorità Comunale competente
 - d. E' ammessa inoltre l'edificazione sul confine di proprietà nel caso di stipula di atto pubblico tra i confinanti, da registrare e trascrivere, nel quale venga, tra l'altro stabilito il futuro rispetto delle distanze tra edifici fronteggianti.
14. La SUPERFICIE MINIMA A PARCHEGGIO INERENTE LE COSTRUZIONI (Pic) è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 9 L. 122/89, in 10 mq. ogni 100 mc. (o 1 mq. / 10 mc.) di volume e con le modalità di cui all'art. 96 delle Norme. Dovrà essere verificato e garantito almeno un posto auto ogni 50 mq. o frazione di Superficie Utile Lorda delle unità immobiliari con un minimo di un posto auto ad unità.
15. Gli SPAZI A VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICI O DI USO PUBBLICO, ove indicati e da realizzare a cura e spese di chi attua l'intervento, sono dimensionati secondo quanto indicato negli artt. 85 e 95 delle Norme. La realizzazione di volumi e superfici diverse dalla residenza comporta l'adeguamento degli standards urbanistici minimi.
16. La SUPERFICIE PERMEABILE (SP) minima dovrà essere il 25% della superficie della superficie fondiaria di pertinenza degli edifici e verificata ai sensi dell'art. 29 c. 5)
17. La VOLUMETRIA ABITATIVA MEDIA (Vam) come previsto dal Piano Strutturale, e dall'art. 29 c.14) delle Norme dovrà essere di 100 mc. / abitante e L'INDICE DI AFFOLLAMENTO (Ia) (art 29 c.15) minimo, dovrà essere di 54 mc/ abitante, salvo i minimi di alloggio previsti dal D.M. 5.7.1975

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

Progetto Unitario Concordato (Art. 16 N.T.A.)

1. I Progetti Unitari Concordati (PUC) sono interventi di tipo diretto ma convenzionato, obbligatori nelle aree dei Profili Regolatori (a intervento diretto) e in quelle perimetrate e identificate in cartografia, nonché per lotti di completamento posti in seconda fila rispetto alle infrastrutture pubbliche.
2. I soggetti che intendono intervenire in dette aree dovranno presentare un progetto riguardante l'intera perimetrazione del Profilo Regolatore o dell'area PUC e concordare preventivamente con l'Amministrazione Comunale le linee progettuali preminenti, ivi comprese le tipologie, il numero delle unità immobiliari, le opere di urbanizzazione e le specifiche destinazioni d'uso.
3. I soggetti operatori dovranno stipulare una convenzione urbanistica da approvare da parte del Consiglio Comunale, per la realizzazione delle opere pubbliche o di uso pubblico secondo lo schema tipo allegato alle norme nella "appendice".
4. Le aree pubbliche dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.
5. Gli elaborati richiesti per i PUC sono :
 - a. Estratto di R.U.
 - b. Planimetria catastale aggiornata in scala 1:2.000 estesa ad una congrua porzione di territorio circostante l'area interessata dal Piano.
 - c. Rilievo dello stato di fatto su base cartografica in scala 1:2000 con indicazione di un caposaldo cui riferire quote e curve di livello. In particolare dovranno essere precisati:
 - Lo stato urbanistico esistente, spazi, attrezzature, infrastrutture e servizi a rete di uso pubblico, marginali o interne all'area nel loro stato e consistenza.
 - Lo stato edilizio di fatto e cioè gli edifici esistenti da conservare, da risanare, gli edifici da demolire.
 - d. Documentazione fotografica.
 - e. Elenchi catastali delle proprietà soggette ad esproprio ed il piano particellare.
 - f. Norme Tecnologiche di Attuazione.
 - g. Relazione che illustri:
 - gli elaborati relativi allo stato di fatto e di progetto di cui ai punti precedenti;
 - modalità attuative;
 - le previsioni finanziarie di massima;
 - le opere ed i tempi degli interventi distinguendo per quelle a carico dell'Amministrazione Comunale e degli altri operatori.
 - h. Perizia geologico-geotecnica ai sensi della L. 64/74, L.R. 21/84, D.M. 11/03/88, Circolare Ministeriale Applicativa 30483 del 24/9/88, Del. C.R.T. n. 94/1985, Del. C.R.T. n. 12/00, e s.m.i., redatta in riferimento alle classi di fattibilità geomorfologica ed idraulica attribuite dal R.U. e facendo riferimento alle indicazioni contenute nell'art. 6 comma 10 relativo alle prescrizioni per i supporti geologico-geotecnici e sulle indagini geognostiche.
 - i. Gli elaborati tecnici in scala adeguata relativi alle opere di urbanizzazione previste nel P.U.C. , quali strade e fasce verdi di corredo, parcheggi, verde elementare, particolari impianti (ubicazioni delle cabine ENEL, TELECOM, ecc.). Dovranno essere indicati anche i tracciati degli impianti a rete di approvvigionamento e smaltimento delle acque, di approvvigionamento del gas, della rete elettrica e telefonica e di pubblica illuminazione, il tutto concordato con gli Enti Gestori (ENEL, TELECOM, ecc.)
 - j. Schemi di convenzione tra Amministrazione Comunale e Operatori per regolare fra l'altro:
 - i tempi e i modi di esecuzione dei lavori;
 - la destinazione d'uso;
 - i contributi per opere di urbanizzazione, che possono essere assolti anche attraverso cessioni di aree o esecuzione diretta dei lavori;
 - le sanzioni a carico degli operatori stessi in caso di inadempienza.
6. Nel caso di edificazione in lotti in seconda fila, si dovrà intervenire con P.U.C. e indicare esclusivamente le idonee possibilità di accesso al lotto e di allacciamento ai pubblici servizi sulla viabilità pubblica esistente.

Elementi e parametri edilizi (Art. 28 NTA)

1. PIANO DI UN EDIFICIO: la porzione di un edificio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, limitato da un pavimento e da un soffitto, che può essere orizzontale, inclinato o curvo.
2. PIANO FUORI TERRA: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale, od in almeno nel 50 per cento di essi, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani fuori terra i piani seminterrati il cui pavimento si trovi, anche in ogni suo punto perimetrale, ad una quota non inferiore a metri 0,30 rispetto alla quota di campagna del terreno circostante.
3. PIANO INTERRATO: il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale od inferiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani interrati i piani seminterrati il cui soffitto si trovi, anche in taluno dei suoi punti perimetrali, ad una quota inferiore a metri 0,30 rispetto alla quota di campagna del terreno circostante.
4. PIANO SEMINTERRATO: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi, in ogni suo punto perimetrale, od in più del 50 per cento di essi, ad una quota inferiore a quella del terreno circostante, ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a metri 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante.
5. PIANO INTERRATO (O PIANO SEMINTERRATO) ABITABILE: il piano interrato o seminterrato adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone, inteso come il piano interrato o seminterrato l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,70.
6. PIANO TERRA (O PRIMO PIANO FUORI TERRA): il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale non esistano altri piani, od esistano solamente piani interrati.
7. PIANO RIALZATO (O PIANO TERRA RIALZATO, O PRIMO PIANO FUORI TERRA RIALZATO): il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale esista un piano seminterrato, anche se assimilato ai piani interrati.

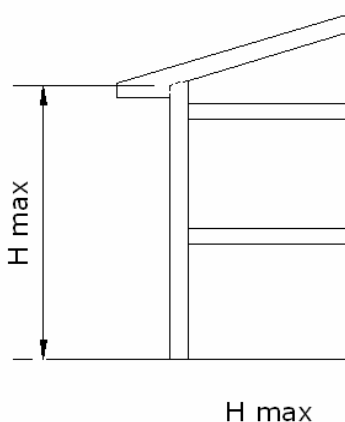
Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

8. PIANO AMMEZZATO (OD AMMEZZATO, O MEZZANINO): il piano di un edificio interposto tra due piani fuori terra, di norma tra il primo ed il secondo, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani fuori terra.
9. PIANO SOTTOTETTO (O SOTTOTETTO): l'ultimo piano fuori terra di un edificio, avente come soffitto la copertura dell'edificio medesimo.
10. PIANO SOTTOTETTO (O SOTTOTETTO) ABITABILE: il piano sottotetto adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone, inteso come il piano sottotetto l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,7, fatte salve le eccezioni espressamente disposte; l'altezza media di ogni locale sottotetto è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza inferiore a metri 1,80, sotto la quale non si possono realizzare parti di locali abitabili.
11. ALTEZZA UTILE DEL PIANO: la misura della distanza tra il pavimento ed il soffitto di un piano di un edificio, ovvero tra il pavimento e l'intradosso delle strutture orizzontali di copertura del soffitto o degli scempiati di mezzane in caso di solai con travi ricalate. Nei casi di soffitti inclinati o curvi l'altezza netta è convenzionalmente intesa come altezza media, la quale è misurata su tre punti della mezza volta, ove si tratti di volte a tutto sesto od a sesto ribassato.
12. ALTEZZA LORDA DEL PIANO: la misura della distanza tra il pavimento di un piano di un edificio ed il pavimento del piano superiore. Nel caso di ultimo piano abitabile o non abitabile, l'altezza è misurata dal pavimento all'intradosso dell'ultimo solaio o del solaio di copertura. Nel caso di piano seminterrato deve essere considerata solo la parte fuori terra dall'originaria quota del piano di campagna o, se inferiore, da quella del nuovo piano artificialmente creato.
13. SUPERFICIE COMPLESSIVA : la superficie data dalla somma delle superfici utili abitabili e delle superfici accessorie;
14. SUPERFICIE UTILE ED UTILE ABITABILE : si intende per superficie utile la superficie di pavimento dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, ove si espletano le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi; si intende per superficie utile abitabile la superficie di pavimento dei vani abitabili e degli altri spazi destinati all'abitazione degli alloggi. Entrambi le superfici sono misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, logge e balconi.
15. SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL): Si intende la sommatoria di tutte le superfici lorde dei piani fuori terra o comunque da computare ai fini degli indici urbanistici delimitate dal perimetro esterno delle murature. Per le verifiche degli indici potranno essere detratte dalla S.U.L. le superfici indicate nelle varie zone o sottozone omogenee.
16. SUPERFICIE ACCESSORIA (SNR): la superficie dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, avente funzioni di servizio alle attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi. Essa è costituita da:
 - a. porticati, balconi, terrazze, logge e simili;
 - b. porticati, loggiati, androni ed altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari aventi autonoma identità fisica e funzionale, (i porticati, sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora vi sia l'uso pubblico);
 - c. locali per impianti tecnologici, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderia, e simili, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;
 - d. vani scala (rampe più pianerottoli) condominiali e vani ascensore;
 - e. cantine, cantinole, soffitte e sottotetti, ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di Pertinenza delle utilizzazioni principali ovvero con altezze utili inferiori a m 2,7.
 - f. piani interrati o seminterrati, (comprese le autorimesse), ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni principali
 - g. autorimesse singole o collettive e gli spazi per la sosta ed il ricovero di veicoli, compresi quelli relativi alla manovra, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;
 - h. magazzini, depositi, archivi, con altezze utili inferiori a m 2,7, in connessione con l'unità immobiliare, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati, e comunque il loro esercizio non comporti la presenza continuativa di persone in attività lavorativa e comunque entro il limite del 5% della Superficie lorda di calpestio.
17. SUPERFICIE DI VENDITA: La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita sia coperta che scoperta, ivi compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. La superficie di vendita comprende, inoltre, gli spazi adibiti all'esposizione delle merci, alla frequenza, anche occasionale del pubblico, o, comunque, a servizio della clientela, e funzionalmente collegati alle operazioni di vendita, purché comunicanti con l'unità immobiliare dell'esercizio stesso. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzino, deposito, lavorazione, uffici, dove non sia consentito al pubblico di accedere liberamente, e quella dei servizi igienici; nel caso dei Centri Commerciali, la superficie degli esercizi che non ricadono nella disciplina del presente regolamento non concorre a determinare la superficie del Centro stesso. Qualora uno stesso esercizio comprenda diversi locali di vendita, gli stessi devono essere comunicanti tra loro a mezzo di aperture o scale idonee ad assicurare un'agevole circolazione del pubblico.
18. SAGOMA GEOMETRICA DI UNA COSTRUZIONE: il solido corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed è formata dal profilo chiuso esterno delle linee che lo compongono, sia in pianta che in prospetto; nella considerazione della sagoma geometrica non si tiene conto delle aperture (porte e finestre) né degli elementi di finitura sporgenti dal filo delle pareti esterne o del tetto, mentre ne fanno parte elementi quali logge, porticati, balconi, aggetti di gronda, abbaini, volumi tecnici.
19. SOPRAELEVAZIONE: per sopraelevazione di un edificio, si intende il rialzamento dell'ultimo piano esistente, fino al raggiungimento dell'altezza utile abitabile. In caso di piani soffitti esistenti, di altezza massima inferiore a ml. 1,80, si considera sopraelevazione la realizzazione di sole volumetrie escluse dal calcolo per le varie zone

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

omogenee e di vani tecnici. Dovranno rimanere inalterate le caratteristiche della parete preesistente salvo quanto previsto dal Codice Civile; in caso di realizzazione di nuove aperture o di modifica delle caratteristiche di abitabilità dei vani, dovranno essere rispettate le distanze tra pareti previste dalle varie zone omogenee.

20. **AMPLIAMENTO:** per ampliamento di un edificio si intende la realizzazione di nuove volumetrie nell'ambito del lotto e delle pertinenze e di nuovi piani in rialzamento degli esistenti ove non si configuri come sopraelevazione.
21. **VOLUMI TECNICI:** quelli considerati strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità o di sicurezza, derivanti da norme prescrittive, degli impianti stessi, trovare luogo entro la sagoma geometrica della costruzione realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Sono da considerare volumi tecnici quelli sotto indicati:
- a. Extra-corpo vani scale condominiali, ovvero la porzione di vano scala condominiale necessaria per raggiungere il piano sottotetto se non abitabile in tutto o in parte, od il lastrico solare condominiale;
 - b. Extra-corsa ascensori e vani ascensore;
 - c. Serbatoi idrici e relativi impianti nella misura strettamente necessaria alle esigenze dell'unità immobiliari cui sono pertinenza;
 - d. Centrali termiche fino ad una superficie utile netta di mq. 8.00;
 - e. Camini, canne fumarie e di ventilazione;
 - f. Cabine elettriche non private;
 - g. Gru e ciminiere;
 - h. I volumi tecnici sopra descritti sono scomputabili secondo quanto stabilito dai vari parametri di zona delle Norme.
22. **ALTEZZA MASSIMA DI UN EDIFICIO (Hmax.):**
- a. L'altezza massima degli edifici di nuova costruzione, o soggetti a ristrutturazione, sopraelevazione o ampliamento, si misura sulla facciata più alta dell'edificio, o sulla parte di copertura arretrata rispetto alle facciate principali se più alta, a partire dalla quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato se più bassa, sino all'intersezione del prolungamento dell'intradosso del solaio di copertura, con il filo murario esterno dell'edificio, se di tipo tradizionale, o all'estradosso del solaio di copertura se trattasi di copertura a terrazza.
 - b. Sulle vie o terreni in pendenza o nel caso di facciate composte da corpi di varia altezza o di edifici contigui, l'altezza massima è sempre quella del punto di facciata più alto, misurata come sopra.
 - c. In caso di tetto ad unica falda l'altezza massima è da considerarsi quella media tra la gronda e il colmo, misurate come al precedente punto a).
 - d. Per gli edifici produttivi o di altro tipo con copertura piana, l'altezza massima è misurata comprendendo le eventuali cartelle di gronda. Tale regola non è da considerarsi nelle coperture a terrazza di edifici residenziali ove realizzabili.
 - e. Possono sempre superare l'altezza massima consentita le canne fumarie e di ventilazione e gli impianti che utilizzino fonti energetiche alternative.
 - f. Negli edifici situati nelle zone produttive (industriali ed artigianali o commerciali) possono superare l'altezza massima anche i seguenti volumi tecnici, solo ed esclusivamente per comprovate e motivate esigenze tecnico-costruttive:
 - i serbatoi idrici;
 - extra corsa ascensori per una altezza massima di ml. 2.10;
 - vano scala di accesso alla copertura per la superficie strettamente necessaria e per una altezza massima di ml. 2.10;
 - emergenze architettoniche, prive di superfici utili (es. torri pubblicitarie e simili)
 - g. Comunque l'altezza massima non potrà superare quanto prescritto dalle norme tecniche per le costruzioni in zona a rischio sismico e quanto stabilito dall'art.9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444.



23. **DISTANZA MINIMA DAI CONFINI E DISTANZA FRA GLI EDIFICI :**

- a. Si misurano orizzontalmente in corrispondenza della proiezione delle parti più sporgenti dell'edificio, esclusi gli aggetti di gronda delle coperture e gli elementi decorativi . Non sono computabili ai fini di

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

dette misurazioni, i volumi tecnici e le parti emergenti dai fili esterni delle murature perimetrali del corpo di fabbrica (terrazzi, scale aperte) con le seguenti specifiche limitazioni:

- le scale esterne aperte comprensive delle necessarie strutture di piedritto e di definizione architettonica, fino al raggiungimento del primo piano dell'edificio;
 - i balconi, le terrazze a sbalzo, di larghezza (aggetto) non superiore a ml. 1.50 i locali accessori e vani tecnici di altezza in gronda inferiore a ml. 2.50 (vedi succ.).
- b. In tutto il territorio comunale, nella realizzazione di nuove costruzioni, o ricostruzioni, deve essere rispettata tra i fabbricati la distanza minima assoluta di 10 ml tra pareti (entrambe o solo una) con finestre di vani abitabili e comunque l'altezza del fabbricato più alto. Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale:
- la possibilità di costruire in aderenza;
 - per le sopraelevazioni quanto previsto al precedente comma 18) e per le ristrutturazioni ai fini delle distanze tra edifici fronteggianti, dovrà essere rispettato quanto previsto dal Codice Civile.
- c. Possono essere ammesse, distanze inferiori a quelle indicate, per edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo, fatta salva sempre la minima distanza di ml. 10.00 tra pareti con finestre di vani abitabili.
- d. Non sono da considerare, al fine della valutazione delle distanze tra fabbricati su fondi o lotti confinanti, le costruzioni esistenti di altezza massima in gronda non superiore a 2,50 m. e destinate ad usi accessori (garage, centrali termiche, etc.) purché sprovviste di finestre.
- e. Sono altresì esclusi dal computo della distanza dai confini e dai fabbricati: gazebi, pergolati, pensiline, e arredi da giardino di cui all'art. 30.

24. DISTANZA DAL FILO STRADALE :

- a. Si intende la lunghezza minima misurata in orizzontale del segmento congiungente il corpo più avanzato del fabbricato, con il filo stradale; considerando la sede stradale comprendente l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali come parapetti, muri, scarpate, ecc..
- b. Ai fini della determinazione di detta distanza non sono computabili le parti aggettanti analogamente a quanto stabilito al precedente comma.
- c. Nella determinazione della distanza degli edifici dal filo stradale fuori dal perimetro dei centri abitati dovranno essere osservate le prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Codice della strada).
- d. Sono fatte salve in tutto il territorio comunale:
- le prescrizioni più restrittive imposte dalle norme per gli edifici in zona sismiche.
 - la possibilità di costruire in aderenza
 - le distanze minori esistenti
 - le deroghe previste per gli ampliamenti una tantum.

Art. 29

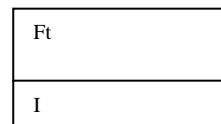
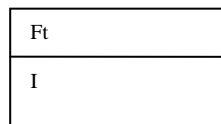
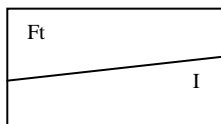
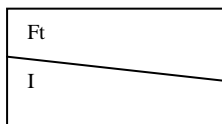
Elementi e parametri urbanistici

1. **SUPERFICIE TERRITORIALE (St):** la superficie totale di un ambito delimitato dagli strumenti di pianificazione generali, misurata al lordo delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'ambito interessato ed al netto delle viabilità esistenti o di P.R.G.C.
2. **LOTTO EDIFICABILE:** La superficie identificata in cartografia con omogenea simbologia costituito dalla superficie libera indicizzata o, nel caso di lottizzazioni, quella individuata dal piano attuativo.
 - a. Nel caso di esistenza di un immobile sul lotto, la capacità edificatoria dovrà tener conto della sua volumetria e superficie ove questo non possa essere o non venga demolito.
 - b. Per i lotti che mantengono la stessa destinazione del precedente P.R.G., dovrà essere verificato che gli indici di edificabilità non siano già stati utilizzati per la costruzione di altri immobili.
 - c. Non è ammessa la commistione di indici per lotti ricadenti in zone o sottozone diverse.
3. **SUPERFICIE FONDIARIA (SF):** la superficie residua della superficie territoriale, detratte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. **SUPERFICIE COPERTA (SC):** la superficie data dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate sia degli edifici principali che degli edifici accessori fuori terra e entro terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali; per il computo degli elementi architettonici e di arredo si rimanda ai contenuti dell'articolo 30.
5. **SUPERFICIE PERMEABILE (SP):** ogni superficie, libera da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche.
 - a. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,50 m., pedonali ma non carrabili purché inghiaiai e realizzati con materiali permeabili.
 - b. Le superfici carrabili pavimentate dovranno essere limitate al solo spazio di parcheggio (posto auto più spazio di manovra). I marciapiedi impermeabilizzati dovranno avere larghezza massima di ml. 1.00, ovvero di ml. 1.50 ove condominiali, salvi gli spazi di manovra di cui al D.M. 236/89 (superamento barriere architettoniche). Gli scannafossi dovranno avere larghezza massima comprensiva del muro esterno di ml. 1.00.
 - c. Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione artigianale ed industriale, ferme restando la quantità di verde a prato e/o piantumato previste dalle norme la percentuale minima di superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali (escluso asfaltature anche se drenanti), poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche. La superficie permeabile deve essere garantita, oltre che per le nuove costruzioni, anche per gli interventi di ampliamento. In caso di

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

ristrutturazione o sopraelevazione e comunque per ogni intervento di sistemazione esterna, le superfici permeabili dovranno rimanere invariate, se già inferiori al minimo previsto.

6. **RAPPORTO DI COPERTURA (Rc):** il rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria, espresso in valore percentuale.
7. **INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut):** il rapporto tra la Superficie Utile Lorda degli edifici e la superficie territoriale, espresso in mq/mq od in mq/ha.
8. **INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf) :** il rapporto tra la Superficie Utile Lorda degli edifici e la superficie fondiaria, espresso in mq/mq.
9. **INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It):** il rapporto tra il Volume degli edifici e la Superficie Territoriale, espresso in mc/mq.
10. **INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (If):** il rapporto tra il Volume degli edifici e la Superficie Fondiaria, espresso in mc/mq.
11. **VOLUMETRIA EDIFICABILE:** il prodotto tra la Superficie Fondiaria e l'Indice di fabbricabilità fondiaria assegnato.
12. **VOLUME DI UN EDIFICIO AI FINI DEL COMPUTO DEL VOLUME URBANISTICO (V):** è dato dal prodotto tra la Superficie Utile Lorda di ogni piano e la relativa altezza lorda o media di altezze in caso di piani a quote diversificate.
 - a. Ai fini del computo, sono da rispettare le seguenti precisazioni e i seguenti criteri correttivi rispetto alla definizione data.
 - b. le murature perimetrali esterne concorrono al volume fino allo spessore di cm. 30: non si considerano ai fini del calcolo del volume gli spessori dovuti all'utilizzo dei materiali per il contenimento termo-acustico e i giunti tecnici sismici, nonché gli eventuali paramenti di finitura esterni e gli elementi decorativi, il tutto previo presentazione di idonea documentazione e particolari costruttivi.
 - c. Lo spessore dei solai si computa escludendo gli spessori necessari per i materiali da utilizzare per il contenimento termo-acustico, previo presentazione di idonea documentazione e particolari costruttivi.
 - d. Sono inoltre esclusi dal computo volumetrico:
 - gazebo, pergolati, pensiline, tettoie aggettanti e arredi da giardino nel rispetto dell'art. 30.
 - balconi, terrazze, e simili;
 - scale esterne aperte;
 - vani scala (rampe più pianerottoli purché della medesima larghezza secondo le buone regole del costruire – si calcolano i disimpegni, corridoi e ingressi) privati e condominiali e vani ascensore senza alcun limite dimensionale, sia interni che esterni ai corpi di fabbrica;
 - locali per impianti tecnologici di altezza inferiore a m. 2.50, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, e simili, intesi esclusivamente come accessori ai volumi principali. Nelle coperture a tetto i volumi tecnici dovranno rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo dovrà essere prevista una soluzione architettonica unitaria
 - porticati logge e loggiati, fino ai limiti indicati per le varie zone omogenee e porticati, loggiati, androni ed altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari aventi autonoma identità fisica e funzionale o adibiti all'uso pubblico;
 - cantine, cantinole, soffitte e sottotetti di altezza utile inferiore a m. 1.80
 - I volumi completamente interrati, (comprese le autorimesse), intesi come pertinenze e accessori alle utilizzazioni attivate ai piani superiori, e comunque contenuti nella proiezione planimetrica dell'edificio secondo quanto previsto per le varie zone e sottozone omogenee;
 - le autorimesse fuori terra nei limiti indicati per ciascuna zona omogenea;
 - I volumi completamente interrati, (comprese le autorimesse), intesi come pertinenze e accessori alle utilizzazioni attivate ai piani superiori, e comunque contenuti nella proiezione planimetrica dell'edificio secondo quanto previsto per le varie zone e sottozone omogenee; i volumi seminterrati si calcolano in proporzione diretta alla loro emergenza dal piano di riferimento (quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato se più bassa).



•

Esempio di calcolo Volume seminterrato
Nel disegno pareti laterali del seminterrato
 Ft = Area Fuori terra

I = Area interrata
 A = area totale delle pareti laterali

$A:Ft = 100 : \%$ $\% =$ percentuale fuori terra Volume netto = $\% \times$ Volume Totale

- Nel caso di demolizione con riorganizzazione planovolumetrica di un singolo edificio, o di ristrutturazione urbanistica, il volume da recuperare dovrà essere computato al lordo compresi gli interrati.

13. ADDIZIONI VOLUMETRICHE E FUNZIONALI

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

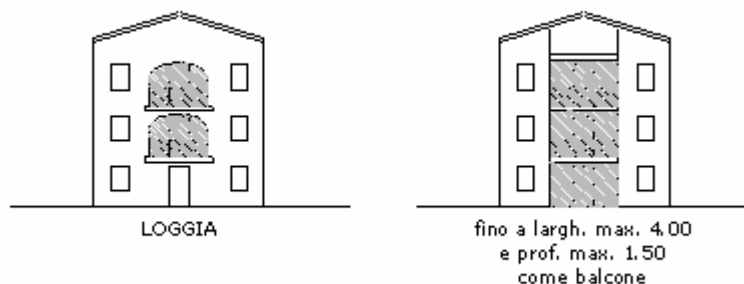
- a. Si ha ADDIZIONE VOLUMETRICA agli edifici esistenti, non assimilata alla ristrutturazione edilizia quando, nei limiti dei parametri previsti per le varie zone o sottozone omogenee:
 - L'intervento di ampliamento comporti aumento di unità immobiliari
 - Si abbia un aumento superiore a 100 metri cubi lordi della volumetria di ogni edificio residenziale unifamiliare e un aumento superiore, nel caso di edifici con più unità abitative, di 60 metri cubi lordi a unità abitativa.
 - Si abbia un aumento superiore a 200 metri cubi di edifici con destinazione d'uso produttiva o comunque diversa dalla residenziale.
 - b. Si ha ADDIZIONE FUNZIONALE, e quindi opera soggetta a Denuncia di Inizio Attività, quando non si verifichino le condizioni per gli ampliamenti volumetrici di cui sopra, e quando l'intervento non comporti la realizzazione di corpi di fabbrica separati.
 - c. Gli immobili con destinazione agricola oggetto di ampliamento mantengono la loro destinazione d'uso nei venti anni successivi dalla efficacia della D.I.A. o dalla data del Permesso di Costruire.
14. **VOLUMETRIA ABITATIVA MEDIA (Vam)** : per il calcolo della capacità insediativa residenziale la volumetria che compete ad ogni abitante insediato o insediabile è pari a 100 mc/ab di volume urbanistico; ai fini del calcolo del dimensionamento si assume la volumetria di 300 mc, quale dimensione media di ogni alloggio. Sono esclusi dal calcolo suddetto gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le riorganizzazioni funzionali nelle quali non si determina un aumento del carico urbanistico.
15. **INDICE DI AFFOLLAMENTO (Ia)**: è la cubatura netta minima dei vani abitabili di nuova costruzione, nuovo insediamento residenziale (cambi destinazione) o in caso di aumento di unità immobiliari. Ne fanno eccezione le superfici previste dal D.M. 7 luglio 1975 per i locali monostanza. In tutti gli altri casi l'indice di affollamento non dovrà essere inferiore a 54 mc./abitante lordi. Il calcolo degli abitanti insediabili è determinato dal parametro dei vani ad uso di camera, calcolati in base al D.M. 1975
16. **OPERE DI URBANIZZAZIONE** :
- a. **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 c.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
 - b. Ove l'urbanizzazione primaria sia attuata per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni.
 - c. **Urbanizzazione Secondaria / Dotazione e adeguamento degli standard urbanistici** 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;
 - d. 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.
17. **PERTINENZE**
- a. Le pertinenze di un edificio sono quei manufatti, esclusi dal calcolo dei volumi, a servizio esclusivo dell'edificio esistente.
 - b. Sono considerate pertinenze ai fini del R.U. : autorimesse interrato ai sensi della L. 122/89 e fuori terra, piscine, campi da tennis (usi privati) centrali termiche-autoclave. Negli edifici produttivi sono inoltre considerate pertinenze, quelle indicate all'ultimo comma della Circolare del Ministero LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977. Questi manufatti dovranno essere realizzati nell'ambito del lotto catastale di pertinenza del fabbricato principale, salvo quanto previsto per gli spazi a parcheggio dall'art. 96 delle norme e sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività.

Elementi architettonici e di arredo (Art. 30 NTA)

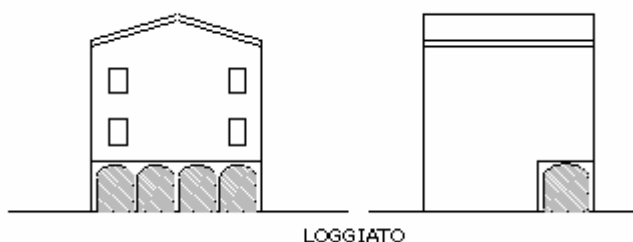
1. **LOGGIA**: spazio accessorio delimitato da tre pareti verticali e da due orizzontamenti, accessibile da vani abitabili, il cui volume è computato secondo le varie zone omogenee di cui alle norme e la superficie coperta da valutare al 100%. Le logge comprensive degli elementi specifici di definizione non costituiscono distanza dai confini, dai

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

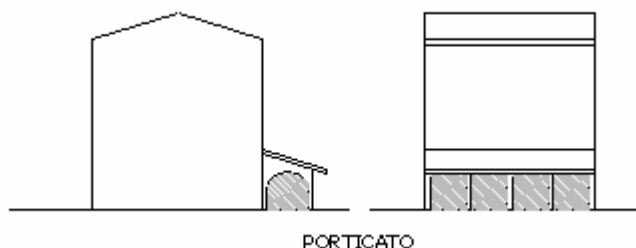
fabbricati e dal filo stradale nei limiti di 1,5 m di sporgenza dai fili esterni delle murature perimetrali. Nel caso di logge esistenti, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, le logge come sopra individuate non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che la loggia è stata computata nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione. **NON SI CONSIDERA LOGGIA** e quindi non è computata ai fini del volume e superficie coperta, la rientranza di un edificio aperta completamente su un solo lato e coperta da solaio o terrazzo o gronda, della larghezza massima di ml. 1.50 e lunghezza superiore o uguale a ml. 4.00.



2. **LOGGIATO**: spazio di uso pubblico o privato, delimitato da una parete verticale, da un colonnato o pilastrata e da due orizzontamenti, il cui volume è computato in relazione alle varie zone omogenee di cui alle norme e la cui superficie coperta da valutare al 100%. Nel caso di loggiati privati esistenti anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o non a fini agricoli, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, i loggiati come sopra individuati non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che il loggiato è stato computato nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione.

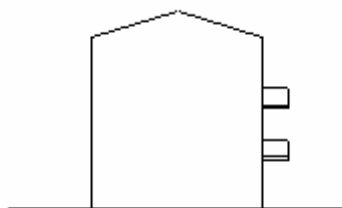


3. **PORTICATO**: spazio utile al piano terra (o rialzato) degli edifici definito da una o due pareti verticali, un colonnato o pilastrata e provvisto di copertura a tetto o a terrazza, senza strutture sovrastanti. È ammesso solo in quanto pertinenza di fabbricato e computato secondo le varie zone omogenee. I porticati connessi ai fabbricati, comprensivi degli elementi specifici di definizione non costituiscono distanza dai confini e dai fabbricati nei limiti di 1,5 m (ai pilastri o comunque al filo esterno della struttura portante) di sporgenza dai fili esterni delle murature perimetrali e con altezza in gronda non superiore a ml. 2.50. Non è ammessa la chiusura esterna. Nel caso di porticati esistenti anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o non a fini agricoli, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, i porticati come sopra individuati non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che il porticato è stato computato nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione.



4. **BALCONE**: superficie aggettante accessibile da vani abitabili e aperta su tre lati, non computabile ai fini volumetrici. Nel caso di nuovi fabbricati, di ampliamento o ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml. 1,50, non costituisce distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale. La superficie coperta non è computata, quando si tratta di balconi con aggetti inferiori ml. 1,50, di superficie lorda non superiore a mq. 6,00; ove si superi il ml 1,50 di aggetto e/o di superficie sopra detta, le eccedenze si devono considerare ai fini della determinazione della superficie coperta.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO



BALCOONE

5. **BALLATOIO**: struttura distributiva orizzontale e/o aggettante, a servizio di vani abitabili o di intere unità immobiliari. La sua valutazione, nel caso di nuovi fabbricati o di aggiunte a fabbricati esistenti, è analoga a quella dei balconi. Nel caso sia delimitato da più di una parete verticale, ovvero munito di colonnato o pilastrata, la sua valutazione è analoga a quella prevista per le logge. Non è ammesso il recupero volumetrico di ballatoi esistenti e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento di volumetria al 100%.
6. **SOTTOTETTO** (con possibilità di intervento ai sensi dell'art. 79 c. 2) punto 3) della L.R. 1/05, nonché dell'art. 24 delle N.T.A.) : si considerano sottotetti gli ultimi piani di civili abitazioni raggiungibili mediante vano scala, che abbiano una altezza minima in gronda di ml. 1.80. Il rialzamento, ove consentito dalle varie sottozone, non potrà portare al superamento della altezza massima ivi prevista.
7. **SOFFITA** : locale con funzione di isolamento dell'ultimo piano dalla copertura, che non ha le caratteristiche del sottotetto.
8. **ABBAINO**: manufatto posto sulla copertura per l'aero-illuminazione di locali sottotetto o soffitta. La realizzazione di tali manufatti è consentita per una dimensione massima dell'infisso di ml. 1.00 di larghezza e ml. 0.60 di altezza, con copertura contro-pendenza con manto dello stesso tipo dell'esistente; per dimensioni superiori la parte sottostante comporterà aumento o alterazione di volume.
9. **GAZEBO**: manufatto non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini e dai fabbricati, destinato al ricovero di persone per le attività a cielo aperto, o complementare ad eventuali attività espositivo -commerciali di pertinenza di edifici a carattere residenziale, produttivo, o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi; esso è ammesso ove consentito dalle norme e deve essere costituito da struttura verticale astiforme in legno o con materiali idonei e adeguati all'ambiente di intervento, con copertura in tela, canniccio, completamente aperta su tutti i lati e avente:

- altezza al colmo non superiore a 3,50 ml;
- superficie coperta non superiore a 20 mq.

Non è ammesso superare la sopraccitata superficie per ciascuna unità immobiliare unifamiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale. Relativamente agli insediamenti produttivi, sono ammessi gazebo nella proporzione massima del 5% della superficie coperta dell'insediamento produttivo, è comunque ammesso un gazebo per insediamento produttivo avente proprio resede. La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

10. **PERGOLATO**: struttura di pertinenza di unità a carattere residenziale, non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini e dai fabbricati, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o con materiali idonei e adeguati all'ambiente di intervento, atta a consentire il sostegno del verde o piante rampicanti. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 e non essere impostati a quota superiore a ml. 2.50. La superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 50% della superficie libera e non è valutato ai fini della prevenzione dal rischio idraulico, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo. È consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie occupata sopra indicati. È comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione fin dal progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente l'autorizzazione. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.
11. **PENSILINA**: struttura non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini dai fabbricati e dal filo stradale con la funzione di proteggere il percorso dal marciapiede pubblico all'ingresso del fabbricato. La realizzazione, ammessa sull'intero territorio comunale ad eccezione delle zone agricole delle zone omogenee A e/o soggette a vincoli paesaggistici, dovrà essere organica e compatibile con i valori architettonici, tipologici ed ambientali degli insediamenti e non produrre significative alterazioni degli eventuali apparati decorativi. A tale scopo essa potrà essere composta di elementi verticali in legno, in ferro o altro metallo e da una copertura in tela, vetro o metallo. L'altezza al colmo non deve essere superiore a 3,00 ml.; la larghezza non deve essere superiore a 2,00 ml. ed i lati devono essere privi di qualsiasi elemento di chiusura, anche trasparente o mediante inferriate o simili. La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.
12. **TETTOIA AGGETTANTE**: struttura orizzontale o inclinata aggettante dal fabbricato a protezione di porte, finestre, marciapiedi privati. La loro realizzazione, ammessa sull'intero territorio comunale, dovrà essere organica e compatibile con i valori architettonici, tipologici ed ambientali degli insediamenti e non produrre significative alterazioni degli eventuali apparati decorativi. Nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml. 1,50, la sua superficie è computata al 30% ai fini della superficie coperta, ma non costituisce volume e distanza dai fabbricati, dai confini e dal filo stradale. La superficie coperta non è mai computata, nemmeno nella percentuale sopra indicata, quando si tratta di tettoie aggettanti di superficie lorda la cui proiezione al suolo non sia superiore a mq. 5,00, nel numero di una per ciascuna unità immobiliare residenziale o produttiva, di cui deve costituire accessorio; ove si superi la quantità di numero e/o di superficie sopra detta, tutte le tettoie aggettanti sono da considerarsi ai fini della determinazione della superficie coperta nella percentuale del 30% della loro superficie lorda. Sempre nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto è superiore a ml. 1,50, la superficie aggettante è computata al

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

50% ai fini della superficie coperta. Nel caso di tettoie aggettanti sovrapposte o poste a vari livelli, è considerato, per gli effetti del calcolo della superficie coperta, il profilo della somma delle proiezioni a terra. Non sono ammesse tettoie aggettanti a servizio di piani o di vani che non abbiano i requisiti di abitabilità. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.

13. **SCALA ESTERNA APERTA:** struttura di collegamento verticale esterna al corpo di fabbrica; è esclusa dal computo del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale, qualora strutturalmente aderente al fabbricato, e non emergente dai fili esterni delle murature oltre i m 2,80. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C. e del volume.
14. **ARREDI DA GIARDINO:** gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto ivi comprese fontane e vasche ornamentali, non sono computati ai fini della superficie coperta, del volume e delle distanze dal confine, dai fabbricati e dal filo stradale. Sono compresi nella definizione piccoli box in legno, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq. 4,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,20, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, ecc., nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare unifamiliare (o condominio) o insediamento produttivo, avente proprio resede di pertinenza di superficie non inferiore a 80 mq per le residenze e 200 mq. per i produttivi. L'installazione di detti accessori non deve provocare in alcun modo molestia o danno a terzi e deve in ogni caso essere computata ai fini della prevenzione del rischio idraulico. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.

Art. 95

AREE DI SOSTA E PARCHEGGIO PUBBLICI E/O D' USO PUBBLICO (Pp- Pup)

1. Sono le aree destinate alla sosta dei mezzi di trasporto e definite dalla lettera d) del D.M. 1444 del 01/04/1968 le cui quantità minime, secondo le destinazioni d'uso, sono indicate al successivo comma 11).
2. I Parcheggi di nuova realizzazione previsti nelle tavole di R.U. hanno valore indicativo e, nei limiti delle previsioni grafiche indicate nelle tavole di R.U., saranno oggetto di progetti attuativi (pubblici o privati) che preciseranno l'esatta forma e le dimensioni definitive degli spazi.
3. Essi dovranno essere realizzati con modo costruttive che tengano conto di quanto indicato dall'art. 78 del P.I.T. regionale e quindi dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per comprovati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale.
4. Lo spazio di manovra non potrà superare il 50% della superficie totale a parcheggio.
5. La superficie interessata dovrà essere inoltre piantumata con un minimo di n. 1 albero d'alto fusto ogni 80 mq. o frazione e, in caso di realizzazione privata, su richiesta del Comune e per un miglior inserimento urbano, potranno esservi realizzati spazi a verde, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ed ambientale. Nel caso in cui, al di sotto dei parcheggi siano altri interrati, si potranno utilizzare alberature, arbusti o siepi ornamentali.
6. Sempre in caso di realizzazione privata, i materiali e gli impianti da utilizzare dovranno essere concordati con l'autorità Comunale competente
7. Nei Piani Attuativi gli spazi di sosta o parcheggio pubblici vanno previsti secondo le quantità di seguito indicate. Essi dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria e agli edifici, con idonei collegamenti pedonali agli stessi.
8. La trasformazione della destinazione da residenziale ad altro uso, implica l'adeguamento delle quantità minime di Parcheggio.
9. I Parcheggi d'uso pubblico sono gli spazi dovuti per il rispetto degli standards urbanistici, in caso d'interventi di cambio di destinazione d'uso o nuova costruzione d'immobili con destinazioni diverse da quella principale prevista per le varie zone omogenee e, pur rimanendo di proprietà e manutenzione privata, dovranno essere utilizzati ad uso collettivo.
10. Nel caso d'interventi di ristrutturazione o ampliamento non residenziale con aumento d'unità immobiliari, cambio di destinazione d'uso da residenziale, di edifici esistenti situati nei Centri Storici, nei borghi rurali storici o in quelle centrali degli abitati di Casalguidi e Cantagrillo, qualora l'area di pertinenza dell'edificio non consenta il rispetto delle quantità minime di Parcheggio pubblico, e qualora esistano comprovate motivazioni urbanistiche, l'Autorità Comunale competente potrà consentire la monetizzazione delle aree di parcheggio non realizzate, calcolata secondo la tabella degli oneri concessori.
11. La realizzazione degli spazi a Parcheggio Pubblico si attua attraverso progetto e intervento pubblico, progetto pubblico convenzionato e attuazione privata, piano attuativo o P.U.C. convenzionato.
12. **PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (Pp – Pup) - SUPERFICIE MINIMA**

a. Uso Residenziale
• mq. 6/abitante (= mq. 6/100 mc.)
b. Cinema, teatri, impianti sportivi e/o da spettacolo coperti
• mq. 35/100 mc.
c. Ospedali, case di cura ambulatori e poliambulatori, attrezzature comuni
• Mq. 15/100 mc.
d. Uffici
• mq. 15/100 mc.
e. Impianti sportivi e/o da spettacolo scoperti
mq. 1/ mq. di Superficie
f. Uso Commerciale
• Esercizi di vicinato

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

o mq. 1/ mq. di superficie di vendita.
• Medie strutture
o mq. 1.5/mq. di sup. di vendita.
o mq. 1/ mq. di ulteriori superfici coperte aperte al pubblico, destinate a attività complementari alla commerciale.
• Minimo un posto auto ogni 25 mq. di parcheggio.
• Grandi strutture
o mq. 2/mq. di sup. di vendita.
o mq. 1.5/ mq. di ulteriori superfici coperte aperte al pubblico, per altre attività connesse.
• Minimo un posto auto ogni 25 mq. di parcheggio
g. Attrezzature turistico-ricettive- alberghiere coperte
• mq. 12/100 mc.
h. Attrezzature turistico-ricettive scoperte
• mq. 0.5/ mq. di Superficie

13. Le superfici sopra indicate si intendono come minime indispensabili e potranno essere oggetto di aumento, qualora l'Autorità Comunale competente ritenga di incrementarle, per motivi di interesse e/o utilità pubblica.

SPAZI A PARCHEGGIO INERENTI LE COSTRUZIONI (Art. 96 N.T.A.)

- La SUPERFICIE MINIMA A PARCHEGGIO INERENTE LE COSTRUZIONI è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 9 L. 122/89, in 10 mq. ogni 100 mc. di volume urbanistico e deve essere verificata e ubicata tutta all'esterno o nei porticati al piano terra degli edifici di nuova costruzione. Comunque la superficie da ubicare nei porticati non potrà essere superiore al 40% del totale dovuto.
- E' ammessa la realizzazione del 40% del totale del parcheggio inerente la costruzione, anche negli interrati degli edifici di nuova costruzione, residenziali condominiali (nei lotti con Indice di fabbricabilità superiore a 1 mc/mq) o in quelli a destinazione commerciale, a condizione che gli spazi di sosta e manovra siano liberi e quindi fatta eccezione per le strutture portanti, non vengano diaframmati da alcun tramezzo o pannello e/o altro tipo di delimitazione (portoni, cancelli, dissuasori etc.). Negli edifici residenziali l'uso dei posti auto dovrà essere esclusivamente per i condomini: tale prescrizione dovrà essere indicata, quale vincolo, sia negli elaborati di progetto, che nel Permesso di Costruire rilasciato.
- In caso di interventi di ampliamento, o ristrutturazione con aumento di unità immobiliari e/o carico urbanistico, il parcheggio esterno dovrà essere almeno il 60% del totale dovuto ed il resto potrà essere verificato con le superfici delle rimesse o garages.
- Lo spazio di manovra non potrà superare il 50% della superficie totale a parcheggio. Ove la volumetria non consenta una superficie minima, dovrà comunque essere previsto e garantito almeno un posto auto ad unità immobiliare. Non si possono computare come posti auto le rampe di accesso ai garages. Possono essere previsti indici minimi superiori per i Piani Attuativi e per gli interventi nell'ambito dei Profili Regolatori.
- Per i fabbricati sparsi lo spazio a parcheggio dovrà essere verificato nell'ambito della particella catastale di pertinenza dell'edificio.
- In caso di mutamento d'uso di locali destinati a rimessa, dovrà essere dimostrata la realizzazione dei minimi spazi a parcheggio nel lotto di pertinenza dell'edificio.
- In caso di dimostrata impossibilità di ubicazione nella pertinenza degli edifici posti nei centri abitati e previo parere favorevole della Autorità Comunale competente, è possibile realizzare spazi a parcheggio inerenti le costruzioni nei limiti sopra indicati, anche in aree al di fuori del lotto di pertinenza distanti dall'edificio principale per un raggio non superiore ai 100 ml., con dimostrazione dell'esistenza di idonei collegamenti pedonali, e previo stipula di atto pubblico di vincolo di pertinenza permanente da registrare e trascrivere.
- La pavimentazione esterna degli spazi di parcheggio dovrà essere permeabile.
- Fermo restando il calcolo dei posti auto come sopra, per gli edifici produttivi il con parcheggio dovrà essere verificato calcolando il volume, per ogni piano, per una altezza utile ragguagliata di ml. 4.00, per altezze previste o esistenti superiori.
- Nel caso di interventi di ristrutturazione con aumento di unità immobiliari, sopraelevazione, ampliamento solo in rialzamento o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti situati nei Centri Storici, nei borghi rurali storici o in quelle centrali degli abitati di Casalguidi e Cantagrillo, qualora l'area di pertinenza dell'edificio non consenta il rispetto delle quantità minime di parcheggio inerente la costruzione, l'Autorità Comunale competente potrà consentire la monetizzazione delle aree di parcheggio non realizzate, calcolata secondo la tabella degli oneri concessori. Non è consentito, nel presente caso, il cambio di destinazione d'uso di rimesse o garages esistenti.

SOSTITUZIONE DI MANUFATTI DI PERTINENZA ESTETICAMENTE INIDONEI (Art. 119 N.T.A.)

- In tutte le zone e sottozone del territorio comunale, i box e le capanne di lamiera o altro materiale precario esteticamente inidoneo, ad uso pertinenziale e purché urbanisticamente conformi e/o condonati, possono essere sostituiti con strutture in muratura della stessa superficie, volume e destinazione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del fabbricato principale, con finiture, copertura ecc. di tipo tradizionale.
- Nelle zone e relative sottozone B-C-D-T, è concesso anche lo spostamento del manufatto sul lotto di pertinenza del fabbricato principale, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e costruzioni, al fine di una sua migliore collocazione nel tessuto urbano edificato.
- I manufatti oggetto di demolizione e ricostruzione mantengono la precedente destinazione d'uso per venti anni successivi dalla fine dei lavori.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

DISCIPLINA DELLE PERTINENZE E AREE PRIVATE (giardini, resedi) NELLE ZONE OMOGENEE B-C-D-E-F/1-T
(Art. 120 N.T.A.)

1. I GIARDINI E I RESEDI DEGLI EDIFICI IN ZONE A PREVALENZA RESIDENZIALE (B-C-E) oggetto nuova costruzione, dovranno essere sistemati prevalentemente a verde, con esclusione degli spazi necessari al parcheggio ed ai marciapiedi pedonali.
2. I marciapiedi non condominiali, adiacenti l'edificio, dovranno avere larghezza minima di ml. 1.00, salvo gli spazi e le dimensioni minime previste dal D.M. 236/89, così come gli scannafossi compreso il muro esterno.
3. Gli altri spazi carrabili o pedonali dovranno essere realizzati con materiali permeabili. In particolare per gli spazi di sosta e manovra interni alle recinzioni (ad eccezione delle rampe di collegamento agli interrati e seminterrati) dovranno essere utilizzati sistemi che garantiscano il massimo della permeabilità (green-pav, prato armato ecc.)
4. In caso di ristrutturazione o ampliamento con aumento di unità immobiliari, dovranno previste sistemazioni a verde e superfici non impermeabili come sopra, anche previo demolizione di superfici esistenti non a norma, salvo comprovata impossibilità per carenza di spazi o impossibilità di natura tecnica.
5. Nei giardini e resedi possono essere installati i manufatti di cui all'art. 30 punti 9,10 e 14 delle Norme.
6. I progetti di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione di fabbricati residenziali dovranno prevedere una idonea sistemazione del verde privato, con piantumazione di almeno un albero di specie autoctona di alto fusto per pertinenze superiori a 100 mq. (e di almeno 1 ogni 100 mq.) e di almeno un albero di medio fusto ogni 50 mq. o frazione, in tutti i casi.
7. Le recinzioni dovranno avere andamento lineare, con eventuali ringhiere soprastanti a disegno semplice in ferro a zincate verniciate in colori tipici come per il ferro.
8. Le recinzioni visibili da spazi e strade pubbliche dovranno avere altezza massima del muro pieno fuori terra non superiore a ml. 1.20.
9. Non sono ammesse recinzioni in rete metallica o plastificata, se non per le parti non visibili da spazi pubblici. I muri di recinzione non visibili da spazi pubblici potranno avere altezza massima di ml. 2.00.
10. Fatte salve le ulteriori prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio Comunale
11. PER LE PERTINENZE DEI NUOVI EDIFICI IN ZONE PRODUTTIVE (D-F/1-T) si dovranno rispettare le superfici permeabili minime, che dovranno essere realizzate, nella maggior parte con spazi a verde piantumati con siepi sempreverdi e piante di medio/alto fusto in ragione di 1 ogni 80 mq. di spazio a parcheggio.
12. E' obbligatoria una fascia di verde lungo il perimetro del lotto e una idonea sistemazione a verde ai lati dei passi carrabili.
13. Non è ammesso, in dette zone, l'utilizzo di asfalto tradizionale per le superfici impermeabili, né di asfalto permeabile per le altre superfici.
14. E' ammesso, previo parere degli organi competenti, l'uso di asfalto architettonico nelle zone impermeabili.
15. I progetti di ristrutturazione con aumento di unità immobiliari e di ampliamento nelle zone D, dovranno rispettare le prescrizioni di cui sopra, anche previo demolizione di superfici esistenti non a norma
16. Le recinzioni dovranno avere andamento lineare, con eventuali ringhiere soprastanti a disegno semplice, con la parte in muro pieno non superiore a ml. 1.20.
17. Non sono ammesse recinzioni in rete metallica
18. I manufatti di cui all'art 30 delle Norme, sono ammessi solo in presenza di giardini di superficie superiore a 200 mq.
19. Fatte salve le ulteriori prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio Comunale

AREE VINCOLATE A VERDE PRIVATO (Art. 121 N.T.A.)

1. Sono aree di proprietà privata sistemate a giardino nella maggior parte dei casi di pertinenza in zone di particolare pregio ambientale,
2. In queste zone gli interventi sono di tipo diretto, con progetto dettagliato delle sistemazioni da eseguire, che dovranno limitarsi alla manutenzione ordinaria (A), la manutenzione straordinaria (B), il restauro ed il risanamento conservativo (C).
3. Il verde esistente, sia di alto fusto che ornamentale dovrà essere mantenuto e reintegrato con un progetto esteso a tutta l'area.
4. In tali zone è ammessa la realizzazione di piccole strutture (gazebo, pergolati) o pertinenze (piscine), purché non sia compromesso il verde esistente e sia studiata una sistemazione generale della zona .



COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE (Provincia di Pistoia)

REGOLAMENTO URBANISTICO

Progettazione

Ing. Gaetano Pollerone – Funzionario Tecnico Comunale

Consulenza Urbanistica : Arch. Giuliano Giovannelli

Consulenza GIS : Ing. Maurizio Martelli

Ufficio Tecnico Comunale

Redazione N.T.A. : Geom. Federico Salvadeo

Assistenza cartografica: Geom. Sabato Tedesco

Studi Geologici

Territorio e Ambiente s.r.l.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Scheda-Progetto n. 3 : Sottozona B2

Adozione con Delibera Consiglio Comunale n. **48** del **10.11.2005**

Approvazione con Delibera Consiglio Comunale n. ____ del ____

IL SINDACO
(Renzo Mochi)

SCHEDA RIEPILOGATIVA N. 3

SOTTOZONE "B2" - RESIDENZIALI INTENSIVE DI SATURAZIONE (Art. 50 N.T.A)

1. In queste zone si applicano i seguenti parametri, calcolati secondo quanto prescritto al presenti Capo :

a. SUPERFICIE FONDIARIA MINIMA (SF)
• mq. 350 o quella prevista dai Profili Regolatori
b. INDICE DI FABBRICABILITÀ (If)
• 2 mc./mq.
c. RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)
• 40%
d. ALTEZZA MASSIMA (Hmax.)
• ml. 9.50
e. DISTANZE TRA PARETI
• Per nuove costruzioni o ampliamenti , tra pareti finestate con finestre di vani abitabili (una o tutte e due) ml. 10.00 o come l'altezza in gronda se superiore a ml. 10.00.
• Per nuove costruzioni o ampliamenti tra pareti cieche o con finestre di vani non abitabili ml. 6.00.
f. DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA O DI PROPRIETÀ
• Metà della distanza tra pareti di cui sopra salvo quanto prescritto nella presente scheda.
• È ammessa l'edificazione sul confine o sul limite di zona come previsto all' art. 46 c.13).
g. SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA(SP) calcolata come all'art 46, minimo 25%
h. SPAZI A PARCHEGGIO INERENTE LA COSTRUZIONE come previsto dall'art. 46 delle Norme.

Norme generali zone B (art. 46 N.T.A.)

1. Sono le zone residenziali dei sistemi insediativi parzialmente o totalmente edificate, o di ricucitura del tessuto urbano, già così destinate da parte del precedente P.R.G.C., che non hanno valore storico-ambientale e nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale pressoché completa.
2. In queste zone si interviene per intervento diretto, o a seguito di Progetti Unitari Concordati (vedi art. 16 delle Norme) in attuazione ai Profili Regolatori, secondo gli indici stabiliti per le diverse sottozone. Non è ammessa la commistione o la traslazione degli indici fra sottozone diverse contigue.
3. Oltre alla residenza, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso ove non preesistenti:
 - a) Esercizi di vicinato
 - b) Medie strutture commerciali con superficie massima di vendita di mq. 400.
 - c) Pubblici esercizi
 - d) Depositi, magazzini all'ingrosso fino alla superficie di mq. 400
 - e) Botteghe artigiane non inquinanti e non comportanti emissioni in atmosfera di qualsiasi tipo.
 - f) Autorimesse
 - g) Attività culturali e ricreative
 - h) Ambulatori, studi medici
 - i) Uffici pubblici e privati, sedi di associazioni sindacali, economiche
 - j) Case di cura, ospizi fino a 50 posti letto
 - k) Alberghi fino a 30 posti letto
 - l) Ristoranti
 - m) Bed and breakfast, Affittacamere fino a 30 posti letto
4. Non è ammessa la ristrutturazione edilizia di ambienti esistenti con destinazione d'uso non compatibile alle sopra indicate.
5. Le finiture esterne e le coperture dei fabbricati, degli ampliamenti e degli accessori dovranno essere di tipo tradizionale. Non sono ammesse coperture non tradizionali o completamente piane (ammessi terrazzi a tasca o piccole tettoie o terrazze di collegamento), anche a seguito di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento. Eccezioni possono essere concesse, previo parere della Commissione Edilizia, per progetti di edilizia sostenibile, secondo quanto indicato dalle "linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana", approvate con Delibera Giunta Regionale n. 322 del 28.2.2005.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

7. Il VOLUME (V) è computato ai sensi dell'art. 29 c.12) delle Norme. Sono inoltre esclusi dal calcolo:
 - a. I porticati pubblici e quelli privati (vedi definizione art. 30 c. 3) nei limiti, questi ultimi, del 25% della Superficie Coperta del fabbricato, delimitata dal perimetro esterno delle strutture portanti, per una altezza in gronda non superiore a ml. 2.40.
 - b. I loggiati e le logge pubblici e quelli privati (vedi definizione art. 30 c. 1-2) nei limiti, questi ultimi, del 15% della volumetria della unità immobiliare.
 - c. I volumi tecnici di cui all'art. 28 c.21.
 - d. Le autorimesse fuori terra, anche in porticato, per una superficie netta di mq. 18 ad unità immobiliare e altezza in gronda non superiore a ml. 2.40 (ove formino un corpo a se stante).
8. In caso di fabbricati esistenti l'intervento assentito non ammette la demolizione e ricostruzione volumetrica, anche parziale, in altra collocazione, se non nell'ambito del volume massimo assentibile e del recupero dei volumi accessori di cui all'art. 119. E' ammesso invece il recupero del volume mediante la demolizione e fedele ricostruzione.
9. La SUPERFICIE COPERTA (SC) è computata ai sensi dell'art 29 c.4) .
 - a. Gli interrati non potranno superare la S.C. massima prevista per l'edificio fuori terra, ad esclusione della eventuale rampa di accesso aperta.
 - b. Sono esclusi dal calcolo, oltre a quanto previsto dagli artt. 29 e 30 delle Norme, i porticati ai pubblici e quelli privati (vedi definizione art. 30 c.3) nei limiti, questi ultimi, del 25% della Superficie Coperta del fabbricato, delimitata dal perimetro esterno delle strutture portanti, per una altezza in gronda non superiore a ml. 2.40.
 - c. Le autorimesse fuori terra, anche in porticato, per una superficie netta di mq. 18 ad unità immobiliare e altezza in gronda non superiore a ml. 2.40 (ove formino un corpo a se stante).
10. In caso di fabbricati esistenti l'intervento assentito non ammette la demolizione e ricostruzione volumetrica, anche parziale, in altra collocazione, se non nell'ambito del volume massimo assentibile e del recupero dei volumi accessori di cui all'art. 119. E' ammesso invece il recupero del volume mediante la demolizione e fedele ricostruzione.
11. L'ALTEZZA MASSIMA (Hmax.) è misurata secondo quanto prescritto all'art. 28 c.22) delle Norme.
12. Le DISTANZE DAL FILO STRADALE misurate come all'art 28 c.24) dovranno essere le seguenti:
 - a. ml. 5.00 per strade di larghezza fino a ml. 7.00, fatte salve maggiori distanze imposte dalla normativa antisismica.
 - b. ml. 7.50 per strade di larghezza da ml. 7.00 fino a ml. 15.00
 - c. ml. 10.00 per strade di larghezza superiore a ml. 15.00
 - d. Nelle zone soggette a P.U.C. o Profili Regolatori potranno essere prescritte distanze diverse da quelle sopra indicate.
 - e. E' possibile rispettare l'allineamento dei fabbricati esistenti con distanza inferiore a quella indicata ai precedenti punti, esclusivamente per interventi di ampliamento e previo parere della Commissione edilizia Comunale.
 - f. Nel caso di esistenza di alberature lungo il fronte stradale, l'Autorità Comunale competente potrà imporre l'arretramento rispetto agli allineamenti sopra indicati
 - g. Nel caso vi siano Parcheggi o altri spazi pubblici diversi da strade, costruiti o di previsione, il distacco dell'edificio non potrà essere inferiore a quello minimo previsto per la distanza dai confini
13. Le DISTANZE MINIME TRA EDIFICI misurate come all'art. 28 c.23) dovranno essere quelle prescritte per le varie sottozone
14. Le DISTANZE MINIME DAI CONFINI misurate come all'art. 28 c.23) dovranno essere le seguenti:
 - a. Per nuove costruzioni o ampliamenti la distanza dai confini di proprietà o dal limite di zona dovrà essere almeno della metà di quella prevista tra pareti finestrate
 - b. Nel caso che sul lotto edificabile confinante non esistano fabbricati (lotto libero) o, ad esclusione di lotti confinanti ricadenti entrambi nelle sottozone intensive B2, esistano a distanza dal confine superiore a ml. 5.00, la distanza minima dai confini dovrà essere di ml. 5.00 salvo diverso accordo documentato tra le parti.
 - c. E' ammessa l'edificazione sul limite di zona, quando oltre tale limite esista una sufficiente area della stessa proprietà, destinata a zona agricola o verde privato, oppure a fascia di rispetto stradale, previo parere della Autorità Comunale competente
 - d. E' ammessa inoltre l'edificazione sul confine di proprietà nel caso di stipula di atto pubblico tra i confinanti, da registrare e trascrivere, nel quale venga, tra l'altro stabilito il futuro rispetto delle distanze tra edifici fronteggianti.
15. La SUPERFICIE MINIMA A PARCHEGGIO INERENTE LE COSTRUZIONI (Pic) è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 9 L. 122/89, in 10 mq. ogni 100 mc. (o 1 mq. / 10 mc.) di volume e con le modalità di cui all'art. 96 delle Norme. Dovrà essere verificato e garantito almeno un posto auto ogni 50 mq. o frazione di Superficie Utile Lorda delle unità immobiliari con un minimo di un posto auto ad unità.
16. Gli SPAZI A VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICI O DI USO PUBBLICO, ove indicati e da realizzare a cura e spese di chi attua l'intervento, sono dimensionati secondo quanto indicato negli artt. 85 e 95 delle Norme. La realizzazione di volumi e superfici diverse dalla residenza comporta l'adeguamento degli standards urbanistici minimi.
17. La SUPERFICIE PERMEABILE (SP) minima dovrà essere il 25% della superficie della superficie fondiaria di pertinenza degli edifici e verificata ai sensi dell'art. 29 c. 5)
18. La VOLUMETRIA ABITATIVA MEDIA (Vam) come previsto dal Piano Strutturale, e dall'art. 29 c.14) delle Norme dovrà essere di 100 mc. / abitante e L'INDICE DI AFFOLLAMENTO (Ia) (art 29 c.15) minimo, dovrà essere di 54 mc/ abitante, salvo i minimi di alloggio previsti dal D.M. 5.7.1975

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

Progetto Unitario Concordato (Art. 16 N.T.A.)

1. I Progetti Unitari Concordati (PUC) sono interventi di tipo diretto ma convenzionato, obbligatori nelle aree dei Profili Regolatori (a intervento diretto) e in quelle perimetrate e identificate in cartografia, nonché per lotti di completamento posti in seconda fila rispetto alle infrastrutture pubbliche.
2. I soggetti che intendono intervenire in dette aree dovranno presentare un progetto riguardante l'intera perimetrazione del Profilo Regolatore o dell'area PUC e concordare preventivamente con l'Amministrazione Comunale le linee progettuali preminenti, ivi comprese le tipologie, il numero delle unità immobiliari, le opere di urbanizzazione e le specifiche destinazioni d'uso.
3. I soggetti operatori dovranno stipulare una convenzione urbanistica da approvare da parte del Consiglio Comunale, per la realizzazione delle opere pubbliche o di uso pubblico secondo lo schema tipo allegato alle norme nella "appendice".
4. Le aree pubbliche dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.
5. Gli elaborati richiesti per i PUC sono :
 - a. Estratto di R.U.
 - b. Planimetria catastale aggiornata in scala 1:2.000 estesa ad una congrua porzione di territorio circostante l'area interessata dal Piano.
 - c. Rilievo dello stato di fatto su base cartografica in scala 1:2000 con indicazione di un caposaldo cui riferire quote e curve di livello. In particolare dovranno essere precisati:
 - Lo stato urbanistico esistente, spazi, attrezzature, infrastrutture e servizi a rete di uso pubblico, marginali o interne all'area nel loro stato e consistenza.
 - Lo stato edilizio di fatto e cioè gli edifici esistenti da conservare, da risanare, gli edifici da demolire.
 - d. Documentazione fotografica.
 - e. Elenchi catastali delle proprietà soggette ad esproprio ed il piano particellare.
 - f. Norme Tecnologiche di Attuazione.
 - g. Relazione che illustri:
 - gli elaborati relativi allo stato di fatto e di progetto di cui ai punti precedenti;
 - modalità attuative;
 - le previsioni finanziarie di massima;
 - le opere ed i tempi degli interventi distinguendo per quelle a carico dell'Amministrazione Comunale e degli altri operatori.
 - h. Perizia geologico-geotecnica ai sensi della L. 64/74, L.R. 21/84, D.M. 11/03/88, Circolare Ministeriale Applicativa 30483 del 24/9/88, Del. C.R.T. n. 94/1985, Del. C.R.T. n. 12/00, e s.m.i., redatta in riferimento alle classi di fattibilità geomorfologica ed idraulica attribuite dal R.U. e facendo riferimento alle indicazioni contenute nell'art. 6 comma 10 relativo alle prescrizioni per i supporti geologico-geotecnici e sulle indagini geognostiche.
 - i. Gli elaborati tecnici in scala adeguata relativi alle opere di urbanizzazione previste nel P.U.C., quali strade e fasce verdi di corredo, parcheggi, verde elementare, particolari impianti (ubicazioni delle cabine ENEL, TELECOM, ecc.). Dovranno essere indicati anche i tracciati degli impianti a rete di approvvigionamento e smaltimento delle acque, di approvvigionamento del gas, della rete elettrica e telefonica e di pubblica illuminazione, il tutto concordato con gli Enti Gestori (ENEL, TELECOM, ecc.)
 - j. Schemi di convenzione tra Amministrazione Comunale e Operatori per regolare fra l'altro:
 - i tempi e i modi di esecuzione dei lavori;
 - la destinazione d'uso;
 - i contributi per opere di urbanizzazione, che possono essere assolti anche attraverso cessioni di aree o esecuzione diretta dei lavori;
 - le sanzioni a carico degli operatori stessi in caso di inadempienza.
6. Nel caso di edificazione in lotti in seconda fila, si dovrà intervenire con P.U.C. e indicare esclusivamente le idonee possibilità di accesso al lotto e di allacciamento ai pubblici servizi sulla viabilità pubblica esistente.

Elementi e parametri edilizi (Art. 28 NTA)

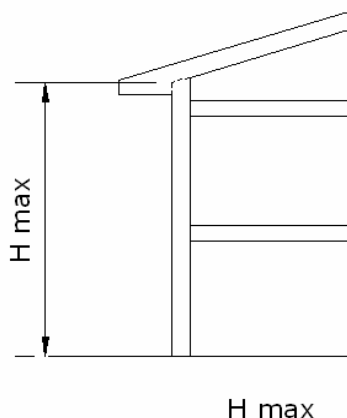
1. PIANO DI UN EDIFICIO: la porzione di un edificio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, limitato da un pavimento e da un soffitto, che può essere orizzontale, inclinato o curvo.
2. PIANO FUORI TERRA: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale, od in almeno nel 50 per cento di essi, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani fuori terra i piani seminterrati il cui pavimento si trovi, anche in ogni suo punto perimetrale, ad una quota non inferiore a metri 0,30 rispetto alla quota di campagna del terreno circostante.
3. PIANO INTERRATO: il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale od inferiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani interrati i piani seminterrati il cui soffitto si trovi, anche in taluno dei suoi punti perimetrali, ad una quota inferiore a metri 0,30 rispetto alla quota di campagna del terreno circostante.
4. PIANO SEMINTERRATO: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi, in ogni suo punto perimetrale, od in più del 50 per cento di essi, ad una quota inferiore a quella del terreno circostante, ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a metri 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante.
5. PIANO INTERRATO (O PIANO SEMINTERRATO) ABITABILE: il piano interrato o seminterrato adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone, inteso come il piano interrato o seminterrato l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,70.
6. PIANO TERRA (O PRIMO PIANO FUORI TERRA): il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale non esistano altri piani, od esistano solamente piani interrati.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

7. **PIANO RIALZATO (O PIANO TERRA RIALZATO, O PRIMO PIANO FUORI TERRA RIALZATO):** il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale esista un piano seminterrato, anche se assimilato ai piani interrati.
8. **PIANO AMMEZZATO (OD AMMEZZATO, O MEZZANINO):** il piano di una edificio interposto tra due piani fuori terra, di norma tra il primo ed il secondo, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani fuori terra.
9. **PIANO SOTTOTETTO (O SOTTOTETTO):** l'ultimo piano fuori terra di un edificio, avente come soffitto la copertura dell'edificio medesimo.
10. **PIANO SOTTOTETTO (O SOTTOTETTO) ABITABILE:** il piano sottotetto adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone, inteso come il piano sottotetto l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,7, fatte salve le eccezioni espressamente disposte; l'altezza media di ogni locale sottotetto è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza inferiore a metri 1,80, sotto la quale non si possono realizzare parti di locali abitabili.
11. **ALTEZZA UTILE DEL PIANO:** la misura della distanza tra il pavimento ed il soffitto di un piano di un edificio, ovvero tra il pavimento e l'intradosso delle strutture orizzontali di copertura del soffitto o degli scempiati di mezzane in caso di solai con travi ricalate. Nei casi di soffitti inclinati o curvi l'altezza netta è convenzionalmente intesa come altezza media, la quale è misurata su tre punti della mezza volta, ove si tratti di volte a tutto sesto od a sesto ribassato.
12. **ALTEZZA LORDA DEL PIANO:** la misura della distanza tra il pavimento di un piano di un edificio ed il pavimento del piano superiore. Nel caso di ultimo piano abitabile o non abitabile, l'altezza è misurata dal pavimento all'intradosso dell'ultimo solaio o del solaio di copertura. Nel caso di piano seminterrato deve essere considerata solo la parte fuori terra dall'originaria quota del piano di campagna o, se inferiore, da quella del nuovo piano artificialmente creato.
13. **SUPERFICIE COMPLESSIVA :** la superficie data dalla somma delle superfici utili abitabili e delle superfici accessorie;
14. **SUPERFICIE UTILE ED UTILE ABITABILE :** si intende per superficie utile la superficie di pavimento dei piani entrotterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, ove si espletano le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi; si intende per superficie utile abitabile la superficie di pavimento dei vani abitabili e degli altri spazi destinati all'abitazione degli alloggi. Entrambi le superfici sono misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, logge e balconi.
15. **SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL):** Si intende la sommatoria di tutte le superfici lorde dei piani fuori terra o comunque da computare ai fini degli indici urbanistici delimitate dal perimetro esterno delle murature. Per le verifiche degli indici potranno essere detratte dalla S.U.L. le superfici indicate nelle varie zone o sottozone omogenee.
16. **SUPERFICIE ACCESSORIA (SNR):** la superficie dei piani entrotterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, avente funzioni di servizio alle attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi. Essa è costituita da:
 - a. porticati, balconi, terrazze, logge e simili;
 - b. porticati, loggiati, androni ed altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari aventi autonoma identità fisica e funzionale, (i porticati, sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora vi sia l'uso pubblico);
 - c. locali per impianti tecnologici, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderia, e simili, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;
 - d. vani scala (rampe più pianerottoli) condominiali e vani ascensore;
 - e. cantine, cantinole, soffitte e sottotetti, ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di Pertinenza delle utilizzazioni principali ovvero con altezze utili inferiori a m 2,7.
 - f. piani interrati o seminterrati, (comprese le autorimesse), ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni principali
 - g. autorimesse singole o collettive e gli spazi per la sosta ed il ricovero di veicoli, compresi quelli relativi alla manovra, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;
 - h. magazzini, depositi, archivi, con altezze utili inferiori a m 2,7, in connessione con l'unità immobiliare, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi lavorativa e comunque entro il limite del 5% della Superficie lorda di calpestio.
17. **SUPERFICIE DI VENDITA:** La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita sia coperta che scoperta, ivi compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. La superficie di vendita comprende, inoltre, gli spazi adibiti all'esposizione delle merci, alla frequenza, anche occasionale del pubblico, o, comunque, a servizio della clientela, e funzionalmente collegati alle operazioni di vendita, purché comunicanti con l'unità immobiliare dell'esercizio stesso. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzino, deposito, lavorazione, uffici, dove non sia consentito al pubblico di accedere liberamente, e quella dei servizi igienici; nel caso dei Centri Commerciali, la superficie degli esercizi che non ricadono nella disciplina del presente regolamento non concorre a determinare la superficie del Centro stesso. Qualora uno stesso esercizio comprenda diversi locali di vendita, gli stessi devono essere comunicanti tra loro a mezzo di aperture o scale idonee ad assicurare un'agevole circolazione del pubblico.
18. **SAGOMA GEOMETRICA DI UNA COSTRUZIONE:** il solido corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed è formata dal profilo chiuso esterno delle linee che lo compongono, sia in pianta che in prospetto; nella considerazione della sagoma geometrica non si tiene conto delle aperture (porte e finestre) né degli elementi di finitura sporgenti dal filo delle pareti esterne o del tetto, mentre ne fanno parte elementi quali logge, porticati, balconi, aggetti di gronda, abbaini, volumi tecnici.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

19. **SOPRAELEVAZIONE:** per sopraelevazione di un edificio, si intende il rialzamento dell'ultimo piano esistente, fino al raggiungimento dell'altezza utile abitabile. In caso di piani soffitta esistenti, di altezza massima inferiore a ml. 1.80, si considera sopraelevazione la realizzazione di sole volumetrie escluse dal calcolo per le varie zone omogenee e di vani tecnici. Dovranno rimanere inalterate le caratteristiche della parete preesistente salvo quanto previsto dal Codice Civile: in caso di realizzazione di nuove aperture o di modifica delle caratteristiche di abitabilità dei vani, dovranno essere rispettate le distanze tra pareti previste dalle varie zone omogenee.
20. **AMPLIAMENTO:** per ampliamento di un edificio si intende la realizzazione di nuove volumetrie nell'ambito del lotto e delle pertinenze e di nuovi piani in rialzamento degli esistenti ove non si configuri come sopraelevazione.
21. **VOLUMI TECNICI:** quelli considerati strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità o di sicurezza, derivanti da norme prescrittive, degli impianti stessi, trovare luogo entro la sagoma geometrica della costruzione realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Sono da considerare volumi tecnici quelli sotto indicati:
- a. Extra-corpo vani scale condominiali, ovvero la porzione di vano scala condominiale necessaria per raggiungere il piano sottotetto se non abitabile in tutto o in parte, od il lastrico solare condominiale;
 - b. Extra-corsa ascensori e vani ascensore;
 - c. Serbatoi idrici e relativi impianti nella misura strettamente necessaria alle esigenze dell'unità immobiliari cui sono pertinenza;
 - d. Centrali termiche fino ad una superficie utile netta di mq. 8.00;
 - e. Camini, canne fumarie e di ventilazione;
 - f. Cabine elettriche non private;
 - g. Gru e ciminiere;
 - h. I volumi tecnici sopra descritti sono scomputabili secondo quanto stabilito dai vari parametri di zona delle Norme.
22. **ALTEZZA MASSIMA DI UN EDIFICIO (Hmax.):**
- a. L'altezza massima degli edifici di nuova costruzione, o soggetti a ristrutturazione, sopraelevazione o ampliamento, si misura sulla facciata più alta dell'edificio, o sulla parte di copertura arretrata rispetto alle facciate principali se più alta, a partire dalla quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato se più bassa, sino all'intersezione del prolungamento dell'intradosso del solaio di copertura, con il filo murario esterno dell'edificio, se di tipo tradizionale, o all'estradosso del solaio di copertura se trattasi di copertura a terrazza.
 - b. Sulle vie o terreni in pendenza o nel caso di facciate composte da corpi di varia altezza o di edifici contigui, l'altezza massima è sempre quella del punto di facciata più alto, misurata come sopra.
 - c. In caso di tetto ad unica falda l'altezza massima è da considerarsi quella media tra la gronda e il colmo, misurate come al precedente punto a).
 - d. Per gli edifici produttivi o di altro tipo con copertura piana, l'altezza massima è misurata comprendendo le eventuali cartelle di gronda. Tale regola non è da considerarsi nelle coperture a terrazza di edifici residenziali ove realizzabili.
 - e. Possono sempre superare l'altezza massima consentita le canne fumarie e di ventilazione e gli impianti che utilizzino fonti energetiche alternative.
 - f. Negli edifici situati nelle zone produttive (industriali ed artigianali o commerciali) possono superare l'altezza massima anche i seguenti volumi tecnici, solo ed esclusivamente per comprovate e motivate esigenze tecnico-costruttive:
 - i serbatoi idrici;
 - extra corsa ascensori per una altezza massima di ml. 2.10;
 - vano scala di accesso alla copertura per la superficie strettamente necessaria e per una altezza massima di ml. 2.10;
 - emergenze architettoniche, prive di superfici utili (es. torri pubblicitarie e simili)
 - g. Comunque l'altezza massima non potrà superare quanto prescritto dalle norme tecniche per le costruzioni in zona a rischio sismico e quanto stabilito dall'art.9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444.



Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

23. DISTANZA MINIMA DAI CONFINI E DISTANZA FRA GLI EDIFICI :

- a. Si misurano orizzontalmente in corrispondenza della proiezione delle parti più sporgenti dell'edificio, esclusi gli aggetti di gronda delle coperture e gli elementi decorativi. Non sono computabili ai fini di dette misurazioni, i volumi tecnici e le parti emergenti dai fili esterni delle murature perimetrali del corpo di fabbrica (terrazzi, scale aperte) con le seguenti specifiche limitazioni:
 - le scale esterne aperte comprensive delle necessarie strutture di piedritto e di definizione architettonica, fino al raggiungimento del primo piano dell'edificio;
 - i balconi, le terrazze a sbalzo, di larghezza (aggetto) non superiore a ml. 1.50 i locali accessori e vani tecnici di altezza in gronda inferiore a ml. 2.50 (vedi succ.).
- b. In tutto il territorio comunale, nella realizzazione di nuove costruzioni, o ricostruzioni, deve essere rispettata tra i fabbricati la distanza minima assoluta di 10 ml tra pareti (entrambe o solo una) con finestre di vani abitabili e comunque l'altezza del fabbricato più alto. Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale:
 - la possibilità di costruire in aderenza;
 - per le sopraelevazioni quanto previsto al precedente comma 18) e per le ristrutturazioni ai fini delle distanze tra edifici fronteggianti, dovrà essere rispettato quanto previsto dal Codice Civile.
- c. Possono essere ammesse, distanze inferiori a quelle indicate, per edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo, fatta salva sempre la minima distanza di ml. 10.00 tra pareti con finestre di vani abitabili.
- d. Non sono da considerare, al fine della valutazione delle distanze tra fabbricati su fondi o lotti confinanti, le costruzioni esistenti di altezza massima in gronda non superiore a 2,50 m. e destinate ad usi accessori (garage, centrali termiche, etc.) purché sprovviste di finestre.
- e. Sono altresì esclusi dal computo della distanza dai confini e dai fabbricati: gazebo, pergolati, pensiline, e arredi da giardino di cui all'art. 30.

24. DISTANZA DAL FILO STRADALE :

- a. Si intende la lunghezza minima misurata in orizzontale del segmento congiungente il corpo più avanzato del fabbricato, con il filo stradale; considerando la sede stradale comprendente l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali come parapetti, muri, scarpate, ecc..
- b. Ai fini della determinazione di detta distanza non sono computabili le parti aggettanti analogamente a quanto stabilito al precedente comma.
- c. Nella determinazione della distanza degli edifici dal filo stradale fuori dal perimetro dei centri abitati dovranno essere osservate le prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Codice della strada).
- d. Sono fatte salve in tutto il territorio comunale:
 - le prescrizioni più restrittive imposte dalle norme per gli edifici in zona sismiche.
 - la possibilità di costruire in aderenza
 - le distanze minori esistenti
 - le deroghe previste per gli ampliamenti una tantum.

Art. 29

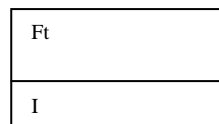
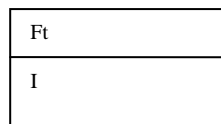
Elementi e parametri urbanistici

1. **SUPERFICIE TERRITORIALE (St):** la superficie totale di un ambito delimitato dagli strumenti di pianificazione generali, misurata al lordo delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'ambito interessato ed al netto delle viabilità esistenti o di P.R.G.C.
2. **LOTTO EDIFICABILE:** La superficie identificata in cartografia con omogenea simbologia costituito dalla superficie libera indicizzata o, nel caso di lottizzazioni, quella individuata dal piano attuativo.
 - a. Nel caso di esistenza di un immobile sul lotto, la capacità edificatoria dovrà tener conto della sua volumetria e superficie ove questo non possa essere o non venga demolito.
 - b. Per i lotti che mantengono la stessa destinazione del precedente P.R.G., dovrà essere verificato che gli indici di edificabilità non siano già stati utilizzati per la costruzione di altri immobili.
 - c. Non è ammessa la commistione di indici per lotti ricadenti in zone o sottozone diverse.
3. **SUPERFICIE FONDIARIA (SF):** la superficie residua della superficie territoriale, detratte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. **SUPERFICIE COPERTA (SC):** la superficie data dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate sia degli edifici principali che degli edifici accessori fuori terra e entro terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali; per il computo degli elementi architettonici e di arredo si rimanda ai contenuti dell'articolo 30.
5. **SUPERFICIE PERMEABILE (SP):** ogni superficie, libera da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche.
 - a. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,50 m., pedonali ma non carrabili purché inghiaiaiti i realizzati con materiali permeabili.
 - b. Le superfici carrabili pavimentate dovranno essere limitate al solo spazio di parcheggio (posto auto più spazio di manovra). I marciapiedi impermeabilizzati dovranno avere larghezza massima di ml. 1.00, ovvero di ml. 1.50 ove condominiali, salvi gli spazi di manovra di cui al D.M. 236/89 (superamento barriere architettoniche). Gli scannafossi dovranno avere larghezza massima comprensiva del muro esterno di ml. 1.00.
 - c. Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione artigianale ed industriale, ferme restando la quantità di verde a prato e/o piantumato previste dalle norme la percentuale minima di superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali (escluso

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

asfaltature anche se drenanti), poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche. La superficie permeabile deve essere garantita, oltre che per le nuove costruzioni, anche per gli interventi di ampliamento. In caso di ristrutturazione o sopraelevazione e comunque per ogni intervento di sistemazione esterna, le superfici permeabili dovranno rimanere invariate, se già inferiori al minimo previsto.

6. **RAPPORTO DI COPERTURA (Rc):** il rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria, espresso in valore percentuale.
7. **INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut):** il rapporto tra la Superficie Utile Lorda degli edifici e la superficie territoriale, espresso in mq/mq od in mq/ha.
8. **INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf) :** il rapporto tra la Superficie Utile Lorda degli edifici e la superficie fondiaria, espresso in mq/mq.
9. **INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It):** il rapporto tra il Volume degli edifici e la Superficie Territoriale, espresso in mc/mq.
10. **INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (If):** il rapporto tra il Volume degli edifici e la Superficie Fondiaria, espresso in mc/mq.
11. **VOLUMETRIA EDIFICABILE:** il prodotto tra la Superficie Fondiaria e l'Indice di fabbricabilità fondiaria assegnato.
12. **VOLUME DI UN EDIFICIO AI FINI DEL COMPUTO DEL VOLUME URBANISTICO (V):** è dato dal prodotto tra la Superficie Utile Lorda di ogni piano e la relativa altezza lorda o media di altezze in caso di piani a quote diversificate.
 - a. Ai fini del computo, sono da rispettare le seguenti precisazioni e i seguenti criteri correttivi rispetto alla definizione data.
 - b. le murature perimetrali esterne concorrono al volume fino allo spessore di cm. 30: non si considerano ai fini del calcolo del volume gli spessori dovuti all'utilizzo dei materiali per il contenimento termo-acustico e i giunti tecnici sismici, nonché gli eventuali paramenti di finitura esterni e gli elementi decorativi, il tutto previo presentazione di idonea documentazione e particolari costruttivi.
 - c. Lo spessore dei solai si computa escludendo gli spessori necessari per i materiali da utilizzare per il contenimento termo-acustico, previo presentazione di idonea documentazione e particolari costruttivi.
 - d. Sono inoltre esclusi dal computo volumetrico:
 - gazebo, pergolati, pensiline, tettoie aggettanti e arredi da giardino nel rispetto dell'art. 30.
 - balconi, terrazze, e simili;
 - scale esterne aperte;
 - vani scala (rampe più pianerottoli purché della medesima larghezza secondo le buone regole del costruire – si calcolano i disimpegni, corridoi e ingressi) privati e condominiali e vani ascensore senza alcun limite dimensionale, sia interni che esterni ai corpi di fabbrica;
 - locali per impianti tecnologici di altezza inferiore a m. 2.50, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, e simili, intesi esclusivamente come accessori ai volumi principali. Nelle coperture a tetto i volumi tecnici dovranno rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo dovrà essere prevista una soluzione architettonica unitaria
 - porticati logge e loggiati, fino ai limiti indicati per le varie zone omogenee e porticati, loggiati, androni ed altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari aventi autonoma identità fisica e funzionale o adibiti all'uso pubblico;
 - cantine, cantinole, soffitte e sottotetti di altezza utile inferiore a m. 1.80
 - I volumi completamente interrati, (comprese le autorimesse), intesi come pertinenze e accessori alle utilizzazioni attivate ai piani superiori, e comunque contenuti nella proiezione planimetrica dell'edificio secondo quanto previsto per le varie zone e sottozone omogenee;
 - le autorimesse fuori terra nei limiti indicati per ciascuna zona omogenea;
 - I volumi completamente interrati, (comprese le autorimesse), intesi come pertinenze e accessori alle utilizzazioni attivate ai piani superiori, e comunque contenuti nella proiezione planimetrica dell'edificio secondo quanto previsto per le varie zone e sottozone omogenee; i volumi seminterrati si calcolano in proporzione diretta alla loro emergenza dal piano di riferimento (quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato se più bassa).



- Esempio di calcolo Volume seminterrato
Nel disegno pareti laterali del seminterrato
 $Ft =$ Area Fuori terra

$I =$ Area interrata
 $A =$ area totale delle pareti laterali

$A:Ft = 100 : \%$ $\% =$ percentuale fuori terra Volume netto = $\% \times$ Volume Totale

- Nel caso di demolizione con riorganizzazione planovolumetrica di un singolo edificio, o di ristrutturazione urbanistica, il volume da recuperare dovrà essere computato al lordo compresi gli interrati.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

13. ADDIZIONI VOLUMETRICHE E FUNZIONALI

- a. Si ha ADDIZIONE VOLUMETRICA agli edifici esistenti, non assimilata alla ristrutturazione edilizia quando, nei limiti dei parametri previsti per le varie zone o sottozone omogenee:
 - L'intervento di ampliamento comporti aumento di unità immobiliari
 - Si abbia un aumento superiore a 100 metri cubi lordi della volumetria di ogni edificio residenziale unifamiliare e un aumento superiore, nel caso di edifici con più unità abitative, di 60 metri cubi lordi a unità abitativa.
 - Si abbia un aumento superiore a 200 metri cubi di edifici con destinazione d'uso produttiva o comunque diversa dalla residenziale.
- b. Si ha ADDIZIONE FUNZIONALE, e quindi opera soggetta a Denuncia di Inizio Attività, quando non si verifichino le condizioni per gli ampliamenti volumetrici di cui sopra, e quando l'intervento non comporti la realizzazione di corpi di fabbrica separati.
- c. Gli immobili con destinazione agricola oggetto di ampliamento mantengono la loro destinazione d'uso nei venti anni successivi dalla efficacia della D.I.A. o dalla data del Permesso di Costruire.

14. **VOLUMETRIA ABITATIVA MEDIA (Vam)** : per il calcolo della capacità insediativa residenziale la volumetria che compete ad ogni abitante insediato o insediabile è pari a 100 mc/ab di volume urbanistico; ai fini del calcolo del dimensionamento si assume la volumetria di 300 mc, quale dimensione media di ogni alloggio. Sono esclusi dal calcolo suddetto gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le riorganizzazioni funzionali nelle quali non si determina un aumento del carico urbanistico.

15. **INDICE DI AFFOLLAMENTO (Ia)**: è la cubatura netta minima dei vani abitabili di nuova costruzione, nuovo insediamento residenziale (cambi destinazione) o in caso di aumento di unità immobiliari. Ne fanno eccezione le superfici previste dal D.M. 7 luglio 1975 per i locali monostanza. In tutti gli altri casi l'indice di affollamento non dovrà essere inferiore a 54 mc./abitante lordi. Il calcolo degli abitanti insediabili è determinato dal parametro dei vani ad uso di camera, calcolati in base al D.M. 1975

16. OPERE DI URBANIZZAZIONE :

- a. **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 c.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
- b. Ove l'urbanizzazione primaria sia attuata per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni.
- c. **Urbanizzazione Secondaria / Dotazione e adeguamento degli standard urbanistici**
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;
- d. 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.

17. PERTINENZE

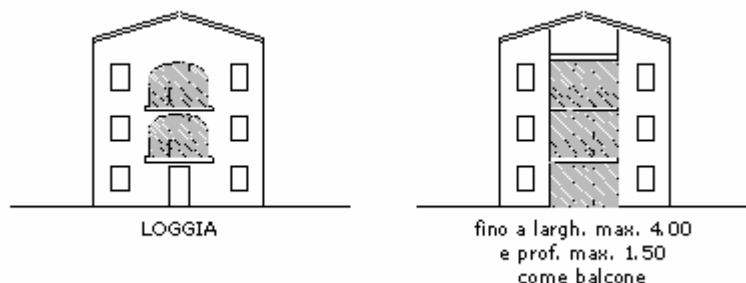
- a. Le pertinenze di un edificio sono quei manufatti, esclusi dal calcolo dei volumi, a servizio esclusivo dell'edificio esistente.
- b. Sono considerate pertinenze ai fini del R.U. : autorimesse interraste ai sensi della L. 122/89 e fuori terra, piscine, campi da tennis (usi privati) centrali termiche-autoclave. Negli edifici produttivi sono inoltre considerate pertinenze, quelle indicate all'ultimo comma della Circolare del Ministero LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977. Questi manufatti dovranno essere realizzati nell'ambito del lotto catastale di pertinenza del fabbricato principale, salvo quanto previsto per gli spazi a parcheggio dall'art. 96 delle norme e sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività.

Elementi architettonici e di arredo (Art. 30 NTA)

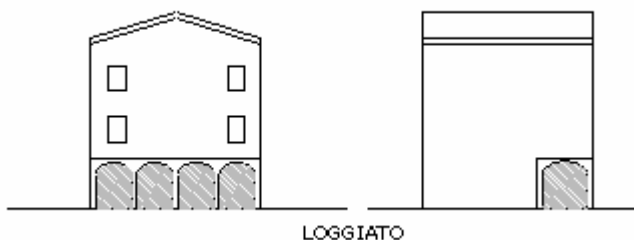
1. **LOGGIA**: spazio accessorio delimitato da tre pareti verticali e da due orizzontamenti, accessibile da vani abitabili, il cui volume è computato secondo le varie zone omogenee di cui alle norme e la superficie coperta da valutare al

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

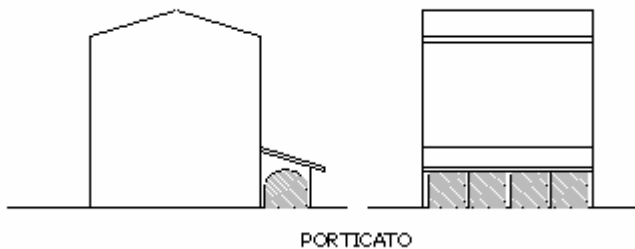
100%. Le logge comprensive degli elementi specifici di definizione non costituiscono distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale nei limiti di 1,5 m di sporgenza dai fili esterni delle murature perimetrali. Nel caso di logge esistenti, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, le logge come sopra individuate non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che la loggia è stata computata nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione. **NON SI CONSIDERA LOGGIA** e quindi non è computata ai fini del volume e superficie coperta, la rientranza di un edificio aperta completamente su un solo lato e coperta da solaio o terrazzo o gronda, della larghezza massima di ml. 1.50 e lunghezza superiore o uguale a ml. 4.00.



2. **LOGGIATO**: spazio di uso pubblico o privato, delimitato da una parete verticale, da un colonnato o pilastrata e da due orizzontamenti, il cui volume è computato in relazione alle varie zone omogenee di cui alle norme e la cui superficie coperta da valutare al 100%. Nel caso di loggiati privati esistenti anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o non a fini agricoli, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, i loggiati come sopra individuati non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che il loggiato è stato computato nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione.

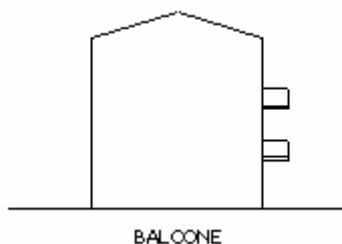


3. **PORTICATO**: spazio utile al piano terra (o rialzato) degli edifici definito da una o due pareti verticali, un colonnato o pilastrata e provvisto di copertura a tetto o a terrazza, senza strutture sovrastanti. È ammesso solo in quanto pertinenza di fabbricato e computato secondo le varie zone omogenee. I porticati connessi ai fabbricati, comprensivi degli elementi specifici di definizione non costituiscono distanza dai confini e dai fabbricati nei limiti di 1,5 m (ai pilastri o comunque al filo esterno della struttura portante) di sporgenza dai fili esterni delle murature perimetrali e con altezza in gronda non superiore a ml. 2.50. Non è ammessa la chiusura esterna. Nel caso di porticati esistenti anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o non a fini agricoli, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, i porticati come sopra individuati non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che il porticato è stato computato nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione.



4. **BALCONE**: superficie aggettante accessibile da vani abitabili e aperta su tre lati, non computabile ai fini volumetrici. Nel caso di nuovi fabbricati, di ampliamento o ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml. 1,50, non costituisce distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale. La superficie coperta non è computata, quando si tratta di balconi con aggetti inferiori ml. 1,50, di superficie lorda non superiore a mq. 6,00; ove si superi il ml 1,50 di aggetto e/o di superficie sopra detta, le eccedenze si devono considerare ai fini della determinazione della superficie coperta.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO



5. **BALLATOIO**: struttura distributiva orizzontale e/o aggettante, a servizio di vani abitabili o di intere unità immobiliari. La sua valutazione, nel caso di nuovi fabbricati o di aggiunte a fabbricati esistenti, è analoga a quella dei balconi. Nel caso sia delimitato da più di una parete verticale, ovvero munito di colonnato o pilastrata, la sua valutazione è analoga a quella prevista per le logge. Non è ammesso il recupero volumetrico di ballatoi esistenti e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento di volumetria al 100%.
6. **SOTTOTETTO** (con possibilità di intervento ai sensi dell'art. 79 c. 2) punto 3) della L.R. 1/05, nonché dell'art. 24 delle N.T.A.) : si considerano sottotetti gli ultimi piani di civili abitazioni raggiungibili mediante vano scala, che abbiano una altezza minima in gronda di ml. 1.80. Il rialzamento, ove consentito dalle varie sottozone, non potrà portare al superamento della altezza massima ivi prevista.
7. **SOFFITA** : locale con funzione di isolamento dell'ultimo piano dalla copertura, che non ha le caratteristiche del sottotetto.
8. **ABBAINO**: manufatto posto sulla copertura per l'aero-illuminazione di locali sottotetto o soffitta. La realizzazione di tali manufatti è consentita per una dimensione massima dell'infisso di ml. 1.00 di larghezza e ml. 0.60 di altezza, con copertura contro-pendenza con manto dello stesso tipo dell'esistente; per dimensioni superiori la parte sottostante comporterà aumento o alterazione di volume.
9. **GAZEBO**: manufatto non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini e dai fabbricati, destinato al ricovero di persone per le attività a cielo aperto, o complementare ad eventuali attività espositivo -commerciali di pertinenza di edifici a carattere residenziale, produttivo, o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi; esso è ammesso ove consentito dalle norme e deve essere costituito da struttura verticale astiforme in legno o con materiali idonei e adeguati all'ambiente di intervento, con copertura in tela, canniccio, completamente aperta su tutti i lati e avente:

- altezza al colmo non superiore a 3,50 ml;
- superficie coperta non superiore a 20 mq.

Non è ammesso superare la sopraccitata superficie per ciascuna unità immobiliare unifamiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale. Relativamente agli insediamenti produttivi, sono ammessi gazebo nella proporzione massima del 5% della superficie coperta dell'insediamento produttivo, è comunque ammesso un gazebo per insediamento produttivo avente proprio resede. La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

10. **PERGOLATO**: struttura di pertinenza di unità a carattere residenziale, non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini e dai fabbricati, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o con materiali idonei e adeguati all'ambiente di intervento, atta a consentire il sostegno del verde o piante rampicanti. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 e non essere impostati a quota superiore a ml. 2.50. La superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 50% della superficie libera e non è valutato ai fini della prevenzione dal rischio idraulico, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo. È consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie occupata sopra indicati. È comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione fin dal progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente l'autorizzazione. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.
11. **PENSILINA**: struttura non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini dai fabbricati e dal filo stradale con la funzione di proteggere il percorso dal marciapiede pubblico all'ingresso del fabbricato. La realizzazione, ammessa sull'intero territorio comunale ad eccezione delle zone agricole delle zone omogenee A e/o soggette a vincoli paesaggistici, dovrà essere organica e compatibile con i valori architettonici, tipologici ed ambientali degli insediamenti e non produrre significative alterazioni degli eventuali apparati decorativi. A tale scopo essa potrà essere composta di elementi verticali in legno, in ferro o altro metallo e da una copertura in tela, vetro o metallo. L'altezza al colmo non deve essere superiore a 3,00 ml.; la larghezza non deve essere superiore a 2,00 ml. ed i lati devono essere privi di qualsiasi elemento di chiusura, anche trasparente o mediante inferriate o simili. La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.
12. **TETTOIA AGGETTANTE**: struttura orizzontale o inclinata aggettante dal fabbricato a protezione di porte, finestre, marciapiedi privati. La loro realizzazione, ammessa sull'intero territorio comunale, dovrà essere organica e compatibile con i valori architettonici, tipologici ed ambientali degli insediamenti e non produrre significative alterazioni degli eventuali apparati decorativi. Nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml. 1,50, la sua superficie è computata al 30% ai fini della superficie coperta, ma non costituisce volume e distanza dai fabbricati, dai confini e dal filo stradale. La superficie coperta non è mai computata, nemmeno nella percentuale sopra indicata, quando si tratta di tettoie aggettanti di superficie lorda la cui proiezione al suolo non sia superiore a mq. 5,00, nel numero di una per ciascuna unità immobiliare residenziale o produttiva, di cui deve costituire accessorio; ove si superi la quantità di numero e/o di superficie sopra detta, tutte le tettoie aggettanti sono da considerarsi ai fini della determinazione della superficie coperta nella percentuale del 30% della loro superficie lorda. Sempre nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto è superiore a ml. 1,50, la superficie aggettante è computata al

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

50% ai fini della superficie coperta. Nel caso di tettoie aggettanti sovrapposte o poste a vari livelli, è considerato, per gli effetti del calcolo della superficie coperta, il profilo della somma delle proiezioni a terra. Non sono ammesse tettoie aggettanti a servizio di piani o di vani che non abbiano i requisiti di abitabilità. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.

13. **SCALA ESTERNA APERTA:** struttura di collegamento verticale esterna al corpo di fabbrica; è esclusa dal computo del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale, qualora strutturalmente aderente al fabbricato, e non emergente dai fili esterni delle murature oltre i m 2,80. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C. e del volume.
14. **ARREDI DA GIARDINO:** gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto ivi comprese fontane e vasche ornamentali, non sono computati ai fini della superficie coperta, del volume e delle distanze dal confine, dai fabbricati e dal filo stradale. Sono compresi nella definizione piccoli box in legno, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq. 4,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,20, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, ecc., nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare unifamiliare (o condominio) o insediamento produttivo, avente proprio resede di pertinenza di superficie non inferiore a 80 mq per le residenze e 200 mq. per i produttivi. L'installazione di detti accessori non deve provocare in alcun modo molestia o danno a terzi e deve in ogni caso essere computata ai fini della prevenzione del rischio idraulico. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.

Art. 95

AREE DI SOSTA E PARCHEGGIO PUBBLICI E/O D' USO PUBBLICO (Pp- Pup)

1. Sono le aree destinate alla sosta dei mezzi di trasporto e definite dalla lettera d) del D.M. 1444 del 01/04/1968 le cui quantità minime, secondo le destinazioni d'uso, sono indicate al successivo comma 11).
2. I Parcheggi di nuova realizzazione previsti nelle tavole di R.U. hanno valore indicativo e, nei limiti delle previsioni grafiche indicate nelle tavole di R.U., saranno oggetto di progetti attuativi (pubblici o privati) che preciseranno l'esatta forma e le dimensioni definitive degli spazi.
3. Essi dovranno essere realizzati con modo costruttive che tengano conto di quanto indicato dall'art. 78 del P.I.T. regionale e quindi dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per comprovati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale.
4. Lo spazio di manovra non potrà superare il 50% della superficie totale a parcheggio.
5. La superficie interessata dovrà essere inoltre piantumata con un minimo di n. 1 albero d'alto fusto ogni 80 mq. o frazione e, in caso di realizzazione privata, su richiesta del Comune e per un miglior inserimento urbano, potranno esservi realizzati spazi a verde, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ed ambientale. Nel caso in cui, al di sotto dei parcheggi siano altri interrati, si potranno utilizzare alberature, arbusti o siepi ornamentali.
6. Sempre in caso di realizzazione privata, i materiali e gli impianti da utilizzare dovranno essere concordati con l'autorità Comunale competente
7. Nei Piani Attuativi gli spazi di sosta o parcheggio pubblici vanno previsti secondo le quantità di seguito indicate. Essi dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria e agli edifici, con idonei collegamenti pedonali agli stessi.
8. La trasformazione della destinazione da residenziale ad altro uso, implica l'adeguamento delle quantità minime di Parcheggio.
9. I Parcheggi d'uso pubblico sono gli spazi dovuti per il rispetto degli standards urbanistici, in caso d'interventi di cambio di destinazione d'uso o nuova costruzione d'immobili con destinazioni diverse da quella principale prevista per le varie zone omogenee e, pur rimanendo di proprietà e manutenzione privata, dovranno essere utilizzati ad uso collettivo.
10. Nel caso d'interventi di ristrutturazione o ampliamento non residenziale con aumento d'unità immobiliari, cambio di destinazione d'uso da residenziale, di edifici esistenti situati nei Centri Storici, nei borghi rurali storici o in quelle centrali degli abitati di Casalguidi e Cantagrillo, qualora l'area di pertinenza dell'edificio non consenta il rispetto delle quantità minime di Parcheggio pubblico, e qualora esistano comprovate motivazioni urbanistiche, l'Autorità Comunale competente potrà consentire la monetizzazione delle aree di parcheggio non realizzate, calcolata secondo la tabella degli oneri concessori.
11. La realizzazione degli spazi a Parcheggio Pubblico si attua attraverso progetto e intervento pubblico, progetto pubblico convenzionato e attuazione privata, piano attuativo o P.U.C. convenzionato.
12. **PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (Pp – Pup) - SUPERFICIE MINIMA**

a. Uso Residenziale
• mq. 6/abitante (= mq. 6/100 mc.)
b. Cinema, teatri, impianti sportivi e/o da spettacolo coperti
• mq. 35/100 mc.
c. Ospedali, case di cura ambulatori e poliambulatori, attrezzature comuni
• Mq. 15/100 mc.
d. Uffici
• mq. 15/100 mc.
e. Impianti sportivi e/o da spettacolo scoperti
mq. 1/ mq. di Superficie
f. Uso Commerciale
• Esercizi di vicinato
o mq. 1/ mq. di superficie di vendita.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

• Medie strutture
o mq. 1.5/mq. di sup. di vendita.
o mq. 1/ mq. di ulteriori superfici coperte aperte al pubblico, destinate a attività complementari alla commerciale.
• Minimo un posto auto ogni 25 mq. di parcheggio.
• Grandi strutture
o mq. 2/mq. di sup. di vendita.
o mq. 1.5/ mq. di ulteriori superfici coperte aperte al pubblico, per altre attività connesse.
• Minimo un posto auto ogni 25 mq. di parcheggio
g. Attrezzature turistico-ricettive- alberghiere coperte
• mq. 12/100 mc.
h. Attrezzature turistico-ricettive scoperte
• mq. 0.5/ mq. di Superficie

13. Le superfici sopra indicate si intendono come minime indispensabili e potranno essere oggetto di aumento, qualora l'Autorità Comunale competente ritenga di incrementarle, per motivi di interesse e/o utilità pubblica.

SPAZI A PARCHEGGIO INERENTI LE COSTRUZIONI (Art. 96 N.T.A.)

- La SUPERFICIE MINIMA A PARCHEGGIO INERENTE LE COSTRUZIONI è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 9 L. 122/89, in 10 mq. ogni 100 mc. di volume urbanistico e deve essere verificata e ubicata tutta all'esterno o nei porticati al piano terra degli edifici di nuova costruzione. Comunque la superficie da ubicare nei porticati non potrà essere superiore al 40% del totale dovuto.
- E' ammessa la realizzazione del 40% del totale del parcheggio inerente la costruzione, anche negli interrati degli edifici di nuova costruzione, residenziali condominiali (nei lotti con Indice di fabbricabilità superiore a 1 mc/mq) o in quelli a destinazione commerciale, a condizione che gli spazi di sosta e manovra siano liberi e quindi fatta eccezione per le strutture portanti, non vengano diaframmati da alcun tramezzo o pannello e/o altro tipo di delimitazione (portoni, cancelli, dissuasori etc..). Negli edifici residenziali l'uso dei posti auto dovrà essere esclusivamente per i condomini: tale prescrizione dovrà essere indicata, quale vincolo, sia negli elaborati di progetto, che nel Permesso di Costruire rilasciato.
- In caso di interventi di ampliamento, o ristrutturazione con aumento di unità immobiliari e/o carico urbanistico, il parcheggio esterno dovrà essere almeno il 60% del totale dovuto ed il resto potrà essere verificato con le superfici delle rimesse o garages.
- Lo spazio di manovra non potrà superare il 50% della superficie totale a parcheggio. Ove la volumetria non consenta una superficie minima, dovrà comunque essere previsto e garantito almeno un posto auto ad unità immobiliare. Non si possono computare come posti auto le rampe di accesso ai garages. Possono essere previsti indici minimi superiori per i Piani Attuativi e per gli interventi nell'ambito dei Profili Regolatori.
- Per i fabbricati sparsi lo spazio a parcheggio dovrà essere verificato nell'ambito della particella catastale di pertinenza dell'edificio.
- In caso di mutamento d'uso di locali destinati a rimessa, dovrà essere dimostrata la realizzazione dei minimi spazi a parcheggio nel lotto di pertinenza dell'edificio.
- In caso di dimostrata impossibilità di ubicazione nella pertinenza degli edifici posti nei centri abitati e previo parere favorevole della Autorità Comunale competente, è possibile realizzare spazi a parcheggio inerenti le costruzioni nei limiti sopra indicati, anche in aree al di fuori del lotto di pertinenza distanti dall'edificio principale per un raggio non superiore ai 100 ml., con dimostrazione dell'esistenza di idonei collegamenti pedonali, e previo stipula di atto pubblico di vincolo di pertinenza permanente da registrare e trascrivere.
- La pavimentazione esterna degli spazi di parcheggio dovrà essere permeabile.
- Fermo restando il calcolo dei posti auto come sopra, per gli edifici produttivi il con parcheggio dovrà essere verificato calcolando il volume, per ogni piano, per una altezza utile ragguagliata di ml. 4.00, per altezze previste o esistenti superiori.
- Nel caso di interventi di ristrutturazione con aumento di unità immobiliari, sopraelevazione, ampliamento solo in rialzamento o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti situati nei Centri Storici, nei borghi rurali storici o in quelle centrali degli abitati di Casalguidi e Cantagrillo, qualora l'area di pertinenza dell'edificio non consenta il rispetto delle quantità minime di parcheggio inerente la costruzione, l'Autorità Comunale competente potrà consentire la monetizzazione delle aree di parcheggio non realizzate, calcolata secondo la tabella degli oneri concessori. Non è consentito, nel presente caso, il cambio di destinazione d'uso di rimesse o garages esistenti.

SOSTITUZIONE DI MANUFATTI DI PERTINENZA ESTETICAMENTE INIDONEI (Art. 119 N.T.A.)

- In tutte le zone e sottozone del territorio comunale, i box e le capanne di lamiera o altro materiale precario esteticamente inidoneo, ad uso pertinenziale e purché urbanisticamente conformi e/o condonati, possono essere sostituiti con strutture in muratura della stessa superficie, volume e destinazione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del fabbricato principale, con finiture, copertura ecc. di tipo tradizionale.
- Nelle zone e relative sottozone B-C-D-T, è concesso anche lo spostamento del manufatto sul lotto di pertinenza del fabbricato principale, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e costruzioni, al fine di una sua migliore collocazione nel tessuto urbano edificato.
- I manufatti oggetto di demolizione e ricostruzione mantengono la precedente destinazione d'uso per venti anni successivi dalla fine dei lavori.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

DISCIPLINA DELLE PERTINENZE E AREE PRIVATE (giardini, resedi) NELLE ZONE OMOGENEE B-C-D-E-F/1-T
(Art. 120 N.T.A.)

1. I GIARDINI E I RESEDI DEGLI EDIFICI IN ZONE A PREVALENZA RESIDENZIALE (B-C-E) oggetto nuova costruzione, dovranno essere sistemati prevalentemente a verde, con esclusione degli spazi necessari al parcheggio ed ai marciapiedi pedonali.
2. I marciapiedi non condominiali, adiacenti l'edificio, dovranno avere larghezza minima di ml. 1.00, salvo gli spazi e le dimensioni minime previste dal D.M. 236/89, così come gli scannafossi compreso il muro esterno.
3. Gli altri spazi carrabili o pedonali dovranno essere realizzati con materiali permeabili. In particolare per gli spazi di sosta e manovra interni alle recinzioni (ad eccezione delle rampe di collegamento agli interrati e seminterrati) dovranno essere utilizzati sistemi che garantiscano il massimo della permeabilità (green-pav, prato armato ecc.)
4. In caso di ristrutturazione o ampliamento con aumento di unità immobiliari, dovranno previste sistemazioni a verde e superfici non impermeabili come sopra, anche previo demolizione di superfici esistenti non a norma, salvo comprovata impossibilità per carenza di spazi o impossibilità di natura tecnica.
5. Nei giardini e resedi possono essere installati i manufatti di cui all'art. 30 punti 9,10 e 14 delle Norme.
6. I progetti di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione di fabbricati residenziali dovranno prevedere una idonea sistemazione del verde privato, con piantumazione di almeno un albero di specie autoctona di alto fusto per pertinenze superiori a 100 mq. (e di almeno 1 ogni 100 mq.) e di almeno un albero di medio fusto ogni 50 mq. o frazione, in tutti i casi.
7. Le recinzioni dovranno avere andamento lineare, con eventuali ringhiere soprastanti a disegno semplice in ferro a zincate verniciate in colori tipici come per il ferro.
8. Le recinzioni visibili da spazi e strade pubbliche dovranno avere altezza massima del muro pieno fuori terra non superiore a ml. 1.20.
9. Non sono ammesse recinzioni in rete metallica o plastificata, se non per le parti non visibili da spazi pubblici. I muri di recinzione non visibili da spazi pubblici potranno avere altezza massima di ml. 2.00.
10. Fatte salve le ulteriori prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio Comunale
11. PER LE PERTINENZE DEI NUOVI EDIFICI IN ZONE PRODUTTIVE (D-F/1-T) si dovranno rispettare le superfici permeabili minime, che dovranno essere realizzate, nella maggior parte con spazi a verde piantumati con siepi sempreverdi e piante di medio/alto fusto in ragione di 1 ogni 80 mq. di spazio a parcheggio.
12. E' obbligatoria una fascia di verde lungo il perimetro del lotto e una idonea sistemazione a verde ai lati dei passi carrabili.
13. Non è ammesso, in dette zone, l'utilizzo di asfalto tradizionale per le superfici impermeabili, né di asfalto permeabile per le altre superfici.
14. E' ammesso, previo parere degli organi competenti, l'uso di asfalto architettonico nelle zone impermeabili.
15. I progetti di ristrutturazione con aumento di unità immobiliari e di ampliamento nelle zone D, dovranno rispettare le prescrizioni di cui sopra, anche previo demolizione di superfici esistenti non a norma
16. Le recinzioni dovranno avere andamento lineare, con eventuali ringhiere soprastanti a disegno semplice, con la parte in muro pieno non superiore a ml. 1.20.
17. Non sono ammesse recinzioni in rete metallica
18. I manufatti di cui all'art 30 delle Norme, sono ammessi solo in presenza di giardini di superficie superiore a 200 mq.
19. Fatte salve le ulteriori prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio Comunale

AREE VINCOLATE A VERDE PRIVATO (Art. 121 N.T.A.)

1. Sono aree di proprietà privata sistemate a giardino nella maggior parte dei casi di pertinenza in zone di particolare pregio ambientale,
2. In queste zone gli interventi sono di tipo diretto, con progetto dettagliato delle sistemazioni da eseguire, che dovranno limitarsi alla manutenzione ordinaria (A), la manutenzione straordinaria (B), il restauro ed il risanamento conservativo (C).
3. Il verde esistente, sia di alto fusto che ornamentale dovrà essere mantenuto e reintegrato con un progetto esteso a tutta l'area.
4. In tali zone è ammessa la realizzazione di piccole strutture (gazebo, pergolati) o pertinenze (piscine), purché non sia compromesso il verde esistente e sia studiata una sistemazione generale della zona .



COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE

(Provincia di Pistoia)

REGOLAMENTO URBANISTICO

Progettazione

Ing. Gaetano Pollerone – Funzionario Tecnico Comunale

Consulenza Urbanistica : Arch. Giuliano Giovannelli

Consulenza GIS : Ing. Maurizio Martelli

Ufficio Tecnico Comunale

Redazione N.T.A. : Geom. Federico Salvadeo

Assistenza cartografica: Geom. Sabato Tedesco

Studi Geologici

Territorio e Ambiente s.r.l.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Scheda-Progetto n. 4 : Sottozona C1

Adozione con Delibera Consiglio Comunale n. **48** del **10.11.2005**

Approvazione con Delibera Consiglio Comunale n. ____ del ____

IL SINDACO
(Renzo Mochi)

SCHEDA RIEPILOGATIVA N. 4

**SOTTOZONE "C1" - RESIDENZIALI ESTENSIVE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO DI
LOTTIZZAZIONE (Art. 58 N.T.A)**

1. In queste zone si applicano i seguenti parametri, calcolati secondo quanto prescritto al presente Capo :

a. INDICE DI FABBRICABILITÀ (If)
• 1 mc./mq.
b. RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)
• 35%
c. ALTEZZA MASSIMA (Hmax.)
• ml. 6.50
d. DISTANZE TRA PARETI:
• Tra pareti finestrate con finestre di vani abitabili (una o tutte e due) ml. 12.00 o come l'altezza in gronda se superiore a ml. 12.00.
• Tra pareti cieche ml. 6.00.
• Tra pareti con finestre di vani non abitabili ml. 8.00
e. DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA O DI PROPRIETÀ
a. la distanza dai confini di proprietà o dal limite di zona dovrà essere minimo di ml. 5.00
b. E' ammessa l'edificazione sul limite di zona, quando oltre tale limite esista una sufficiente area della stessa proprietà, destinata a zona agricola o verde privato, oppure a fascia di rispetto stradale, comunque a seguito di previsione nei Piani Attuativi.
f. SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA (SP), come all'art 57, minimo 25%
g. SPAZI A PARCHEGGIO, come previsto dall'art. 57 delle Norme.

1. L'unità minima di intervento è individuata nelle tavole di R.U.
2. In queste sottozone si interviene mediante Piani di Lottizzazione di iniziativa privata (PdL)
3. A seguito delle previsioni del Piano Attuativo è possibile procedere per stralci indipendentemente funzionali
4. Le destinazioni d'uso non residenziali che costituiscono un completamento della residenza non potranno eccedere il 15% del volume edificabile.
5. Per gli edifici esistenti nelle zone C fino all'attuazione delle previsioni del P.R.G. saranno consentiti esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, cioè quegli interventi finalizzati esclusivamente alla conservazione dell'immobile.
6. Potrà essere autorizzata una eventuale variazione di destinazione d'uso purché ciò non comporti modifica all'assetto urbanistico della zona e tale da pregiudicare la futura attuazione delle previsioni di R.U.
7. Per le due sottozone C1 ubicate in località Ponte di Serravalle al termine di Via Palazzi, in via preliminare alla formazione del Piano di Lottizzazione, dovranno essere esperite le indagini relative alla stabilità delle aree anche in relazione al loro comportamento all'azione sismica.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

Norme generali zone C (art. 57 N.T.A.)

1. Sono le parti dei sistemi insediativi destinate a nuovi complessi a prevalente funzione residenziale, commerciale e direzionale che risultano inedificate (o nelle quali l'edificazione non raggiunge i limiti di densità e superficie di cui a D.M. 1444/1968) e prive di opere di urbanizzazione
2. In queste zone si interviene con Piano Attuativo e/o in attuazione ai Profili Regolatori, secondo gli indici stabiliti per le diverse sottozone. Non è ammessa la commistione o la traslazione degli indici fra sottozone diverse contigue.
3. Sono ammesse anche le seguenti destinazioni d'uso ove non preesistenti:
 - a. Esercizi di vicinato
 - b. Medie strutture commerciali di vendita
 - c. Pubblici esercizi
 - d. Depositi, magazzini all'ingrosso fino alla superficie di mq. 800
 - e. Botteghe artigiane non comportanti emissioni in atmosfera di qualsiasi tipo.
 - f. Autorimesse
 - g. Attività culturali e ricreative
 - h. Ambulatori, studi medici
 - i. Uffici pubblici e privati, sedi di associazioni sindacali, economiche
 - j. Caserme
 - k. Case di cura, ospizi fino a 50 posti letto
 - l. Alberghi
 - m. Ristoranti
4. Le finiture esterne e le coperture dei fabbricati, degli ampliamenti e degli accessori dovranno essere di tipo tradizionale. Non sono ammesse coperture non tradizionali o completamente piane (ammessi terrazzi a tasca o piccole tettoie o terrazze di collegamento), se non per edifici di tipologia particolare (a destinazione esclusivamente commerciale-direzionale) e previo parere preventivo degli organi competenti. Eccezioni possono essere concesse, previo parere della Commissione Edilizia, anche per progetti di edilizia sostenibile, secondo quanto indicato dalle "linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana", approvate con Delibera Giunta Regionale n. 322 del 28.2.2005.
5. Il VOLUME (V) è computato ai sensi dell'art. 29 c.12) delle Norme. Sono inoltre esclusi dal calcolo:
 - a. I porticati pubblici e quelli privati (vedi definizione art. 30 c.3) nei limiti, questi ultimi, del 25% della Superficie Coperta del fabbricato, delimitata dal perimetro esterno delle strutture portanti, per una altezza in gronda non superiore a ml. 2.40.
 - b. I loggiati e le logge pubblici e quelli privati (vedi definizione art. 30 c. 1-2) nei limiti, quest'ultimi, del 15% della volumetria della unità immobiliare.
 - c. I volumi tecnici di cui all'art. 28 c.21).
 - d. Le autorimesse fuori terra, anche in porticato, per una superficie netta di mq. 18 ad unità immobiliare e altezza in gronda non superiore a ml. 2.40 (ove formino un corpo a se stante).
6. Per gli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione: non è ammessa la demolizione e ricostruzione volumetrica, anche parziale, in altra collocazione, se non nell'ambito del volume massimo assentibile e nell'ambito del recupero dei volumi accessori di cui all'art. 119. E' altresì ammessa la demolizione e fedele ricostruzione.
7. In caso di fabbricati esistenti l'intervento assentito non ammette la demolizione e ricostruzione volumetrica, anche parziale, in altra collocazione, se non nell'ambito del volume massimo assentibile e del recupero dei volumi accessori di cui all'art. 119. E' ammesso invece il recupero del volume mediante la demolizione e fedele ricostruzione.
8. La SUPERFICIE COPERTA (SC) è computata ai sensi dell'art 29 c.4) .
 - a. Gli interrati non potranno superare la S.C. massima prevista per l'edificio fuori terra, ad esclusione della eventuale rampa di accesso aperta.
 - b. Sono esclusi dal calcolo, oltre a quanto previsto dagli artt. 29 e 30 delle Norme, i porticati al pubblici e quelli privati (vedi definizione art. 30 c.3) nei limiti, questi ultimi, del 25% della Superficie Coperta del fabbricato, delimitata dal perimetro esterno delle strutture portanti, per una altezza in gronda non superiore a ml. 2.40.
 - c. Le autorimesse fuori terra, anche in porticato, per una superficie netta di mq. 18 ad unità immobiliare e altezza in gronda non superiore a ml. 2.40 (ove formino un corpo a se stante).
9. L'ALTEZZA MASSIMA (Hmax.) è misurata secondo quanto prescritto all'art. 28 comma delle Norme.
10. Le DISTANZE DAL FILO STRADALE misurate come all'art 28 c.24) , fatte salve diverse prescrizioni previste dai Piani Attuativi o nei Profili Regolatori, dovranno essere le seguenti:
 - a. ml. 7.50 per strade di larghezza fino a ml. 15.00
 - b. ml. 10.00 per strade di larghezza superiore a ml. 15.00
 - c. Nel caso vi siano Parcheggi o altri spazi pubblici diversi da strade, costruiti o di previsione, il distacco dell'edificio non potrà essere inferiore a quello minimo previsto per la distanza dai confini
11. Le DISTANZE MINIME TRA EDIFICI misurate come all'art. 28 c.23) , fatte salve diverse prescrizioni previste dai Piani Attuativi o nei Profili Regolatori, dovranno essere le seguenti:
 - a. Tra pareti finestrate con finestre di vani abitabili (una o tutte e due) ml. 12.00 o come l'altezza in gronda se superiore a ml. 12.00.
 - b. Tra pareti cieche ml. 6.00.
 - c. Tra pareti con finestre di vani non abitabili ml. 10.00
12. Le DISTANZE MINIME DAI CONFINI misurate come all'art. 28 c.23) , fatte salve diverse prescrizioni previste dai Piani Attuativi o nei Profili Regolatori, dovranno essere le seguenti:
 - a. la distanza dai confini di proprietà o dal limite di sottozona dovrà essere minimo di ml. 5.00

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- b. E' ammessa l'edificazione sul limite di sottozona, quando oltre tale limite esista una sufficiente area della stessa proprietà, destinata a zona agricola o verde privato, oppure a fascia di rispetto stradale, comunque a seguito di previsione nei Piani Attuativi.
13. La SUPERFICIE MINIMA A PARCHEGGIO INERENTE LE COSTRUZIONI (Pic) è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 9 L. 122/89, in 10 mq. ogni 100 mc. (o 1 mq. / 10 mc.) di volume e con le modalità di cui all'art. 96 delle Norme. Dovrà essere verificato e garantito almeno un posto auto ogni 50 mq. o frazione di Superficie Utile Lorda delle unità immobiliari con un minimo di un posto auto ad unità.
14. Gli SPAZI A VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICI O DI USO PUBBLICO, da realizzare secondo le modalità della Convenzione Urbanistica, sono dimensionati secondo quanto indicato negli artt. 85 e 95 delle Norme e nelle varie sottozone omogenee.
15. La SUPERFICIE PERMEABILE (SP) minima dovrà essere il 25% della superficie della superficie fondiaria di pertinenza degli edifici e verificata ai sensi dell'art. 29 c.5).
16. La VOLUMETRIA ABITATIVA MEDIA (Vam) come previsto dal Piano Strutturale, e dall'art. 29 c.14) delle Norme dovrà essere di 100 mc. / abitante e L'INDICE DI AFFOLLAMENTO (Ia) (art 29 c.15) minimo, dovrà essere di mq. 20 di superficie netta dei vani abitabili per abitante, salvo i minimi di alloggio previsti dal D.M. 5.7.1975

Elaborati dei Piani di Lottizzazione, Piani Particolareggiati (Art. 11 N.T.A.)

1. La progettazione delle opere dovrà essere effettuata in rapporto alle caratteristiche dei terreni e nel rispetto dello studio geologico del territorio e della carta della fattibilità allegati al presente regolamento (vedi titolo Titolo 5).
2. I piani attuativi devono essere corredati da uno studio contenente la valutazione degli effetti ambientali contenente almeno i seguenti elementi:
- a. descrizione degli elementi dell'ambiente prima dell'attuazione del progetto;
 - b. descrizione delle modificazioni qualitative e quantitative indotte sulle risorse suolo, aria, acqua, patrimonio culturale, fattori socio-economici;
 - c. descrizione delle misure per mitigare, ridurre, compensare o eliminare gli effetti negativi sull'ambiente durante la realizzazione delle opere e successivamente nelle fasi di esercizio;
 - d. descrizione delle modalità di approvvigionamento idrico e dello smaltimento dei reflui.
3. Gli elaborati costituenti il Piano Particolareggiato sono i seguenti:
- a. Estratto di R.U.
 - b. Planimetria catastale aggiornata in scala 1:2.000 estesa ad una congrua porzione di territorio circostante l'area interessata dal Piano.
 - c. Rilievo dello stato di fatto su base cartografica in scala 1:2000 con indicazione di un caposaldo cui riferire quote e curve di livello. In particolare dovranno essere precisati:
 - Lo stato urbanistico esistente, spazi, attrezzature, infrastrutture e servizi a rete di uso pubblico, marginali o interne all'area nel loro stato e consistenza.
 - Lo stato edilizio di fatto e cioè gli edifici esistenti da conservare, da sottoporre a vincoli speciali, da risanare, gli edifici da demolire.
 - Le aree soggette a speciali vincoli (idrogeologico, forestale, bellezze naturali, ecc.)
 - d. Documentazione fotografica.
 - e. Il PROGETTO PLANOVOLUMETRICO come descritto all'Articolo 13 delle Norme.
 - f. Elenchi catastali delle proprietà soggette ad esproprio ed il piano particellare, fermo restando che per gli interventi di iniziativa e/o attuazione privata le aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.
 - g. Norme Tecnologiche di Attuazione.
 - h. Relazione che illustri:
 - obiettivi e criteri del piano,
 - eventuali analisi socio-economiche;
 - gli elaborati relativi allo stato di fatto e di progetto di cui ai punti precedenti;
 - modalità attuative;
 - le previsioni finanziarie di massima;
 - le opere ed i tempi degli interventi distinguendo per quelle a carico dell'Amministrazione Comunale e degli altri operatori.
 - i. Perizia geologico-geotecnica ai sensi della L. 64/74, L.R. 21/84, D.M. 11/03/88, Circolare Ministeriale Applicativa 30483 del 24/9/88, Del. C.R.T. n. 94/1985, Del. C.R.T. n. 12/00, e s.m.i., redatta in riferimento alle classi di fattibilità geomorfologica ed idraulica attribuite dal R.U. e facendo riferimento alle indicazioni contenute nell'art. 6 comma 10 relativo alle prescrizioni per i supporti geologico-geotecnici e sulle indagini geognostiche.
 - j. Documentazione attestante la proprietà delle aree comprese nel Piano di Lottizzazione; estratto originale di mappa catastale e certificato catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione;
 - k. Gli elaborati tecnici in scala adeguata relativi alle opere di urbanizzazione primaria previste nella Lottizzazione;
 - l. Schemi di convenzione tra Amministrazione Comunale e Operatori per regolare fra l'altro:
 - i tempi e i modi di esecuzione dei lavori con l'impegno alla preventiva realizzazione della prima fase delle opere di urbanizzazione;
 - la destinazione d'uso;
 - i contributi per opere di urbanizzazione, che possono essere assolti anche
 - attraverso cessioni di aree o esecuzione diretta dei lavori;
 - le sanzioni a carico degli operatori stessi in caso di inadempienza.
4. Quando l'intervento edilizio comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione di interesse pubblico da parte dei privati, il rilascio del permesso di costruire è subordinato:
- a. all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- b. alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo trascritto da parte dei richiedenti o di convenzione nei casi previsti dalla legge, con i quali i soggetti attuatori si impegnano all'esecuzione delle opere previste ed alla successiva cessione gratuita al Comune delle opere realizzate e dei terreni sui quali esse insistono;
- c. presentazione di una polizza fidejussoria al Comune quale garanzia degli adempimenti assunti da parte dei privati.

Progetto Planovolumetrico (Art. 13 N.T.A.)

1. Il Progetto Planovolumetrico è un insieme di elaborati progettuali che devono essere predisposti al fine di rendere esplicita in modo compiuto l'organizzazione degli spazi pubblici relativi ad una certa area di sviluppo urbano.
2. Questo insieme di elaborati è parte integrante di quelli che si richiedono per il P.P. o il P.L. (artt. 11 a 14 delle Norme), mentre costituiscono, redatti ad una scala di maggior dettaglio – 1:200 – gli elaborati richiesti per il Progetto Unitario Concordato descritto all'art. 16 delle Norme.
3. Gli elaborati del progetto planovolumetrico saranno i seguenti:
 - a. Planimetria in scala 1:500 o 1:200 con quote altimetriche ed un caposaldo cui riferire le quote di progetto che individui le aree da destinare a:
 - Urbanizzazione primaria quali strade e fasce verdi di corredo, parcheggi, verde elementare, particolari impianti (ubicazioni delle cabine ENEL, TELECOM, ecc.). Dovranno essere indicati anche i tracciati degli impianti a rete di approvvigionamento e smaltimento delle acque, di approvvigionamento del gas, della rete elettrica e telefonica e di pubblica illuminazione (vedi art. 29 c.16) - opere di urbanizzazione primaria) il tutto concordato con gli Enti Gestori (Enel, Telecom, ecc.).
 - Per le aree destinate a verde dovrà essere redatto progetto dettagliato con indicazione delle specie arboree da utilizzare, della loro ubicazione, delle altre sistemazioni (prati, fioriere, arredi etc.), e degli impianti da realizzare (irrigazione etc.)
 - Urbanizzazione secondaria con la indicazione della destinazione delle attrezzature, delle superfici coperte, dei volumi.
 - Residenza o altre destinazioni d'uso omogenee o integrate con la indicazione delle aree di pertinenza degli edifici, delle superfici coperte massime, delle distanze, numero di piano e altezze.
 - Disegni delle eventuali sistemazioni del terreno al fine di renderlo idoneo alle destinazioni previste.
 - b. Profili e sezioni in scala 1:500 o 1:200.
 - c. Tipi edilizi in scala 1:200.
 - d. Plastico o elaborato grafico in 3D (eventuale) .
 - e. In apposite tabelle dovranno essere indicate:
 - le misure delle varie aree con la precisazione della loro incidenza percentuale;
 - l'area totale dell'intervento con i coefficienti urbanistici proposti a confronto con quelli di R.U.;
 - la superficie coperta dai singoli lotti;
 - il numero dei vani/abitante per la residenza considerati convenzionalmente pari a mc. 100 o di altri addetti (secondario, terziario, ecc.);
 - le superfici per abitante insediato e la loro incidenza percentuale sul totale dell'area, destinate agli spazi ed attrezzature collettive (verde, parcheggi, istruzione, attrezzature comuni).
4. Perizia geologico-geotecnica ai sensi della L. 64/74, L.R. 21/84, D.M. 11/03/88, Circolare Ministeriale Applicativa 30483 del 24/9/88, Del. C.R.T. n. 94/1985, Del. C.R.T. n. 12/00, e s.m.i., redatta in riferimento alle classi di fattibilità geomorfologica ed idraulica attribuite dal R.U. e facendo riferimento alle indicazioni contenute nell'art. 6 comma 10 relativo alle prescrizioni per i supporti geologico-geotecnici e sulle indagini geognostiche.
5. Gli elaborati al punto d) dovranno essere prodotti in seguito a richiesta esplicita dell'Amministrazione Comunale.

Elementi e parametri edilizi (Art. 28 NTA)

1. PIANO DI UN EDIFICIO: la porzione di un edificio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, limitato da un pavimento e da un soffitto, che può essere orizzontale, inclinato o curvo.
2. PIANO FUORI TERRA: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale, od in almeno nel 50 per cento di essi, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani fuori terra i piani seminterrati il cui pavimento si trovi, anche in ogni suo punto perimetrale, ad una quota non inferiore a metri 0,30 rispetto alla quota di campagna del terreno circostante.
3. PIANO INTERRATO: il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale od inferiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani interrati i piani seminterrati il cui soffitto si trovi, anche in taluno dei suoi punti perimetrali, ad una quota inferiore a metri 0,30 rispetto alla quota di campagna del terreno circostante
4. PIANO SEMINTERRATO: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi, in ogni suo punto perimetrale, od in più del 50 per cento di essi, ad una quota inferiore a quella del terreno circostante, ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a metri 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante.
5. PIANO INTERRATO (O PIANO SEMINTERRATO) ABITABILE: il piano interrato o seminterrato adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone, inteso come il piano interrato o seminterrato l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,70.
6. PIANO TERRA (O PRIMO PIANO FUORI TERRA): il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale non esistano altri piani, od esistano solamente piani interrati.
7. PIANO RIALZATO (O PIANO TERRA RIALZATO, O PRIMO PIANO FUORI TERRA RIALZATO): il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale esista un piano seminterrato, anche se assimilato ai piani interrati.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

8. PIANO AMMEZZATO (OD AMMEZZATO, O MEZZANINO): il piano di un edificio interposto tra due piani fuori terra, di norma tra il primo ed il secondo, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani fuori terra.
9. PIANO SOTTOTETTO (O SOTTOTETTO): l'ultimo piano fuori terra di un edificio, avente come soffitto la copertura dell'edificio medesimo.
10. PIANO SOTTOTETTO (O SOTTOTETTO) ABITABILE: il piano sottotetto adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone, inteso come il piano sottotetto l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,7, fatte salve le eccezioni espressamente disposte; l'altezza media di ogni locale sottotetto è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza inferiore a metri 1,80, sotto la quale non si possono realizzare parti di locali abitabili.
11. ALTEZZA UTILE DEL PIANO: la misura della distanza tra il pavimento ed il soffitto di un piano di un edificio, ovvero tra il pavimento e l'intradosso delle strutture orizzontali di copertura del soffitto o degli scempiati di mezzane in caso di solai con travi ricalate. Nei casi di soffitti inclinati o curvi l'altezza netta è convenzionalmente intesa come altezza media, la quale è misurata su tre punti della mezza volta, ove si tratti di volte a tutto sesto od a sesto ribassato.
12. ALTEZZA LORDA DEL PIANO: la misura della distanza tra il pavimento di un piano di un edificio ed il pavimento del piano superiore. Nel caso di ultimo piano abitabile o non abitabile, l'altezza è misurata dal pavimento all'intradosso dell'ultimo solaio o del solaio di copertura. Nel caso di piano seminterrato deve essere considerata solo la parte fuori terra dall'originaria quota del piano di campagna o, se inferiore, da quella del nuovo piano artificialmente creato.
13. SUPERFICIE COMPLESSIVA : la superficie data dalla somma delle superfici utili abitabili e delle superfici accessorie;
14. SUPERFICIE UTILE ED UTILE ABITABILE : si intende per superficie utile la superficie di pavimento dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, ove si espletano le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi; si intende per superficie utile abitabile la superficie di pavimento dei vani abitabili e degli altri spazi destinati all'abitazione degli alloggi. Entrambi le superfici sono misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, logge e balconi.
15. SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL): Si intende la sommatoria di tutte le superfici lorde dei piani fuori terra o comunque da computare ai fini degli indici urbanistici delimitate dal perimetro esterno delle murature. Per le verifiche degli indici potranno essere detratte dalla S.U.L. le superfici indicate nelle varie zone o sottozone omogenee.
16. SUPERFICIE ACCESSORIA (SNR): la superficie dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, avente funzioni di servizio alle attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi. Essa è costituita da:
 - a. porticati, balconi, terrazze, logge e simili;
 - b. porticati, loggiati, androni ed altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari aventi autonoma identità fisica e funzionale, (i porticati, sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora vi sia l'uso pubblico);
 - c. locali per impianti tecnologici, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderia, e simili, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;
 - d. vani scala (rampe più pianerottoli) condominiali e vani ascensore;
 - e. cantine, cantinole, soffitte e sottotetti, ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di Pertinenza delle utilizzazioni principali ovvero con altezze utili inferiori a m 2,7.
 - f. piani interrati o seminterrati, (comprese le autorimesse), ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni principali
 - g. autorimesse singole o collettive e gli spazi per la sosta ed il ricovero di veicoli, compresi quelli relativi alla manovra, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;
 - h. magazzini, depositi, archivi, con altezze utili inferiori a m 2,7, in connessione con l'unità immobiliare, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati, e comunque il loro esercizio non comporti la presenza continuativa di persone in attività lavorativa e comunque entro il limite del 5% della Superficie lorda di calpestio.
17. SUPERFICIE DI VENDITA: La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita sia coperta che scoperta, ivi compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. La superficie di vendita comprende, inoltre, gli spazi adibiti all'esposizione delle merci, alla frequenza, anche occasionale del pubblico, o, comunque, a servizio della clientela, e funzionalmente collegati alle operazioni di vendita, purché comunicanti con l'unità immobiliare dell'esercizio stesso. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzino, deposito, lavorazione, uffici, dove non sia consentito al pubblico di accedere liberamente, e quella dei servizi igienici; nel caso dei Centri Commerciali, la superficie degli esercizi che non ricadono nella disciplina del presente regolamento non concorre a determinare la superficie del Centro stesso. Qualora uno stesso esercizio comprenda diversi locali di vendita, gli stessi devono essere comunicanti tra loro a mezzo di aperture o scale idonee ad assicurare un'agevole circolazione del pubblico.
18. SAGOMA GEOMETRICA DI UNA COSTRUZIONE: il solido corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed è formata dal profilo chiuso esterno delle linee che lo compongono, sia in pianta che in prospetto; nella considerazione della sagoma geometrica non si tiene conto delle aperture (porte e finestre) né degli elementi di finitura sporgenti dal filo delle pareti esterne o del tetto, mentre ne fanno parte elementi quali logge, porticati, balconi, aggetti di gronda, abbaini, volumi tecnici.
19. SOPRAELEVAZIONE: per sopraelevazione di un edificio, si intende il rialzamento dell'ultimo piano esistente, fino al raggiungimento dell'altezza utile abitabile. In caso di piani soffitti esistenti, di altezza massima inferiore a ml. 1,80, si considera sopraelevazione la realizzazione di sole volumetrie escluse dal calcolo per le varie zone

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

omogenee e di vani tecnici. Dovranno rimanere inalterate le caratteristiche della parete preesistente salvo quanto previsto dal Codice Civile: in caso di realizzazione di nuove aperture o di modifica delle caratteristiche di abitabilità dei vani, dovranno essere rispettate le distanze tra pareti previste dalle varie zone omogenee.

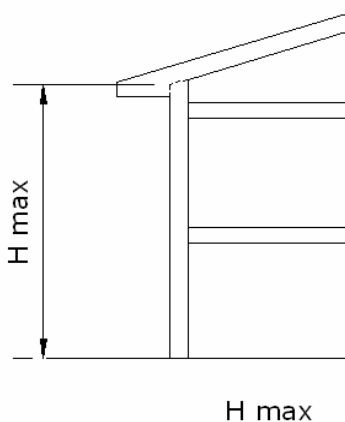
20. **AMPLIAMENTO:** per ampliamento di un edificio si intende la realizzazione di nuove volumetrie nell'ambito del lotto e delle pertinenze e di nuovi piani in rialzamento degli esistenti ove non si configuri come sopraelevazione.
21. **VOLUMI TECNICI:** quelli considerati strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità o di sicurezza, derivanti da norme prescrittive, degli impianti stessi, trovare luogo entro la sagoma geometrica della costruzione realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Sono da considerare volumi tecnici quelli sotto indicati:
- a. Extra-corpo vani scale condominiali, ovvero la porzione di vano scala condominiale necessaria per raggiungere il piano sottotetto se non abitabile in tutto o in parte, od il lastrico solare condominiale;
 - b. Extra-corsa ascensori e vani ascensore;
 - c. Serbatoi idrici e relativi impianti nella misura strettamente necessaria alle esigenze dell'unità immobiliare cui sono pertinenza;
 - d. Centrali termiche fino ad una superficie utile netta di mq. 8.00;
 - e. Camini, canne fumarie e di ventilazione;
 - f. Cabine elettriche non private;
 - g. Gru e ciminiera;
 - h. I volumi tecnici sopra descritti sono scomputabili secondo quanto stabilito dai vari parametri di zona delle Norme.

22. **ALTEZZA MASSIMA DI UN EDIFICIO (Hmax.):**

- a. L'altezza massima degli edifici di nuova costruzione, o soggetti a ristrutturazione, sopraelevazione o ampliamento, si misura sulla facciata più alta dell'edificio, o sulla parte di copertura arretrata rispetto alle facciate principali se più alta, a partire dalla quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato se più bassa, sino all'intersezione del prolungamento dell'intradosso del solaio di copertura, con il filo murario esterno dell'edificio, se di tipo tradizionale, o all'estradosso del solaio di copertura se trattasi di copertura a terrazza.
- b. Sulle vie o terreni in pendenza o nel caso di facciate composte da corpi di varia altezza o di edifici contigui, l'altezza massima è sempre quella del punto di facciata più alto, misurata come sopra.

In caso di tetto ad unica falda l'altezza massima è da considerarsi quella media tra la gronda e il colmo, misurate come al precedente punto a).

- c. Per gli edifici produttivi o di altro tipo con copertura piana, l'altezza massima è misurata comprendendo le eventuali cartelle di gronda. Tale regola non è da considerarsi nelle coperture a terrazza di edifici residenziali ove realizzabili.
- d. Possono sempre superare l'altezza massima consentita le canne fumarie e di ventilazione e gli impianti che utilizzino fonti energetiche alternative.
- e. Negli edifici situati nelle zone produttive (industriali ed artigianali o commerciali) possono superare l'altezza massima anche i seguenti volumi tecnici, solo ed esclusivamente per comprovate e motivate esigenze tecnico-costruttive:
 - i serbatoi idrici;
 - extra corsa ascensori per una altezza massima di ml. 2.10;
 - vano scala di accesso alla copertura per la superficie strettamente necessaria e per una altezza massima di ml. 2.10;
 - emergenze architettoniche, prive di superfici utili (es. torri pubblicitarie e simili)
- f. Comunque l'altezza massima non potrà superare quanto prescritto dalle norme tecniche per le costruzioni in zona a rischio sismico e quanto stabilito dall'art.9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444.



23. **DISTANZA MINIMA DAI CONFINI E DISTANZA FRA GLI EDIFICI :**

- a. Si misurano orizzontalmente in corrispondenza della proiezione delle parti più sporgenti dell'edificio, esclusi gli aggetti di gronda delle coperture e gli elementi decorativi . Non sono computabili ai fini di

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

dette misurazioni, i volumi tecnici e le parti emergenti dai fili esterni delle murature perimetrali del corpo di fabbrica (terrazzi, scale aperte) con le seguenti specifiche limitazioni:

- le scale esterne aperte comprensive delle necessarie strutture di piedritto e di definizione architettonica, fino al raggiungimento del primo piano dell'edificio;
 - i balconi, le terrazze a sbalzo, di larghezza (aggetto) non superiore a ml. 1.50 i locali accessori e vani tecnici di altezza in gronda inferiore a ml. 2.50 (vedi succ.).
- b. In tutto il territorio comunale, nella realizzazione di nuove costruzioni, o ricostruzioni, deve essere rispettata tra i fabbricati la distanza minima assoluta di 10 ml tra pareti (entrambe o solo una) con finestre di vani abitabili e comunque l'altezza del fabbricato più alto. Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale:
- la possibilità di costruire in aderenza;
 - per le sopraelevazioni quanto previsto al precedente comma 18) e per le ristrutturazioni ai fini delle distanze tra edifici fronteggianti, dovrà essere rispettato quanto previsto dal Codice Civile.
- c. Possono essere ammesse, distanze inferiori a quelle indicate, per edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo, fatta salva sempre la minima distanza di ml. 10.00 tra pareti con finestre di vani abitabili.
- d. Non sono da considerare, al fine della valutazione delle distanze tra fabbricati su fondi o lotti confinanti, le costruzioni esistenti di altezza massima in gronda non superiore a 2,50 m. e destinate ad usi accessori (garage, centrali termiche, etc.) purché sprovviste di finestre.
- e. Sono altresì esclusi dal computo della distanza dai confini e dai fabbricati: gazebi, pergolati, pensiline, e arredi da giardino di cui all'art. 30.

24. DISTANZA DAL FILO STRADALE :

- a. Si intende la lunghezza minima misurata in orizzontale del segmento congiungente il corpo più avanzato del fabbricato, con il filo stradale; considerando la sede stradale comprendente l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali come parapetti, muri, scarpate, ecc..
- b. Ai fini della determinazione di detta distanza non sono computabili le parti aggettanti analogamente a quanto stabilito al precedente comma.
- c. Nella determinazione della distanza degli edifici dal filo stradale fuori dal perimetro dei centri abitati dovranno essere osservate le prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Codice della strada).
- d. Sono fatte salve in tutto il territorio comunale:
- le prescrizioni più restrittive imposte dalle norme per gli edifici in zona sismiche.
 - la possibilità di costruire in aderenza
 - le distanze minori esistenti
 - le deroghe previste per gli ampliamenti una tantum.

Art. 29

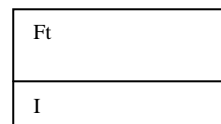
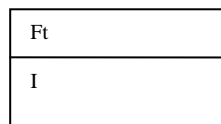
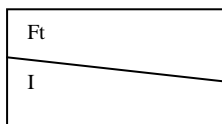
Elementi e parametri urbanistici

1. **SUPERFICIE TERRITORIALE (St):** la superficie totale di un ambito delimitato dagli strumenti di pianificazione generali, misurata al lordo delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'ambito interessato ed al netto delle viabilità esistenti o di P.R.G.C.
2. **LOTTO EDIFICABILE:** La superficie identificata in cartografia con omogenea simbologia costituito dalla superficie libera indicizzata o, nel caso di lottizzazioni, quella individuata dal piano attuativo.
 - a. Nel caso di esistenza di un immobile sul lotto, la capacità edificatoria dovrà tener conto della sua volumetria e superficie ove questo non possa essere o non venga demolito.
 - b. Per i lotti che mantengono la stessa destinazione del precedente P.R.G., dovrà essere verificato che gli indici di edificabilità non siano già stati utilizzati per la costruzione di altri immobili.
 - c. Non è ammessa la commistione di indici per lotti ricadenti in zone o sottozone diverse.
3. **SUPERFICIE FONDIARIA (SF):** la superficie residua della superficie territoriale, detratte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. **SUPERFICIE COPERTA (SC):** la superficie data dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate sia degli edifici principali che degli edifici accessori fuori terra e entro terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali; per il computo degli elementi architettonici e di arredo si rimanda ai contenuti dell'articolo 30.
5. **SUPERFICIE PERMEABILE (SP):** ogni superficie, libera da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche.
 - a. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,50 m., pedonali ma non carrabili purché inghiaiai e realizzati con materiali permeabili.
 - b. Le superfici carrabili pavimentate dovranno essere limitate al solo spazio di parcheggio (posto auto più spazio di manovra). I marciapiedi impermeabilizzati dovranno avere larghezza massima di ml. 1.00, ovvero di ml. 1.50 ove condominiali, salvi gli spazi di manovra di cui al D.M. 236/89 (superamento barriere architettoniche). Gli scannafossi dovranno avere larghezza massima comprensiva del muro esterno di ml. 1.00.
 - c. Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione artigianale ed industriale, ferme restando la quantità di verde a prato e/o piantumato previste dalle norme la percentuale minima di superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali (escluso asfaltature anche se drenanti), poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche. La superficie permeabile deve essere garantita, oltre che per le nuove costruzioni, anche per gli interventi di ampliamento. In caso di

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

ristrutturazione o sopraelevazione e comunque per ogni intervento di sistemazione esterna, le superfici permeabili dovranno rimanere invariate, se già inferiori al minimo previsto.

6. **RAPPORTO DI COPERTURA (Rc):** il rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria, espresso in valore percentuale.
7. **INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut):** il rapporto tra la Superficie Utile Lorda degli edifici e la superficie territoriale, espresso in mq/mq od in mq/ha.
8. **INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf) :** il rapporto tra la Superficie Utile Lorda degli edifici e la superficie fondiaria, espresso in mq/mq.
9. **INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It):** il rapporto tra il Volume degli edifici e la Superficie Territoriale, espresso in mc/mq.
10. **INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (If):** il rapporto tra il Volume degli edifici e la Superficie Fondiaria, espresso in mc/mq.
11. **VOLUMETRIA EDIFICABILE:** il prodotto tra la Superficie Fondiaria e l'Indice di fabbricabilità fondiaria assegnato.
12. **VOLUME DI UN EDIFICIO AI FINI DEL COMPUTO DEL VOLUME URBANISTICO (V):** è dato dal prodotto tra la Superficie Utile Lorda di ogni piano e la relativa altezza lorda o media di altezze in caso di piani a quote diversificate.
 - a. Ai fini del computo, sono da rispettare le seguenti precisazioni e i seguenti criteri correttivi rispetto alla definizione data.
 - b. le murature perimetrali esterne concorrono al volume fino allo spessore di cm. 30: non si considerano ai fini del calcolo del volume gli spessori dovuti all'utilizzo dei materiali per il contenimento termo-acustico e i giunti tecnici sismici, nonché gli eventuali paramenti di finitura
 - c. esterni e gli elementi decorativi, il tutto previo presentazione di idonea documentazione e particolari costruttivi.
 - d. Lo spessore dei solai si computa escludendo gli spessori necessari per i materiali da utilizzare per il contenimento termo-acustico, previo presentazione di idonea documentazione e particolari costruttivi.
 - e. Sono inoltre esclusi dal computo volumetrico:
 - gazebo, pergolati, pensiline, tettoie aggettanti e arredi da giardino nel rispetto dell'art. 30.
 - balconi, terrazze, e simili;
 - scale esterne aperte;
 - vani scala (rampe più pianerottoli purché della medesima larghezza secondo le buone regole del costruire – si calcolano i disimpegni, corridoi e ingressi) privati e condominiali e vani ascensore senza alcun limite dimensionale, sia interni che esterni ai corpi di fabbrica;
 - locali per impianti tecnologici di altezza inferiore a m. 2.50, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, e simili, intesi esclusivamente come accessori ai volumi principali. Nelle coperture a tetto i volumi tecnici dovranno rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo dovrà essere prevista una soluzione architettonica unitaria
 - porticati logge e loggiati, fino ai limiti indicati per le varie zone omogenee e porticati, loggiati, androni ed altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari aventi autonoma identità fisica e funzionale o adibiti all'uso pubblico;
 - cantine, cantinole, soffitte e sottotetti di altezza utile inferiore a m. 1.80
 - I volumi completamente interrati, (comprese le autorimesse), intesi come pertinenze e accessori alle utilizzazioni attivate ai piani superiori, e comunque contenuti nella proiezione planimetrica dell'edificio secondo quanto previsto per le varie zone e sottozone omogenee;
 - le autorimesse fuori terra nei limiti indicati per ciascuna zona omogenea;
 - I volumi completamente interrati, (comprese le autorimesse), intesi come pertinenze e accessori alle utilizzazioni attivate ai piani superiori, e comunque contenuti nella proiezione planimetrica dell'edificio secondo quanto previsto per le varie zone e sottozone omogenee; i volumi seminterrati si calcolano in proporzione diretta alla loro emergenza dal piano di riferimento (quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato se più bassa).



- Esempio di calcolo Volume seminterrato
Nel disegno pareti laterali del seminterrato
 $Ft = \text{Area Fuori terra}$

$I = \text{Area interrata}$
 $A = \text{area totale delle pareti laterali}$

$A:Ft = 100 : \%$ $\% = \text{percentuale fuori terra}$ $\text{Volume netto} = \% \times \text{Volume Totale}$

- Nel caso di demolizione con riorganizzazione planovolumetrica di un singolo edificio, o di ristrutturazione urbanistica, il volume da recuperare dovrà essere computato al lordo compresi gli interrati.

13. **ADDIZIONI VOLUMETRICHE E FUNZIONALI**

- a. Si ha **ADDIZIONE VOLUMETRICA** agli edifici esistenti, non assimilata alla ristrutturazione edilizia quando, nei limiti dei parametri previsti per le varie zone o sottozone omogenee:

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

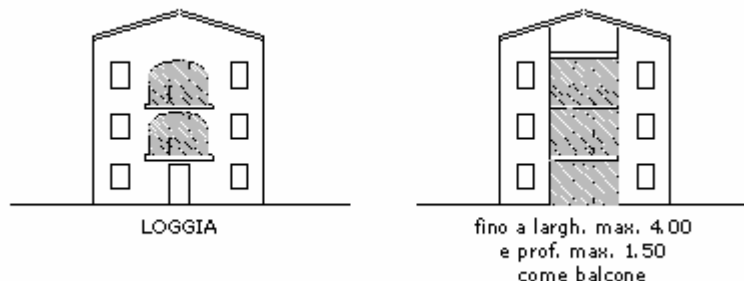
- L'intervento di ampliamento comporti aumento di unità immobiliari
 - Si abbia un aumento superiore a 100 metri cubi lordi della volumetria di ogni edificio residenziale unifamiliare e un aumento superiore, nel caso di edifici con più unità abitative, di 60 metri cubi lordi a unità abitativa.
 - Si abbia un aumento superiore a 200 metri cubi di edifici con destinazione d'uso produttiva o comunque diversa dalla residenziale.
- b. Si ha ADDIZIONE FUNZIONALE, e quindi opera soggetta a Denuncia di Inizio Attività, quando non si verifichino le condizioni per gli ampliamenti volumetrici di cui sopra, e quando l'intervento non comporti la realizzazione di corpi di fabbrica separati.
- c. Gli immobili con destinazione agricola oggetto di ampliamento mantengono la loro destinazione d'uso nei venti anni successivi dalla efficacia della D.I.A. o dalla data del Permesso di Costruire.
14. **VOLUMETRIA ABITATIVA MEDIA (Vam)** : per il calcolo della capacità insediativa residenziale la volumetria che compete ad ogni abitante insediato o insediabile è pari a 100 mc/ab di volume urbanistico; ai fini del calcolo del dimensionamento si assume la volumetria di 300 mc, quale dimensione media di ogni alloggio. Sono esclusi dal calcolo suddetto gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le riorganizzazioni funzionali nelle quali non si determina un aumento del carico urbanistico.
15. **INDICE DI AFFOLLAMENTO (Ia)**: è la cubatura netta minima dei vani abitabili di nuova costruzione, nuovo insediamento residenziale (cambi destinazione) o in caso di aumento di unità immobiliari. Ne fanno eccezione le superfici previste dal D.M. 7 luglio 1975 per i locali monostanza. In tutti gli altri casi l'indice di affollamento non dovrà essere inferiore a 54 mc./abitante lordi. Il calcolo degli abitanti insediabili è determinato dal parametro dei vani ad uso di camera, calcolati in base al D.M. 1975
16. **OPERE DI URBANIZZAZIONE** :
- a. **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 c.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
- b. Ove l'urbanizzazione primaria sia attuata per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni.
- c. **Urbanizzazione Secondaria / Dotazione e adeguamento degli standard urbanistici**
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;
- d. 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.
17. **PERTINENZE**
- a. Le pertinenze di un edificio sono quei manufatti, esclusi dal calcolo dei volumi, a servizio esclusivo dell'edificio esistente.
- b. Sono considerate pertinenze ai fini del R.U. : autorimesse interrate ai sensi della L. 122/89 e fuori terra, piscine, campi da tennis (usi privati) centrali termiche-autoclave. Negli edifici produttivi sono inoltre considerate pertinenze, quelle indicate all'ultimo comma della Circolare del Ministero LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977. Questi manufatti dovranno essere realizzati nell'ambito del lotto catastale di pertinenza del fabbricato principale, salvo quanto previsto per gli spazi a parcheggio dall'art. 96 delle norme e sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività.

Elementi architettonici e di arredo (Art. 30 NTA)

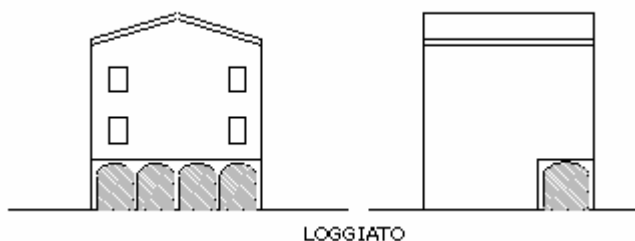
1. **LOGGIA**: spazio accessorio delimitato da tre pareti verticali e da due orizzontamenti, accessibile da vani abitabili, il cui volume è computato secondo le varie zone omogenee di cui alle norme e la superficie coperta da valutare al 100%. Le logge comprensive degli elementi specifici di definizione non costituiscono distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale nei limiti di 1,5 m di sporgenza dai fili esterni delle murature perimetrali. Nel caso di logge esistenti, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, le logge come sopra

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

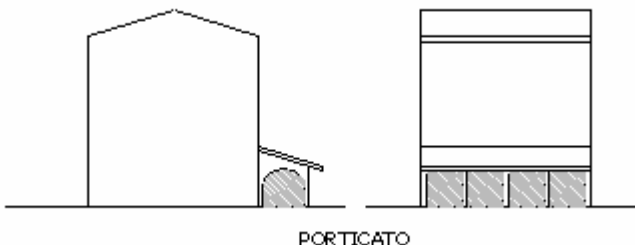
individuata non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che la loggia è stata computata nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione. NON SI CONSIDERA LOGGIA e quindi non è computata ai fini del volume e superficie coperta, la rientranza di un edificio aperta completamente su un solo lato e coperta da solaio o terrazzo o gronda, della larghezza massima di ml. 1.50 e lunghezza superiore o uguale a ml. 4.00.



LOGGIATO: spazio di uso pubblico o privato, delimitato da una parete verticale, da un colonnato o pilastrata e da due orizzontamenti, il cui volume è computato in relazione alle varie zone omogenee di cui alle norme e la cui superficie coperta da valutare al 100%. Nel caso di loggiati privati esistenti anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o non a fini agricoli, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, i loggiati come sopra individuati non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che il loggiato è stato computato nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione.

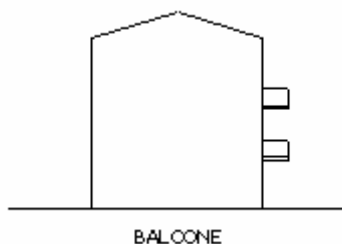


2. PORTICATO: spazio utile al piano terra (o rialzato) degli edifici definito da una o due pareti verticali, un colonnato o pilastrata e provvisto di copertura a tetto o a terrazza, senza strutture sovrastanti. È ammesso solo in quanto pertinenza di fabbricato e computato secondo le varie zone omogenee. I porticati connessi ai fabbricati, comprensivi degli elementi specifici di definizione non costituiscono distanza dai confini e dai fabbricati nei limiti di 1,5 m (ai pilastri o comunque al filo esterno della struttura portante) di sporgenza dai fili esterni delle murature perimetrali e con altezza in gronda non superiore a ml. 2.50. Non è ammessa la chiusura esterna. Nel caso di porticati esistenti anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o non a fini agricoli, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, i porticati come sopra individuati non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che il porticato è stato computato nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione.



3. BALCONE: superficie aggettante accessibile da vani abitabili e aperta su tre lati, non computabile ai fini volumetrici. Nel caso di nuovi fabbricati, di ampliamento o ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml. 1,50, non costituisce distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale. La superficie coperta non è computata, quando si tratta di balconi con aggetti inferiori ml. 1,50, di superficie lorda non superiore a mq. 6,00; ove si superi il ml 1,50 di aggetto e/o di superficie sopra detta, le eccedenze si devono considerare ai fini della determinazione della superficie coperta.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO



4. **BALLATOIO:** struttura distributiva orizzontale e/o aggettante, a servizio di vani abitabili o di intere unità immobiliari. La sua valutazione, nel caso di nuovi fabbricati o di aggiunte a fabbricati esistenti, è analoga a quella dei balconi. Nel caso sia delimitato da più di una parete verticale, ovvero munito di colonnato o pilastrata, la sua valutazione è analoga a quella prevista per le logge. Non è ammesso il recupero volumetrico di ballatoi esistenti e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento di volumetria al 100%.
5. **SOTTOTETTO** (con possibilità di intervento ai sensi dell'art. 79 c. 2) punto 3) della L.R. 1/05, nonché dell'art. 24 delle N.T.A.) : si considerano sottotetti gli ultimi piani di civili abitazioni raggiungibili mediante vano scala, che abbiano una altezza minima in gronda di ml. 1.80. Il rialzamento, ove consentito dalle varie sottozone, non potrà portare al superamento della altezza massima ivi prevista.
6. **SOFFITA** : locale con funzione di isolamento dell'ultimo piano dalla copertura, che non ha le caratteristiche del sottotetto.
7. **ABBAINO:** manufatto posto sulla copertura per l'aero-illuminazione di locali sottotetto o soffitta. La realizzazione di tali manufatti è consentita per una dimensione massima dell'infisso di ml. 1.00 di larghezza e ml. 0.60 di altezza, con copertura contro-pendenza con manto dello stesso tipo dell'esistente; per dimensioni superiori la parte sottostante comporterà aumento o alterazione di volume.
8. **GAZEBO:** manufatto non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini e dai fabbricati, destinato al ricovero di persone per le attività a cielo aperto, o complementare ad eventuali attività espositivo -commerciali di pertinenza di edifici a carattere residenziale, produttivo, o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi; esso è ammesso ove consentito dalle norme e deve essere costituito da struttura verticale astiforme in legno o con materiali idonei e adeguati all'ambiente di intervento, con copertura in tela, canniccio, completamente aperta su tutti i lati e avente:
- 9.

- altezza al colmo non superiore a 3,50 ml;
- superficie coperta non superiore a 20 mq.

Non è ammesso superare la sopraccitata superficie per ciascuna unità immobiliare unifamiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale. Relativamente agli insediamenti produttivi, sono ammessi gazebo nella proporzione massima del 5% della superficie coperta dell'insediamento produttivo, è comunque ammesso un gazebo per insediamento produttivo avente proprio resede. La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

10. **PERGOLATO:** struttura di pertinenza di unità a carattere residenziale, non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini e dai fabbricati, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o con materiali idonei e adeguati all'ambiente di intervento, atta a consentire il sostegno del verde o piante rampicanti. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 e non essere impostati a quota superiore a ml. 2.50. La superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 50% della superficie libera e non è valutato ai fini della prevenzione dal rischio idraulico, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo. È consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie occupata sopra indicati. È comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione fin dal progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente l'autorizzazione. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.
11. **PENSILINA:** struttura non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini dai fabbricati e dal filo stradale con la funzione di proteggere il percorso dal marciapiede pubblico all'ingresso del fabbricato. La realizzazione, ammessa sull'intero territorio comunale ad eccezione delle zone agricole delle zone omogenee A e/o soggette a vincoli paesaggistici, dovrà essere organica e compatibile con i valori architettonici, tipologici ed ambientali degli insediamenti e non produrre significative alterazioni degli eventuali apparati decorativi. A tale scopo essa potrà essere composta di elementi verticali in legno, in ferro o altro metallo e da una copertura in tela, vetro o metallo. L'altezza al colmo non deve essere superiore a 3,00 ml.; la larghezza non deve essere superiore a 2,00 ml. ed i lati devono essere privi di qualsiasi elemento di chiusura, anche trasparente o mediante inferriate o simili. La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.
12. **TETTOIA AGGETTANTE:** struttura orizzontale o inclinata aggettante dal fabbricato a protezione di porte, finestre, marciapiedi privati. La loro realizzazione, ammessa sull'intero territorio comunale, dovrà essere organica e compatibile con i valori architettonici, tipologici ed ambientali degli insediamenti e non produrre significative alterazioni degli eventuali apparati decorativi. Nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml. 1,50, la sua superficie è computata al 30% ai fini della superficie coperta, ma non costituisce volume e distanza dai fabbricati, dai confini e dal filo stradale. La superficie coperta non è mai computata, nemmeno nella percentuale sopra indicata, quando si tratta di tettoie aggettanti di superficie lorda la cui proiezione al suolo non sia superiore a mq. 5,00, nel numero di una per ciascuna unità immobiliare residenziale o produttiva, di cui deve costituire accessorio; ove si superi la quantità di numero e/o di superficie sopra detta, tutte le tettoie aggettanti sono da considerarsi ai fini della determinazione della superficie coperta nella percentuale del 30% della loro superficie lorda. Sempre nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto è superiore a ml. 1,50, la superficie aggettante è computata al

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

50% ai fini della superficie coperta. Nel caso di tettoie aggettanti sovrapposte o poste a vari livelli, è considerato, per gli effetti del calcolo della superficie coperta, il profilo della somma delle proiezioni a terra. Non sono ammesse tettoie aggettanti a servizio di piani o di vani che non abbiano i requisiti di abitabilità. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.

13. **SCALA ESTERNA APERTA:** struttura di collegamento verticale esterna al corpo di fabbrica; è esclusa dal computo del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale, qualora strutturalmente aderente al fabbricato, e non emergente dai fili esterni delle murature oltre i m 2,80. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C. e del volume.
14. **ARREDI DA GIARDINO:** gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto ivi comprese fontane e vasche ornamentali, non sono computati ai fini della superficie coperta, del volume e delle distanze dal confine, dai fabbricati e dal filo stradale. Sono compresi nella definizione piccoli box in legno, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq. 4,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,20, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, ecc., nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare unifamiliare (o condominio) o insediamento produttivo, avente proprio resede di pertinenza di superficie non inferiore a 80 mq per le residenze e 200 mq. per i produttivi. L'installazione di detti accessori non deve provocare in alcun modo molestia o danno a terzi e deve in ogni caso essere computata ai fini della prevenzione del rischio idraulico. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.

AREE DI SOSTA E PARCHEGGIO PUBBLICI E/O D' USO PUBBLICO (Pp- Pup) (n.t.a.)Art. 95

1. Sono le aree destinate alla sosta dei mezzi di trasporto e definite dalla lettera d) del D.M. 1444 del 01/04/1968 le cui quantità minime, secondo le destinazioni d'uso, sono indicate al successivo comma 11).
2. I Parcheggi di nuova realizzazione previsti nelle tavole di R.U. hanno valore indicativo e, nei limiti delle previsioni grafiche indicate nelle tavole di R.U., saranno oggetto di progetti attuativi (pubblici o privati) che preciseranno l'esatta forma e le dimensioni definitive degli spazi.
3. Essi dovranno essere realizzati con modo costruttive che tengano conto di quanto indicato dall'art. 78 del P.I.T. regionale e quindi dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per comprovati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale.
4. Lo spazio di manovra non potrà superare il 50% della superficie totale a parcheggio.
5. La superficie interessata dovrà essere inoltre piantumata con un minimo di n. 1 albero d'alto fusto ogni 80 mq. o frazione e, in caso di realizzazione privata, su richiesta del Comune e per un miglior inserimento urbano, potranno esservi realizzati spazi a verde, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ed ambientale. Nel caso in cui, al di sotto dei parcheggi siano altri interrati, si potranno utilizzare alberature, arbusti o siepi ornamentali.
6. Sempre in caso di realizzazione privata, i materiali e gli impianti da utilizzare dovranno essere concordati con l'autorità Comunale competente
7. Nei Piani Attuativi gli spazi di sosta o parcheggio pubblici vanno previsti secondo le quantità di seguito indicate. Essi dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria e agli edifici, con idonei collegamenti pedonali agli stessi.
8. La trasformazione della destinazione da residenziale ad altro uso, implica l'adeguamento delle quantità minime di Parcheggio.
9. I Parcheggi d'uso pubblico sono gli spazi dovuti per il rispetto degli standards urbanistici, in caso d'interventi di cambio di destinazione d'uso o nuova costruzione d'immobili con destinazioni diverse da quella principale prevista per le varie zone omogenee e, pur rimanendo di proprietà e manutenzione privata, dovranno essere utilizzati ad uso collettivo.
10. Nel caso d'interventi di ristrutturazione o ampliamento non residenziale con aumento d'unità immobiliari, cambio di destinazione d'uso da residenziale, di edifici esistenti situati nei Centri Storici, nei borghi rurali storici o in quelle centrali degli abitati di Casalguidi e Cantagrillo, qualora l'area di pertinenza dell'edificio non consenta il rispetto delle quantità minime di Parcheggio pubblico, e qualora esistano comprovate motivazioni urbanistiche, l'Autorità Comunale competente potrà consentire la monetizzazione delle aree di parcheggio non realizzate, calcolata secondo la tabella degli oneri concessori.
11. La realizzazione degli spazi a Parcheggio Pubblico si attua attraverso progetto e intervento pubblico, progetto pubblico convenzionato e attuazione privata, piano attuativo o P.U.C. convenzionato.
12. **PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (Pp – Pup) - SUPERFICIE MINIMA**

a. Uso Residenziale
• mq. 6/abitante (= mq. 6/100 mc.)
b. Cinema, teatri, impianti sportivi e/o da spettacolo coperti
• mq. 35/100 mc.
c. Ospedali, case di cura ambulatori e poliambulatori, attrezzature comuni
• Mq. 15/100 mc.
d. Uffici
• mq. 15/100 mc.
e. Impianti sportivi e/o da spettacolo scoperti
mq. 1/ mq. di Superficie
f. Uso Commerciale
• Esercizi di vicinato
o mq. 1/ mq. di superficie di vendita.
• Medie strutture
o mq. 1.5/mq. di sup. di vendita.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

o	mq. 1/ mq. di ulteriori superfici coperte aperte al pubblico, destinate a attività complementari alla commerciale.
•	Minimo un posto auto ogni 25 mq. di parcheggio.
•	Grandi strutture
o	mq. 2/mq. di sup. di vendita.
o	mq. 1.5/ mq. di ulteriori superfici coperte aperte al pubblico, per altre attività connesse.
•	Minimo un posto auto ogni 25 mq. di parcheggio
g.	Attrezzature turistico-ricettive- alberghiere coperte
•	mq. 12/100 mc.
h.	Attrezzature turistico-ricettive scoperte
•	mq. 0.5/ mq. di Superficie

13. Le superfici sopra indicate si intendono come minime indispensabili e potranno essere oggetto di aumento, qualora l'Autorità Comunale competente ritenga di incrementarle, per motivi di interesse e/o utilità pubblica.

SPAZI A PARCHEGGIO INERENTI LE COSTRUZIONI (Art. 96 N.T.A.)

- La SUPERFICIE MINIMA A PARCHEGGIO INERENTE LE COSTRUZIONI è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 9 L. 122/89, in 10 mq. ogni 100 mc. di volume urbanistico e deve essere verificata e ubicata tutta all'esterno o nei porticati al piano terra degli edifici di nuova costruzione. Comunque la superficie da ubicare nei porticati non potrà essere superiore al 40% del totale dovuto.
- E' ammessa la realizzazione del 40% del totale del parcheggio inerente la costruzione, anche negli interrati degli edifici di nuova costruzione, residenziali condominiali (nei lotti con Indice di fabbricabilità superiore a 1 mc/mq) o in quelli a destinazione commerciale, a condizione che gli spazi di sosta e manovra siano liberi e quindi fatta eccezione per le strutture portanti, non vengano diaframmati da alcun tramezzo o pannello e/o altro tipo di delimitazione (portoni, cancelli, dissuasori etc.). Negli edifici residenziali l'uso dei posti auto dovrà essere esclusivamente per i condomini: tale prescrizione dovrà essere indicata, quale vincolo, sia negli elaborati di progetto, che nel Permesso di Costruire rilasciato.
- In caso di interventi di ampliamento, o ristrutturazione con aumento di unità immobiliari e/o carico urbanistico, il parcheggio esterno dovrà essere almeno il 60% del totale dovuto ed il resto potrà essere verificato con le superfici delle rimesse o garages.
- Lo spazio di manovra non potrà superare il 50% della superficie totale a parcheggio. Ove la volumetria non consenta una superficie minima, dovrà comunque essere previsto e garantito almeno un posto auto ad unità immobiliare. Non si possono computare come posti auto le rampe di accesso ai garages. Possono essere previsti indici minimi superiori per i Piani Attuativi e per gli interventi nell'ambito dei Profili Regolatori.
- Per i fabbricati sparsi lo spazio a parcheggio dovrà essere verificato nell'ambito della particella catastale di pertinenza dell'edificio.
- In caso di mutamento d'uso di locali destinati a rimessa, dovrà essere dimostrata la realizzazione dei minimi spazi a parcheggio nel lotto di pertinenza dell'edificio.
- In caso di dimostrata impossibilità di ubicazione nella pertinenza degli edifici posti nei centri abitati e previo parere favorevole della Autorità Comunale competente, è possibile realizzare spazi a parcheggio inerenti le costruzioni nei limiti sopra indicati, anche in aree al di fuori del lotto di pertinenza distanti dall'edificio principale per un raggio non superiore ai 100 ml., con dimostrazione dell'esistenza di idonei collegamenti pedonali, e previo stipula di atto pubblico di vincolo di pertinenza permanente da registrare e trascrivere.
- La pavimentazione esterna degli spazi di parcheggio dovrà essere permeabile.
- Fermo restando il calcolo dei posti auto come sopra, per gli edifici produttivi il con parcheggio dovrà essere verificato calcolando il volume, per ogni piano, per una altezza utile ragguagliata di ml. 4.00, per altezze previste o esistenti superiori.
- Nel caso di interventi di ristrutturazione con aumento di unità immobiliari, sopraelevazione, ampliamento solo in rialzamento o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti situati nei Centri Storici, nei borghi rurali storici o in quelle centrali degli abitati di Casalguidi e Cantagrillo, qualora l'area di pertinenza dell'edificio non consenta il rispetto delle quantità minime di parcheggio inerente la costruzione, l'Autorità Comunale competente potrà consentire la monetizzazione delle aree di parcheggio non realizzate, calcolata secondo la tabella degli oneri concessori. Non è consentito, nel presente caso, il cambio di destinazione d'uso di rimesse o garages esistenti.

SOSTITUZIONE DI MANUFATTI DI PERTINENZA ESTETICAMENTE INIDONEI (Art. 119 N.T.A.)

- In tutte le zone e sottozone del territorio comunale, i box e le capanne di lamiera o altro materiale precario esteticamente inidoneo, ad uso pertinenziale e purché urbanisticamente conformi e/o condonati, possono essere sostituiti con strutture in muratura della stessa superficie, volume e destinazione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del fabbricato principale, con finiture, copertura ecc. di tipo tradizionale.
- Nelle zone e relative sottozone B-C-D-T, è concesso anche lo spostamento del manufatto sul lotto di pertinenza del fabbricato principale, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e costruzioni, al fine di una sua migliore collocazione nel tessuto urbano edificato.
- I manufatti oggetto di demolizione e ricostruzione mantengono la precedente destinazione d'uso per venti anni successivi dalla fine dei lavori.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

DISCIPLINA DELLE PERTINENZE E AREE PRIVATE (giardini, resedi) NELLE ZONE OMOGENEE B-C-D-E-F/1-T
(Art. 120 N.T.A.)

1. I GIARDINI E I RESEDI DEGLI EDIFICI IN ZONE A PREVALENZA RESIDENZIALE (B-C-E) oggetto nuova costruzione, dovranno essere sistemati prevalentemente a verde, con esclusione degli spazi necessari al parcheggio ed ai marciapiedi pedonali.
2. I marciapiedi non condominiali, adiacenti l'edificio, dovranno avere larghezza minima di ml. 1.00, salvo gli spazi e le dimensioni minime previste dal D.M. 236/89, così come gli scannafossi compreso il muro esterno.
3. Gli altri spazi carrabili o pedonali dovranno essere realizzati con materiali permeabili. In particolare per gli spazi di sosta e manovra interni alle recinzioni (ad eccezione delle rampe di collegamento agli interrati e seminterrati) dovranno essere utilizzati sistemi che garantiscano il massimo della permeabilità (green-pav, prato armato ecc.)
4. In caso di ristrutturazione o ampliamento con aumento di unità immobiliari, dovranno previste sistemazioni a verde e superfici non impermeabili come sopra, anche previo demolizione di superfici esistenti non a norma, salvo comprovata impossibilità per carenza di spazi o impossibilità di natura tecnica.
5. Nei giardini e resedi possono essere installati i manufatti di cui all'art. 30 punti 9,10 e 14 delle Norme.
6. I progetti di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione di fabbricati residenziali dovranno prevedere una idonea sistemazione del verde privato, con piantumazione di almeno un albero di specie autoctona di alto fusto per pertinenze superiori a 100 mq. (e di almeno 1 ogni 100 mq.) e di almeno un albero di medio fusto ogni 50 mq. o frazione, in tutti i casi.
7. Le recinzioni dovranno avere andamento lineare, con eventuali ringhiere soprastanti a disegno semplice in ferro a zincate verniciate in colori tipici come per il ferro.
8. Le recinzioni visibili da spazi e strade pubbliche dovranno avere altezza massima del muro pieno fuori terra non superiore a ml. 1.20.
9. Non sono ammesse recinzioni in rete metallica o plastificata, se non per le parti non visibili da spazi pubblici. I muri di recinzione non visibili da spazi pubblici potranno avere altezza massima di ml. 2.00.
10. Fatte salve le ulteriori prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio Comunale
11. PER LE PERTINENZE DEI NUOVI EDIFICI IN ZONE PRODUTTIVE (D-F/1-T) si dovranno rispettare le superfici permeabili minime, che dovranno essere realizzate, nella maggior parte con spazi a verde piantumati con siepi sempreverdi e piante di medio/alto fusto in ragione di 1 ogni 80 mq. di spazio a parcheggio.
12. E' obbligatoria una fascia di verde lungo il perimetro del lotto e una idonea sistemazione a verde ai lati dei passi carrabili.
13. Non è ammesso, in dette zone, l'utilizzo di asfalto tradizionale per le superfici impermeabili, né di asfalto permeabile per le altre superfici.
14. E' ammesso, previo parere degli organi competenti, l'uso di asfalto architettonico nelle zone impermeabili.
15. I progetti di ristrutturazione con aumento di unità immobiliari e di ampliamento nelle zone D, dovranno rispettare le prescrizioni di cui sopra, anche previo demolizione di superfici esistenti non a norma
16. Le recinzioni dovranno avere andamento lineare, con eventuali ringhiere soprastanti a disegno semplice, con la parte in muro pieno non superiore a ml. 1.20.
17. Non sono ammesse recinzioni in rete metallica
18. I manufatti di cui all'art 30 delle Norme, sono ammessi solo in presenza di giardini di superficie superiore a 200 mq.
19. Fatte salve le ulteriori prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio Comunale



COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE
(Provincia di Pistoia)

REGOLAMENTO URBANISTICO

Progettazione

Ing. Gaetano Pollerone – Funzionario Tecnico Comunale

Consulenza Urbanistica : Arch. Giuliano Giovannelli

Consulenza GIS : Ing. Maurizio Martelli

Ufficio Tecnico Comunale

Redazione N.T.A. : Geom. Federico Salvadeo

Assistenza cartografica: Geom. Sabato Tedesco

Studi Geologici

Territorio e Ambiente s.r.l.

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

**Scheda-Progetto n. 5 :
Sottozona C2**

Adozione con Delibera Consiglio Comunale n. **48** del **10.11.2005**

Approvazione con Delibera Consiglio Comunale n. ____ del ____

IL SINDACO
(Renzo Mochi)

SCHEDA RIEPILOGATIVA N. 5

**SOTTOZONE "C2" – RESIDENZIALI INTENSIVE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO DI
LOTTIZZAZIONE (Art. 59 N.T.A.)**

1. In queste zone si applicano i seguenti parametri, calcolati secondo quanto prescritto al presente Capo :

a. INDICE DI FABBRICABILITÀ (If)
• 1.5 mc./mq.
b. RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)
• 40%
c. ALTEZZA MASSIMA (Hmax.)
• ml. 9.50
d. DISTANZE TRA PARETI:
• Tra pareti finestrate con finestre di vani abitabili (una o tutte e due) ml. 12.00 o come l'altezza in gronda se superiore a ml. 12.00.
• Tra pareti cieche ml. 6.00.
• Tra pareti con finestre di vani non abitabili ml. 8.00
e. DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA O DI PROPRIETÀ
• la distanza dai confini di proprietà o dal limite di zona dovrà essere minimo di ml. 5.00
• E' ammessa l'edificazione sul limite di zona, quando oltre tale limite esista una sufficiente area della stessa proprietà, destinata a zona agricola o verde privato, oppure a fascia di rispetto stradale, comunque a seguito di previsione nei Piani Attuativi.
f. SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA (SP), come all'art 57, minimo 25%
g. SPAZI A PARCHEGGIO come previsto dall'art. 57 delle Norme.

1. L'unità minima di intervento è individuata nelle tavole di R.U.
2. In queste sottozone si interviene mediante Piani di Lottizzazione di iniziativa privata (PdL)
3. A seguito delle previsioni del Piano Attuativo è possibile procedere per stralci indipendentemente funzionali
4. Le destinazioni d'uso non residenziali che costituiscono un completamento della residenza non potranno eccedere il 20% del volume edificabile.
5. Per gli edifici esistenti nelle zone C fino all'attuazione delle previsioni del P.R.G. saranno consentiti esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, cioè quegli interventi finalizzati esclusivamente alla conservazione dell'immobile.
6. Potrà essere autorizzata una eventuale variazione di destinazione d'uso purché ciò non comporti modifica all'assetto urbanistico della zona e tale da pregiudicare la futura attuazione delle previsioni di R.U.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

Norme generali zone C (art. 57 N.T.A.)

1. Sono le parti dei sistemi insediativi destinate a nuovi complessi a prevalente funzione residenziale, commerciale e direzionale che risultano inedificate (o nelle quali l'edificazione non raggiunge i limiti di densità e superficie di cui a D.M. 1444/1968) e prive di opere di urbanizzazione
2. In queste zone si interviene con Piano Attuativo e/o in attuazione ai Profili Regolatori, secondo gli indici stabiliti per le diverse sottozone. Non è ammessa la commistione o la traslazione degli indici fra sottozone diverse contigue.
3. Sono ammesse anche le seguenti destinazioni d'uso ove non preesistenti:
 - a. Esercizi di vicinato
 - b. Medie strutture commerciali di vendita
 - c. Pubblici esercizi
 - d. Depositi, magazzini all'ingrosso fino alla superficie di mq. 800
 - e. Botteghe artigiane non comportanti emissioni in atmosfera di qualsiasi tipo.
 - f. Autorimesse
 - g. Attività culturali e ricreative
 - h. Ambulatori, studi medici
 - i. Uffici pubblici e privati, sedi di associazioni sindacali, economiche
 - j. Caserme
 - k. Case di cura, ospizi fino a 50 posti letto
 - l. Alberghi
 - m. Ristoranti
4. Le finiture esterne e le coperture dei fabbricati, degli ampliamenti e degli accessori dovranno essere di tipo tradizionale. Non sono ammesse coperture non tradizionali o completamente piane (ammessi terrazzi a tasca o piccole tettoie o terrazze di collegamento), se non per edifici di tipologia particolare (a destinazione esclusivamente commerciale-direzionale) e previo parere preventivo degli organi competenti. Eccezioni possono essere concesse, previo parere della Commissione Edilizia, anche per progetti di edilizia sostenibile, secondo quanto indicato dalle "linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana", approvate con Delibera Giunta Regionale n. 322 del 28.2.2005.
5. Il VOLUME (V) è computato ai sensi dell'art. 29 c.12) delle Norme. Sono inoltre esclusi dal calcolo:
 - a. I porticati pubblici e quelli privati (vedi definizione art. 30 c.3) nei limiti, questi ultimi, del 25% della Superficie Coperta del fabbricato, delimitata dal perimetro esterno delle strutture portanti, per una altezza in gronda non superiore a ml. 2.40.
 - b. I loggiati e le logge pubblici e quelli privati (vedi definizione art. 30 c. 1-2) nei limiti, quest'ultimi, del 15% della volumetria della unità immobiliare.
 - c. I volumi tecnici di cui all'art. 28 c.21).
 - d. Le autorimesse fuori terra, anche in porticato, per una superficie netta di mq. 18 ad unità immobiliare e altezza in gronda non superiore a ml. 2.40 (ove formino un corpo a se stante).
6. Per gli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione: non è ammessa la demolizione e ricostruzione volumetrica, anche parziale, in altra collocazione, se non nell'ambito del volume massimo assentibile e nell'ambito del recupero dei volumi accessori di cui all'art. 119. E' altresì ammessa la demolizione e fedele ricostruzione.
7. In caso di fabbricati esistenti l'intervento assentito non ammette la demolizione e ricostruzione volumetrica, anche parziale, in altra collocazione, se non nell'ambito del volume massimo assentibile e del recupero dei volumi accessori di cui all'art. 119. E' ammesso invece il recupero del volume mediante la demolizione e fedele ricostruzione.
8. La SUPERFICIE COPERTA (SC) è computata ai sensi dell'art 29 c.4) .
 - a. Gli interrati non potranno superare la S.C. massima prevista per l'edificio fuori terra, ad esclusione della eventuale rampa di accesso aperta.
 - b. Sono esclusi dal calcolo, oltre a quanto previsto dagli artt. 29 e 30 delle Norme, i porticati al pubblici e quelli privati (vedi definizione art. 30 c.3) nei limiti, questi ultimi, del 25% della Superficie Coperta del fabbricato, delimitata dal perimetro esterno delle strutture portanti, per una altezza in gronda non superiore a ml. 2.40.
 - c. Le autorimesse fuori terra, anche in porticato, per una superficie netta di mq. 18 ad unità immobiliare e altezza in gronda non superiore a ml. 2.40 (ove formino un corpo a se stante).
9. L'ALTEZZA MASSIMA (Hmax.) è misurata secondo quanto prescritto all'art. 28 comma delle Norme.
10. Le DISTANZE DAL FILO STRADALE misurate come all'art 28 c.24) , fatte salve diverse prescrizioni previste dai Piani Attuativi o nei Profili Regolatori, dovranno essere le seguenti:
 - a. ml. 7.50 per strade di larghezza fino a ml. 15.00
 - b. ml. 10.00 per strade di larghezza superiore a ml. 15.00
 - c. Nel caso vi siano Parcheggi o altri spazi pubblici diversi da strade, costruiti o di previsione, il distacco dell'edificio non potrà essere inferiore a quello minimo previsto per la distanza dai confini
11. Le DISTANZE MINIME TRA EDIFICI misurate come all'art. 28 c.23) , fatte salve diverse prescrizioni previste dai Piani Attuativi o nei Profili Regolatori, dovranno essere le seguenti:
 - a. Tra pareti finestrate con finestre di vani abitabili (una o tutte e due) ml. 12.00 o come l'altezza in gronda se superiore a ml. 12.00.
 - b. Tra pareti cieche ml. 6.00.
 - c. Tra pareti con finestre di vani non abitabili ml. 10.00
12. Le DISTANZE MINIME DAI CONFINI misurate come all'art. 28 c.23) , fatte salve diverse prescrizioni previste dai Piani Attuativi o nei Profili Regolatori, dovranno essere le seguenti:
 - a. la distanza dai confini di proprietà o dal limite di sottozona dovrà essere minimo di ml. 5.00

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- b. E' ammessa l'edificazione sul limite di sottozona, quando oltre tale limite esista una sufficiente area della stessa proprietà, destinata a zona agricola o verde privato, oppure a fascia di rispetto stradale, comunque a seguito di previsione nei Piani Attuativi.
13. La SUPERFICIE MINIMA A PARCHEGGIO INERENTE LE COSTRUZIONI (Pic) è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 9 L. 122/89, in 10 mq. ogni 100 mc. (o 1 mq. / 10 mc.) di volume e con le modalità di cui all'art. 96 delle Norme. Dovrà essere verificato e garantito almeno un posto auto ogni 50 mq. o frazione di Superficie Utile Lorda delle unità immobiliari con un minimo di un posto auto ad unità.
14. Gli SPAZI A VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICI O DI USO PUBBLICO, da realizzare secondo le modalità della Convenzione Urbanistica, sono dimensionati secondo quanto indicato negli artt. 85 e 95 delle Norme e nelle varie sottozone omogenee.
15. La SUPERFICIE PERMEABILE (SP) minima dovrà essere il 25% della superficie della superficie fondiaria di pertinenza degli edifici e verificata ai sensi dell'art. 29 c.5).
16. La VOLUMETRIA ABITATIVA MEDIA (Vam) come previsto dal Piano Strutturale, e dall'art. 29 c.14) delle Norme dovrà essere di 100 mc. / abitante e L'INDICE DI AFFOLLAMENTO (Ia) (art 29 c.15) minimo, dovrà essere di mq. 20 di superficie netta dei vani abitabili per abitante, salvo i minimi di alloggio previsti dal D.M. 5.7.1975

Elaborati dei Piani di Lottizzazione, Piani Particolareggiati (Art. 11 N.T.A.)

1. La progettazione delle opere dovrà essere effettuata in rapporto alle caratteristiche dei terreni e nel rispetto dello studio geologico del territorio e della carta della fattibilità allegati al presente regolamento (vedi titolo Titolo 5).
2. I piani attuativi devono essere corredati da uno studio contenente la valutazione degli effetti ambientali contenente almeno i seguenti elementi:
- a. descrizione degli elementi dell'ambiente prima dell'attuazione del progetto;
 - b. descrizione delle modificazioni qualitative e quantitative indotte sulle risorse suolo, aria, acqua, patrimonio culturale, fattori socio-economici;
 - c. descrizione delle misure per mitigare, ridurre, compensare o eliminare gli effetti negativi sull'ambiente durante la realizzazione delle opere e successivamente nelle fasi di esercizio;
 - d. descrizione delle modalità di approvvigionamento idrico e dello smaltimento dei reflui.
3. Gli elaborati costituenti il Piano Particolareggiato sono i seguenti:
- a. Estratto di R.U.
 - b. Planimetria catastale aggiornata in scala 1:2.000 estesa ad una congrua porzione di territorio circostante l'area interessata dal Piano.
 - c. Rilievo dello stato di fatto su base cartografica in scala 1:2000 con indicazione di un caposaldo cui riferire quote e curve di livello. In particolare dovranno essere precisati:
 - Lo stato urbanistico esistente, spazi, attrezzature, infrastrutture e servizi a rete di uso pubblico, marginali o interne all'area nel loro stato e consistenza.
 - Lo stato edilizio di fatto e cioè gli edifici esistenti da conservare, da sottoporre a vincoli speciali, da risanare, gli edifici da demolire.
 - Le aree soggette a speciali vincoli (idrogeologico, forestale, bellezze naturali, ecc.)
 - d. Documentazione fotografica.
 - e. Il PROGETTO PLANOVOLUMETRICO come descritto all'Articolo 13 delle Norme.
 - f. Elenchi catastali delle proprietà soggette ad esproprio ed il piano particellare, fermo restando che per gli interventi di iniziativa e/o attuazione privata le aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.
 - g. Norme Tecnologiche di Attuazione.
 - h. Relazione che illustri:
 - obiettivi e criteri del piano,
 - eventuali analisi socio-economiche;
 - gli elaborati relativi allo stato di fatto e di progetto di cui ai punti precedenti;
 - modalità attuative;
 - le previsioni finanziarie di massima;
 - le opere ed i tempi degli interventi distinguendo per quelle a carico dell'Amministrazione Comunale e degli altri operatori.
 - i. Perizia geologico-geotecnica ai sensi della L. 64/74, L.R. 21/84, D.M. 11/03/88, Circolare Ministeriale Applicativa 30483 del 24/9/88, Del. C.R.T. n. 94/1985, Del. C.R.T. n. 12/00, e s.m.i., redatta in riferimento alle classi di fattibilità geomorfologica ed idraulica attribuite dal R.U. e facendo riferimento alle indicazioni contenute nell'art. 6 comma 10 relativo alle prescrizioni per i supporti geologico-geotecnici e sulle indagini geognostiche.
 - j. Documentazione attestante la proprietà delle aree comprese nel Piano di Lottizzazione; estratto originale di mappa catastale e certificato catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione;
 - k. Gli elaborati tecnici in scala adeguata relativi alle opere di urbanizzazione primaria previste nella Lottizzazione;
 - l. Schemi di convenzione tra Amministrazione Comunale e Operatori per regolare fra l'altro:
 - i tempi e i modi di esecuzione dei lavori con l'impegno alla preventiva realizzazione della prima fase delle opere di urbanizzazione;
 - la destinazione d'uso;
 - i contributi per opere di urbanizzazione, che possono essere assolti anche
 - attraverso cessioni di aree o esecuzione diretta dei lavori;
 - le sanzioni a carico degli operatori stessi in caso di inadempienza.
4. Quando l'intervento edilizio comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione di interesse pubblico da parte dei privati, il rilascio del permesso di costruire è subordinato:
- a. all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- b. alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo trascritto da parte dei richiedenti o di convenzione nei casi previsti dalla legge, con i quali i soggetti attuatori si impegnano all'esecuzione delle opere previste ed alla successiva cessione gratuita al Comune delle opere realizzate e dei terreni sui quali esse insistono;
- c. presentazione di una polizza fidejussoria al Comune quale garanzia degli adempimenti assunti da parte dei privati.

Progetto Planovolumetrico (Art. 13 N.T.A.)

1. Il Progetto Planovolumetrico è un insieme di elaborati progettuali che devono essere predisposti al fine di rendere esplicita in modo compiuto l'organizzazione degli spazi pubblici relativi ad una certa area di sviluppo urbano.
2. Questo insieme di elaborati è parte integrante di quelli che si richiedono per il P.P. o il P.L. (artt. 11 a 14 delle Norme), mentre costituiscono, redatti ad una scala di maggior dettaglio – 1:200 – gli elaborati richiesti per il Progetto Unitario Concordato descritto all'art. 16 delle Norme.
3. Gli elaborati del progetto planovolumetrico saranno i seguenti:
 - a. Planimetria in scala 1:500 o 1:200 con quote altimetriche ed un caposaldo cui riferire le quote di progetto che individui le aree da destinare a:
 - Urbanizzazione primaria quali strade e fasce verdi di corredo, parcheggi, verde elementare, particolari impianti (ubicazioni delle cabine ENEL, TELECOM, ecc.). Dovranno essere indicati anche i tracciati degli impianti a rete di approvvigionamento e smaltimento delle acque, di approvvigionamento del gas, della rete elettrica e telefonica e di pubblica illuminazione (vedi art. 29 c.16) - opere di urbanizzazione primaria) il tutto concordato con gli Enti Gestori (Enel, Telecom, ecc.).
 - Per le aree destinate a verde dovrà essere redatto progetto dettagliato con indicazione delle specie arboree da utilizzare, della loro ubicazione, delle altre sistemazioni (prati, fioriere, arredi etc.), e degli impianti da realizzare (irrigazione etc.)
 - Urbanizzazione secondaria con la indicazione della destinazione delle attrezzature, delle superfici coperte, dei volumi.
 - Residenza o altre destinazioni d'uso omogenee o integrate con la indicazione delle aree di pertinenza degli edifici, delle superfici coperte massime, delle distanze, numero di piano e altezze.
 - Disegni delle eventuali sistemazioni del terreno al fine di renderlo idoneo alle destinazioni previste.
 - b. Profili e sezioni in scala 1:500 o 1:200.
 - c. Tipi edilizi in scala 1:200.
 - d. Plastico o elaborato grafico in 3D (eventuale) .
 - e. In apposite tabelle dovranno essere indicate:
 - le misure delle varie aree con la precisazione della loro incidenza percentuale;
 - l'area totale dell'intervento con i coefficienti urbanistici proposti a confronto con quelli di R.U.;
 - la superficie coperta dai singoli lotti;
 - il numero dei vani/abitante per la residenza considerati convenzionalmente pari a mc. 100 o di altri addetti (secondario, terziario, ecc.);
 - le superfici per abitante insediato e la loro incidenza percentuale sul totale dell'area, destinate agli spazi ed attrezzature collettive (verde, parcheggi, istruzione, attrezzature comuni).
4. Perizia geologico-geotecnica ai sensi della L. 64/74, L.R. 21/84, D.M. 11/03/88, Circolare Ministeriale Applicativa 30483 del 24/9/88, Del. C.R.T. n. 94/1985, Del. C.R.T. n. 12/00, e s.m.i., redatta in riferimento alle classi di fattibilità geomorfologica ed idraulica attribuite dal R.U. e facendo riferimento alle indicazioni contenute nell'art. 6 comma 10 relativo alle prescrizioni per i supporti geologico-geotecnici e sulle indagini geognostiche.
5. Gli elaborati al punto d) dovranno essere prodotti in seguito a richiesta esplicita dell'Amministrazione Comunale.

Elementi e parametri edilizi (Art. 28 NTA)

1. PIANO DI UN EDIFICIO: la porzione di un edificio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, limitato da un pavimento e da un soffitto, che può essere orizzontale, inclinato o curvo.
2. PIANO FUORI TERRA: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale, od in almeno nel 50 per cento di essi, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani fuori terra i piani seminterrati il cui pavimento si trovi, anche in ogni suo punto perimetrale, ad una quota non inferiore a metri 0,30 rispetto alla quota di campagna del terreno circostante.
3. PIANO INTERRATO: il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale od inferiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani interrati i piani seminterrati il cui soffitto si trovi, anche in taluno dei suoi punti perimetrali, ad una quota inferiore a metri 0,30 rispetto alla quota di campagna del terreno circostante
4. PIANO SEMINTERRATO: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi, in ogni suo punto perimetrale, od in più del 50 per cento di essi, ad una quota inferiore a quella del terreno circostante, ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a metri 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante.
5. PIANO INTERRATO (O PIANO SEMINTERRATO) ABITABILE: il piano interrato o seminterrato adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone, inteso come il piano interrato o seminterrato l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,70.
6. PIANO TERRA (O PRIMO PIANO FUORI TERRA): il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale non esistano altri piani, od esistano solamente piani interrati.
7. PIANO RIALZATO (O PIANO TERRA RIALZATO, O PRIMO PIANO FUORI TERRA RIALZATO): il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale esista un piano seminterrato, anche se assimilato ai piani interrati.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

8. PIANO AMMEZZATO (OD AMMEZZATO, O MEZZANINO): il piano di un edificio interposto tra due piani fuori terra, di norma tra il primo ed il secondo, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani fuori terra.
9. PIANO SOTTOTETTO (O SOTTOTETTO): l'ultimo piano fuori terra di un edificio, avente come soffitto la copertura dell'edificio medesimo.
10. PIANO SOTTOTETTO (O SOTTOTETTO) ABITABILE: il piano sottotetto adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone, inteso come il piano sottotetto l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,7, fatte salve le eccezioni espressamente disposte; l'altezza media di ogni locale sottotetto è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza inferiore a metri 1,80, sotto la quale non si possono realizzare parti di locali abitabili.
11. ALTEZZA UTILE DEL PIANO: la misura della distanza tra il pavimento ed il soffitto di un piano di un edificio, ovvero tra il pavimento e l'intradosso delle strutture orizzontali di copertura del soffitto o degli scempiati di mezzane in caso di solai con travi ricalate. Nei casi di soffitti inclinati o curvi l'altezza netta è convenzionalmente intesa come altezza media, la quale è misurata su tre punti della mezza volta, ove si tratti di volte a tutto sesto od a sesto ribassato.
12. ALTEZZA LORDA DEL PIANO: la misura della distanza tra il pavimento di un piano di un edificio ed il pavimento del piano superiore. Nel caso di ultimo piano abitabile o non abitabile, l'altezza è misurata dal pavimento all'intradosso dell'ultimo solaio o del solaio di copertura. Nel caso di piano seminterrato deve essere considerata solo la parte fuori terra dall'originaria quota del piano di campagna o, se inferiore, da quella del nuovo piano artificialmente creato.
13. SUPERFICIE COMPLESSIVA : la superficie data dalla somma delle superfici utili abitabili e delle superfici accessorie;
14. SUPERFICIE UTILE ED UTILE ABITABILE : si intende per superficie utile la superficie di pavimento dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, ove si espletano le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi; si intende per superficie utile abitabile la superficie di pavimento dei vani abitabili e degli altri spazi destinati all'abitazione degli alloggi. Entrambi le superfici sono misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, logge e balconi.
15. SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL): Si intende la sommatoria di tutte le superfici lorde dei piani fuori terra o comunque da computare ai fini degli indici urbanistici delimitate dal perimetro esterno delle murature. Per le verifiche degli indici potranno essere detratte dalla S.U.L. le superfici indicate nelle varie zone o sottozone omogenee.
16. SUPERFICIE ACCESSORIA (SNR): la superficie dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, avente funzioni di servizio alle attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi. Essa è costituita da:
 - a. porticati, balconi, terrazze, logge e simili;
 - b. porticati, loggiati, androni ed altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari aventi autonoma identità fisica e funzionale, (i porticati, sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora vi sia l'uso pubblico);
 - c. locali per impianti tecnologici, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderia, e simili, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;
 - d. vani scala (rampe più pianerottoli) condominiali e vani ascensore;
 - e. cantine, cantinole, soffitte e sottotetti, ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di Pertinenza delle utilizzazioni principali ovvero con altezze utili inferiori a m 2,7.
 - f. piani interrati o seminterrati, (comprese le autorimesse), ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni principali
 - g. autorimesse singole o collettive e gli spazi per la sosta ed il ricovero di veicoli, compresi quelli relativi alla manovra, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;
 - h. magazzini, depositi, archivi, con altezze utili inferiori a m 2,7, in connessione con l'unità immobiliare, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati, e comunque il loro esercizio non comporti la presenza continuativa di persone in attività lavorativa e comunque entro il limite del 5% della Superficie lorda di calpestio.
17. SUPERFICIE DI VENDITA: La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita sia coperta che scoperta, ivi compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. La superficie di vendita comprende, inoltre, gli spazi adibiti all'esposizione delle merci, alla frequenza, anche occasionale del pubblico, o, comunque, a servizio della clientela, e funzionalmente collegati alle operazioni di vendita, purché comunicanti con l'unità immobiliare dell'esercizio stesso. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzino, deposito, lavorazione, uffici, dove non sia consentito al pubblico di accedere liberamente, e quella dei servizi igienici; nel caso dei Centri Commerciali, la superficie degli esercizi che non ricadono nella disciplina del presente regolamento non concorre a determinare la superficie del Centro stesso. Qualora uno stesso esercizio comprenda diversi locali di vendita, gli stessi devono essere comunicanti tra loro a mezzo di aperture o scale idonee ad assicurare un'agevole circolazione del pubblico.
18. SAGOMA GEOMETRICA DI UNA COSTRUZIONE: il solido corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed è formata dal profilo chiuso esterno delle linee che lo compongono, sia in pianta che in prospetto; nella considerazione della sagoma geometrica non si tiene conto delle aperture (porte e finestre) né degli elementi di finitura sporgenti dal filo delle pareti esterne o del tetto, mentre ne fanno parte elementi quali logge, porticati, balconi, aggetti di gronda, abbaini, volumi tecnici.
19. SOPRAELEVAZIONE: per sopraelevazione di un edificio, si intende il rialzamento dell'ultimo piano esistente, fino al raggiungimento dell'altezza utile abitabile. In caso di piani soffitti esistenti, di altezza massima inferiore a ml. 1,80, si considera sopraelevazione la realizzazione di sole volumetrie escluse dal calcolo per le varie zone

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

omogenee e di vani tecnici. Dovranno rimanere inalterate le caratteristiche della parete preesistente salvo quanto previsto dal Codice Civile: in caso di realizzazione di nuove aperture o di modifica delle caratteristiche di abitabilità dei vani, dovranno essere rispettate le distanze tra pareti previste dalle varie zone omogenee.

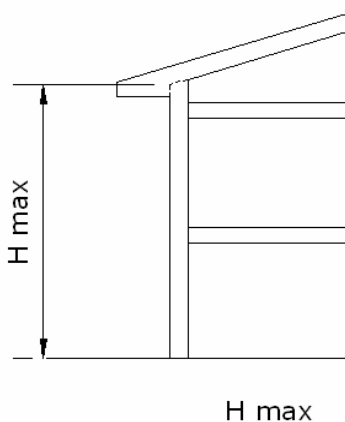
20. **AMPLIAMENTO:** per ampliamento di un edificio si intende la realizzazione di nuove volumetrie nell'ambito del lotto e delle pertinenze e di nuovi piani in rialzamento degli esistenti ove non si configuri come sopraelevazione.
21. **VOLUMI TECNICI:** quelli considerati strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità o di sicurezza, derivanti da norme prescrittive, degli impianti stessi, trovare luogo entro la sagoma geometrica della costruzione realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Sono da considerare volumi tecnici quelli sotto indicati:
- a. Extra-corpo vani scale condominiali, ovvero la porzione di vano scala condominiale necessaria per raggiungere il piano sottotetto se non abitabile in tutto o in parte, od il lastrico solare condominiale;
 - b. Extra-corsa ascensori e vani ascensore;
 - c. Serbatoi idrici e relativi impianti nella misura strettamente necessaria alle esigenze dell'unità immobiliare cui sono pertinenza;
 - d. Centrali termiche fino ad una superficie utile netta di mq. 8.00;
 - e. Camini, canne fumarie e di ventilazione;
 - f. Cabine elettriche non private;
 - g. Gru e ciminiera;
 - h. I volumi tecnici sopra descritti sono scomputabili secondo quanto stabilito dai vari parametri di zona delle Norme.

22. **ALTEZZA MASSIMA DI UN EDIFICIO (Hmax.):**

- a. L'altezza massima degli edifici di nuova costruzione, o soggetti a ristrutturazione, sopraelevazione o ampliamento, si misura sulla facciata più alta dell'edificio, o sulla parte di copertura arretrata rispetto alle facciate principali se più alta, a partire dalla quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato se più bassa, sino all'intersezione del prolungamento dell'intradosso del solaio di copertura, con il filo murario esterno dell'edificio, se di tipo tradizionale, o all'estradosso del solaio di copertura se trattasi di copertura a terrazza.
- b. Sulle vie o terreni in pendenza o nel caso di facciate composte da corpi di varia altezza o di edifici contigui, l'altezza massima è sempre quella del punto di facciata più alto, misurata come sopra.

In caso di tetto ad unica falda l'altezza massima è da considerarsi quella media tra la gronda e il colmo, misurate come al precedente punto a).

- c. Per gli edifici produttivi o di altro tipo con copertura piana, l'altezza massima è misurata comprendendo le eventuali cartelle di gronda. Tale regola non è da considerarsi nelle coperture a terrazza di edifici residenziali ove realizzabili.
- d. Possono sempre superare l'altezza massima consentita le canne fumarie e di ventilazione e gli impianti che utilizzino fonti energetiche alternative.
- e. Negli edifici situati nelle zone produttive (industriali ed artigianali o commerciali) possono superare l'altezza massima anche i seguenti volumi tecnici, solo ed esclusivamente per comprovate e motivate esigenze tecnico-costruttive:
 - i serbatoi idrici;
 - extra corsa ascensori per una altezza massima di ml. 2.10;
 - vano scala di accesso alla copertura per la superficie strettamente necessaria e per una altezza massima di ml. 2.10;
 - emergenze architettoniche, prive di superfici utili (es. torri pubblicitarie e simili)
- f. Comunque l'altezza massima non potrà superare quanto prescritto dalle norme tecniche per le costruzioni in zona a rischio sismico e quanto stabilito dall'art.9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444.



23. **DISTANZA MINIMA DAI CONFINI E DISTANZA FRA GLI EDIFICI :**

- a. Si misurano orizzontalmente in corrispondenza della proiezione delle parti più sporgenti dell'edificio, esclusi gli aggetti di gronda delle coperture e gli elementi decorativi . Non sono computabili ai fini di

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

dette misurazioni, i volumi tecnici e le parti emergenti dai fili esterni delle murature perimetrali del corpo di fabbrica (terrazzi, scale aperte) con le seguenti specifiche limitazioni:

- le scale esterne aperte comprensive delle necessarie strutture di piedritto e di definizione architettonica, fino al raggiungimento del primo piano dell'edificio;
 - i balconi, le terrazze a sbalzo, di larghezza (aggetto) non superiore a ml. 1.50 i locali accessori e vani tecnici di altezza in gronda inferiore a ml. 2.50 (vedi succ.).
- b. In tutto il territorio comunale, nella realizzazione di nuove costruzioni, o ricostruzioni, deve essere rispettata tra i fabbricati la distanza minima assoluta di 10 ml tra pareti (entrambe o solo una) con finestre di vani abitabili e comunque l'altezza del fabbricato più alto. Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale:
- la possibilità di costruire in aderenza;
 - per le sopraelevazioni quanto previsto al precedente comma 18) e per le ristrutturazioni ai fini delle distanze tra edifici fronteggianti, dovrà essere rispettato quanto previsto dal Codice Civile.
- c. Possono essere ammesse, distanze inferiori a quelle indicate, per edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo, fatta salva sempre la minima distanza di ml. 10.00 tra pareti con finestre di vani abitabili.
- d. Non sono da considerare, al fine della valutazione delle distanze tra fabbricati su fondi o lotti confinanti, le costruzioni esistenti di altezza massima in gronda non superiore a 2,50 m. e destinate ad usi accessori (garage, centrali termiche, etc.) purché sprovviste di finestre.
- e. Sono altresì esclusi dal computo della distanza dai confini e dai fabbricati: gazebi, pergolati, pensiline, e arredi da giardino di cui all'art. 30.

24. DISTANZA DAL FILO STRADALE :

- a. Si intende la lunghezza minima misurata in orizzontale del segmento congiungente il corpo più avanzato del fabbricato, con il filo stradale; considerando la sede stradale comprendente l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali come parapetti, muri, scarpate, ecc..
- b. Ai fini della determinazione di detta distanza non sono computabili le parti aggettanti analogamente a quanto stabilito al precedente comma.
- c. Nella determinazione della distanza degli edifici dal filo stradale fuori dal perimetro dei centri abitati dovranno essere osservate le prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Codice della strada).
- d. Sono fatte salve in tutto il territorio comunale:
- le prescrizioni più restrittive imposte dalle norme per gli edifici in zona sismiche.
 - la possibilità di costruire in aderenza
 - le distanze minori esistenti
 - le deroghe previste per gli ampliamenti una tantum.

Art. 29

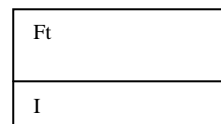
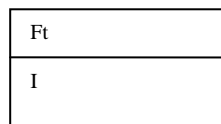
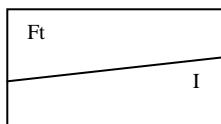
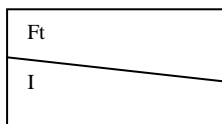
Elementi e parametri urbanistici

1. **SUPERFICIE TERRITORIALE (St):** la superficie totale di un ambito delimitato dagli strumenti di pianificazione generali, misurata al lordo delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'ambito interessato ed al netto delle viabilità esistenti o di P.R.G.C.
2. **LOTTO EDIFICABILE:** La superficie identificata in cartografia con omogenea simbologia costituito dalla superficie libera indicizzata o, nel caso di lottizzazioni, quella individuata dal piano attuativo.
 - a. Nel caso di esistenza di un immobile sul lotto, la capacità edificatoria dovrà tener conto della sua volumetria e superficie ove questo non possa essere o non venga demolito.
 - b. Per i lotti che mantengono la stessa destinazione del precedente P.R.G., dovrà essere verificato che gli indici di edificabilità non siano già stati utilizzati per la costruzione di altri immobili.
 - c. Non è ammessa la commistione di indici per lotti ricadenti in zone o sottozone diverse.
3. **SUPERFICIE FONDIARIA (SF):** la superficie residua della superficie territoriale, detratte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. **SUPERFICIE COPERTA (SC):** la superficie data dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate sia degli edifici principali che degli edifici accessori fuori terra e entro terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali; per il computo degli elementi architettonici e di arredo si rimanda ai contenuti dell'articolo 30.
5. **SUPERFICIE PERMEABILE (SP):** ogni superficie, libera da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche.
 - a. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,50 m., pedonali ma non carrabili purché inghiaiai e realizzati con materiali permeabili.
 - b. Le superfici carrabili pavimentate dovranno essere limitate al solo spazio di parcheggio (posto auto più spazio di manovra). I marciapiedi impermeabilizzati dovranno avere larghezza massima di ml. 1.00, ovvero di ml. 1.50 ove condominiali, salvi gli spazi di manovra di cui al D.M. 236/89 (superamento barriere architettoniche). Gli scannafossi dovranno avere larghezza massima comprensiva del muro esterno di ml. 1.00.
 - c. Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione artigianale ed industriale, ferme restando la quantità di verde a prato e/o piantumato previste dalle norme la percentuale minima di superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali (escluso asfaltature anche se drenanti), poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche. La superficie permeabile deve essere garantita, oltre che per le nuove costruzioni, anche per gli interventi di ampliamento. In caso di

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

ristrutturazione o sopraelevazione e comunque per ogni intervento di sistemazione esterna, le superfici permeabili dovranno rimanere invariate, se già inferiori al minimo previsto.

6. **RAPPORTO DI COPERTURA (Rc):** il rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria, espresso in valore percentuale.
7. **INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut):** il rapporto tra la Superficie Utile Lorda degli edifici e la superficie territoriale, espresso in mq/mq od in mq/ha.
8. **INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf) :** il rapporto tra la Superficie Utile Lorda degli edifici e la superficie fondiaria, espresso in mq/mq.
9. **INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It):** il rapporto tra il Volume degli edifici e la Superficie Territoriale, espresso in mc/mq.
10. **INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (If):** il rapporto tra il Volume degli edifici e la Superficie Fondiaria, espresso in mc/mq.
11. **VOLUMETRIA EDIFICABILE:** il prodotto tra la Superficie Fondiaria e l'Indice di fabbricabilità fondiaria assegnato.
12. **VOLUME DI UN EDIFICIO AI FINI DEL COMPUTO DEL VOLUME URBANISTICO (V):** è dato dal prodotto tra la Superficie Utile Lorda di ogni piano e la relativa altezza lorda o media di altezze in caso di piani a quote diversificate.
 - a. Ai fini del computo, sono da rispettare le seguenti precisazioni e i seguenti criteri correttivi rispetto alla definizione data.
 - b. le murature perimetrali esterne concorrono al volume fino allo spessore di cm. 30: non si considerano ai fini del calcolo del volume gli spessori dovuti all'utilizzo dei materiali per il contenimento termo-acustico e i giunti tecnici sismici, nonché gli eventuali paramenti di finitura
 - c. esterni e gli elementi decorativi, il tutto previo presentazione di idonea documentazione e particolari costruttivi.
 - d. Lo spessore dei solai si computa escludendo gli spessori necessari per i materiali da utilizzare per il contenimento termo-acustico, previo presentazione di idonea documentazione e particolari costruttivi.
 - e. Sono inoltre esclusi dal computo volumetrico:
 - gazebo, pergolati, pensiline, tettoie aggettanti e arredi da giardino nel rispetto dell'art. 30.
 - balconi, terrazze, e simili;
 - scale esterne aperte;
 - vani scala (rampe più pianerottoli purché della medesima larghezza secondo le buone regole del costruire – si calcolano i disimpegni, corridoi e ingressi) privati e condominiali e vani ascensore senza alcun limite dimensionale, sia interni che esterni ai corpi di fabbrica;
 - locali per impianti tecnologici di altezza inferiore a m. 2.50, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, e simili, intesi esclusivamente come accessori ai volumi principali. Nelle coperture a tetto i volumi tecnici dovranno rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo dovrà essere prevista una soluzione architettonica unitaria
 - porticati logge e loggiati, fino ai limiti indicati per le varie zone omogenee e porticati, loggiati, androni ed altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari aventi autonoma identità fisica e funzionale o adibiti all'uso pubblico;
 - cantine, cantinole, soffitte e sottotetti di altezza utile inferiore a m. 1.80
 - I volumi completamente interrati, (comprese le autorimesse), intesi come pertinenze e accessori alle utilizzazioni attivate ai piani superiori, e comunque contenuti nella proiezione planimetrica dell'edificio secondo quanto previsto per le varie zone e sottozone omogenee;
 - le autorimesse fuori terra nei limiti indicati per ciascuna zona omogenea;
 - I volumi completamente interrati, (comprese le autorimesse), intesi come pertinenze e accessori alle utilizzazioni attivate ai piani superiori, e comunque contenuti nella proiezione planimetrica dell'edificio secondo quanto previsto per le varie zone e sottozone omogenee; i volumi seminterrati si calcolano in proporzione diretta alla loro emergenza dal piano di riferimento (quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato se più bassa).



- Esempio di calcolo Volume seminterrato
Nel disegno pareti laterali del seminterrato
 $Ft = \text{Area Fuori terra}$

$I = \text{Area interrata}$
 $A = \text{area totale delle pareti laterali}$

$A:Ft = 100 : \%$ $\% = \text{percentuale fuori terra}$ $\text{Volume netto} = \% \times \text{Volume Totale}$

- Nel caso di demolizione con riorganizzazione planovolumetrica di un singolo edificio, o di ristrutturazione urbanistica, il volume da recuperare dovrà essere computato al lordo compresi gli interrati.

13. **ADDIZIONI VOLUMETRICHE E FUNZIONALI**

- a. Si ha **ADDIZIONE VOLUMETRICA** agli edifici esistenti, non assimilata alla ristrutturazione edilizia quando, nei limiti dei parametri previsti per le varie zone o sottozone omogenee:

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

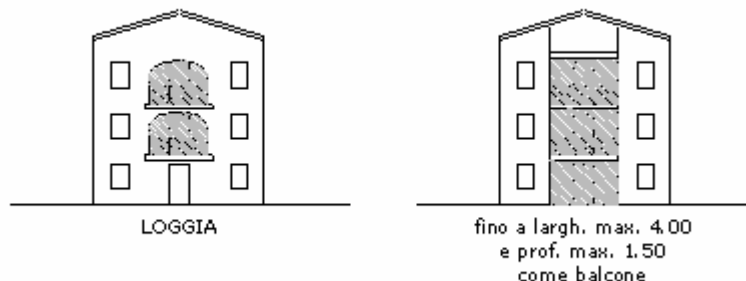
- L'intervento di ampliamento comporti aumento di unità immobiliari
 - Si abbia un aumento superiore a 100 metri cubi lordi della volumetria di ogni edificio residenziale unifamiliare e un aumento superiore, nel caso di edifici con più unità abitative, di 60 metri cubi lordi a unità abitativa.
 - Si abbia un aumento superiore a 200 metri cubi di edifici con destinazione d'uso produttiva o comunque diversa dalla residenziale.
- b. Si ha ADDIZIONE FUNZIONALE, e quindi opera soggetta a Denuncia di Inizio Attività, quando non si verifichino le condizioni per gli ampliamenti volumetrici di cui sopra, e quando l'intervento non comporti la realizzazione di corpi di fabbrica separati.
- c. Gli immobili con destinazione agricola oggetto di ampliamento mantengono la loro destinazione d'uso nei venti anni successivi dalla efficacia della D.I.A. o dalla data del Permesso di Costruire.
14. **VOLUMETRIA ABITATIVA MEDIA (Vam)** : per il calcolo della capacità insediativa residenziale la volumetria che compete ad ogni abitante insediato o insediabile è pari a 100 mc/ab di volume urbanistico; ai fini del calcolo del dimensionamento si assume la volumetria di 300 mc, quale dimensione media di ogni alloggio. Sono esclusi dal calcolo suddetto gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le riorganizzazioni funzionali nelle quali non si determina un aumento del carico urbanistico.
15. **INDICE DI AFFOLLAMENTO (Ia)**: è la cubatura netta minima dei vani abitabili di nuova costruzione, nuovo insediamento residenziale (cambi destinazione) o in caso di aumento di unità immobiliari. Ne fanno eccezione le superfici previste dal D.M. 7 luglio 1975 per i locali monostanza. In tutti gli altri casi l'indice di affollamento non dovrà essere inferiore a 54 mc./abitante lordi. Il calcolo degli abitanti insediabili è determinato dal parametro dei vani ad uso di camera, calcolati in base al D.M. 1975
16. **OPERE DI URBANIZZAZIONE** :
- a. 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 c.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
- b. Ove l'urbanizzazione primaria sia attuata per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni.
- c. Urbanizzazione Secondaria / Dotazione e adeguamento degli standard urbanistici
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;
- d. 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.
17. **PERTINENZE**
- a. Le pertinenze di un edificio sono quei manufatti, esclusi dal calcolo dei volumi, a servizio esclusivo dell'edificio esistente.
- b. Sono considerate pertinenze ai fini del R.U. : autorimesse interrate ai sensi della L. 122/89 e fuori terra, piscine, campi da tennis (usi privati) centrali termiche-autoclave. Negli edifici produttivi sono inoltre considerate pertinenze, quelle indicate all'ultimo comma della Circolare del Ministero LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977. Questi manufatti dovranno essere realizzati nell'ambito del lotto catastale di pertinenza del fabbricato principale, salvo quanto previsto per gli spazi a parcheggio dall'art. 96 delle norme e sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività.

Elementi architettonici e di arredo (Art. 30 NTA)

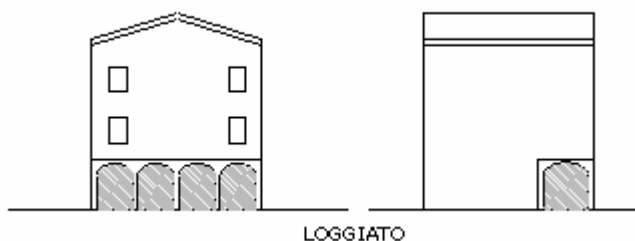
1. **LOGGIA**: spazio accessorio delimitato da tre pareti verticali e da due orizzontamenti, accessibile da vani abitabili, il cui volume è computato secondo le varie zone omogenee di cui alle norme e la superficie coperta da valutare al 100%. Le logge comprensive degli elementi specifici di definizione non costituiscono distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale nei limiti di 1,5 m di sporgenza dai fili esterni delle murature perimetrali. Nel caso di logge esistenti, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, le logge come sopra

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

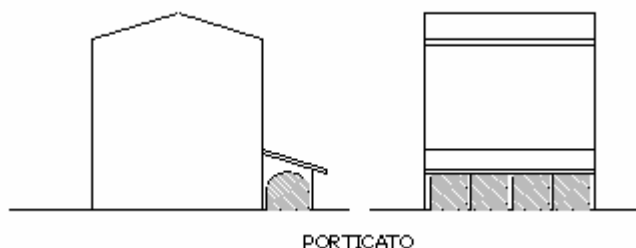
individuata non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che la loggia è stata computata nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione. NON SI CONSIDERA LOGGIA e quindi non è computata ai fini del volume e superficie coperta, la rientranza di un edificio aperta completamente su un solo lato e coperta da solaio o terrazzo o gronda, della larghezza massima di ml. 1.50 e lunghezza superiore o uguale a ml. 4.00.



LOGGIATO: spazio di uso pubblico o privato, delimitato da una parete verticale, da un colonnato o pilastrata e da due orizzontamenti, il cui volume è computato in relazione alle varie zone omogenee di cui alle norme e la cui superficie coperta da valutare al 100%. Nel caso di loggiati privati esistenti anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o non a fini agricoli, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, i loggiati come sopra individuati non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che il loggiato è stato computato nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione.

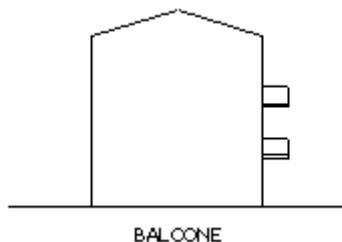


2. PORTICATO: spazio utile al piano terra (o rialzato) degli edifici definito da una o due pareti verticali, un colonnato o pilastrata e provvisto di copertura a tetto o a terrazza, senza strutture sovrastanti. È ammesso solo in quanto pertinenza di fabbricato e computato secondo le varie zone omogenee. I porticati connessi ai fabbricati, comprensivi degli elementi specifici di definizione non costituiscono distanza dai confini e dai fabbricati nei limiti di 1,5 m (ai pilastri o comunque al filo esterno della struttura portante) di sporgenza dai fili esterni delle murature perimetrali e con altezza in gronda non superiore a ml. 2.50. Non è ammessa la chiusura esterna. Nel caso di porticati esistenti anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o non a fini agricoli, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, i porticati come sopra individuati non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che il porticato è stato computato nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione.



3. BALCONE: superficie aggettante accessibile da vani abitabili e aperta su tre lati, non computabile ai fini volumetrici. Nel caso di nuovi fabbricati, di ampliamento o ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml. 1,50, non costituisce distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale. La superficie coperta non è computata, quando si tratta di balconi con aggetti inferiori ml. 1,50, di superficie lorda non superiore a mq. 6,00; ove si superi il ml 1,50 di aggetto e/o di superficie sopra detta, le eccedenze si devono considerare ai fini della determinazione della superficie coperta.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO



4. **BALLATOIO:** struttura distributiva orizzontale e/o aggettante, a servizio di vani abitabili o di intere unità immobiliari. La sua valutazione, nel caso di nuovi fabbricati o di aggiunte a fabbricati esistenti, è analoga a quella dei balconi. Nel caso sia delimitato da più di una parete verticale, ovvero munito di colonnato o pilastrata, la sua valutazione è analoga a quella prevista per le logge. Non è ammesso il recupero volumetrico di ballatoi esistenti e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento di volumetria al 100%.
5. **SOTTOTETTO** (con possibilità di intervento ai sensi dell'art. 79 c. 2) punto 3) della L.R. 1/05, nonché dell'art. 24 delle N.T.A.) : si considerano sottotetti gli ultimi piani di civili abitazioni raggiungibili mediante vano scala, che abbiano una altezza minima in gronda di ml. 1.80. Il rialzamento, ove consentito dalle varie sottozone, non potrà portare al superamento della altezza massima ivi prevista.
6. **SOFFITA** : locale con funzione di isolamento dell'ultimo piano dalla copertura, che non ha le caratteristiche del sottotetto.
7. **ABBAINO:** manufatto posto sulla copertura per l'aero-illuminazione di locali sottotetto o soffitta. La realizzazione di tali manufatti è consentita per una dimensione massima dell'infisso di ml. 1.00 di larghezza e ml. 0.60 di altezza, con copertura contro-pendenza con manto dello stesso tipo dell'esistente; per dimensioni superiori la parte sottostante comporterà aumento o alterazione di volume.
8. **GAZEBO:** manufatto non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini e dai fabbricati, destinato al ricovero di persone per le attività a cielo aperto, o complementare ad eventuali attività espositivo -commerciali di pertinenza di edifici a carattere residenziale, produttivo, o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi; esso è ammesso ove consentito dalle norme e deve essere costituito da struttura verticale astiforme in legno o con materiali idonei e adeguati all'ambiente di intervento, con copertura in tela, canniccio, completamente aperta su tutti i lati e avente:
- 9.

- altezza al colmo non superiore a 3,50 ml;
- superficie coperta non superiore a 20 mq.

Non è ammesso superare la sopraccitata superficie per ciascuna unità immobiliare unifamiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale. Relativamente agli insediamenti produttivi, sono ammessi gazebo nella proporzione massima del 5% della superficie coperta dell'insediamento produttivo, è comunque ammesso un gazebo per insediamento produttivo avente proprio resede. La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

10. **PERGOLATO:** struttura di pertinenza di unità a carattere residenziale, non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini e dai fabbricati, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o con materiali idonei e adeguati all'ambiente di intervento, atta a consentire il sostegno del verde o piante rampicanti. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 e non essere impostati a quota superiore a ml. 2.50. La superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 50% della superficie libera e non è valutato ai fini della prevenzione dal rischio idraulico, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo. È consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie occupata sopra indicati. È comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione fin dal progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente l'autorizzazione. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.
11. **PENSILINA:** struttura non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini dai fabbricati e dal filo stradale con la funzione di proteggere il percorso dal marciapiede pubblico all'ingresso del fabbricato. La realizzazione, ammessa sull'intero territorio comunale ad eccezione delle zone agricole delle zone omogenee A e/o soggette a vincoli paesaggistici, dovrà essere organica e compatibile con i valori architettonici, tipologici ed ambientali degli insediamenti e non produrre significative alterazioni degli eventuali apparati decorativi. A tale scopo essa potrà essere composta di elementi verticali in legno, in ferro o altro metallo e da una copertura in tela, vetro o metallo. L'altezza al colmo non deve essere superiore a 3,00 ml.; la larghezza non deve essere superiore a 2,00 ml. ed i lati devono essere privi di qualsiasi elemento di chiusura, anche trasparente o mediante inferriate o simili. La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.
12. **TETTOIA AGGETTANTE:** struttura orizzontale o inclinata aggettante dal fabbricato a protezione di porte, finestre, marciapiedi privati. La loro realizzazione, ammessa sull'intero territorio comunale, dovrà essere organica e compatibile con i valori architettonici, tipologici ed ambientali degli insediamenti e non produrre significative alterazioni degli eventuali apparati decorativi. Nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml. 1,50, la sua superficie è computata al 30% ai fini della superficie coperta, ma non costituisce volume e distanza dai fabbricati, dai confini e dal filo stradale. La superficie coperta non è mai computata, nemmeno nella percentuale sopra indicata, quando si tratta di tettoie aggettanti di superficie lorda la cui proiezione al suolo non sia superiore a mq. 5,00, nel numero di una per ciascuna unità immobiliare residenziale o produttiva, di cui deve costituire accessorio; ove si superi la quantità di numero e/o di superficie sopra detta, tutte le tettoie aggettanti sono da considerarsi ai fini della determinazione della superficie coperta nella percentuale del 30% della loro superficie lorda. Sempre nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto è superiore a ml. 1,50, la superficie aggettante è computata al

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

50% ai fini della superficie coperta. Nel caso di tettoie aggettanti sovrapposte o poste a vari livelli, è considerato, per gli effetti del calcolo della superficie coperta, il profilo della somma delle proiezioni a terra. Non sono ammesse tettoie aggettanti a servizio di piani o di vani che non abbiano i requisiti di abitabilità. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.

13. **SCALA ESTERNA APERTA:** struttura di collegamento verticale esterna al corpo di fabbrica; è esclusa dal computo del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale, qualora strutturalmente aderente al fabbricato, e non emergente dai fili esterni delle murature oltre i m 2,80. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C. e del volume.
14. **ARREDI DA GIARDINO:** gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto ivi comprese fontane e vasche ornamentali, non sono computati ai fini della superficie coperta, del volume e delle distanze dal confine, dai fabbricati e dal filo stradale. Sono compresi nella definizione piccoli box in legno, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq. 4,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,20, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, ecc., nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare unifamiliare (o condominio) o insediamento produttivo, avente proprio resede di pertinenza di superficie non inferiore a 80 mq per le residenze e 200 mq. per i produttivi. L'installazione di detti accessori non deve provocare in alcun modo molestia o danno a terzi e deve in ogni caso essere computata ai fini della prevenzione del rischio idraulico. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.

AREE DI SOSTA E PARCHEGGIO PUBBLICI E/O D' USO PUBBLICO (Pp- Pup) (n.t.a.)Art. 95

1. Sono le aree destinate alla sosta dei mezzi di trasporto e definite dalla lettera d) del D.M. 1444 del 01/04/1968 le cui quantità minime, secondo le destinazioni d'uso, sono indicate al successivo comma 11).
2. I Parcheggi di nuova realizzazione previsti nelle tavole di R.U. hanno valore indicativo e, nei limiti delle previsioni grafiche indicate nelle tavole di R.U., saranno oggetto di progetti attuativi (pubblici o privati) che preciseranno l'esatta forma e le dimensioni definitive degli spazi.
3. Essi dovranno essere realizzati con modo costruttive che tengano conto di quanto indicato dall'art. 78 del P.I.T. regionale e quindi dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per comprovati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale.
4. Lo spazio di manovra non potrà superare il 50% della superficie totale a parcheggio.
5. La superficie interessata dovrà essere inoltre piantumata con un minimo di n. 1 albero d'alto fusto ogni 80 mq. o frazione e, in caso di realizzazione privata, su richiesta del Comune e per un miglior inserimento urbano, potranno esservi realizzati spazi a verde, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ed ambientale. Nel caso in cui, al di sotto dei parcheggi siano altri interrati, si potranno utilizzare alberature, arbusti o siepi ornamentali.
6. Sempre in caso di realizzazione privata, i materiali e gli impianti da utilizzare dovranno essere concordati con l'autorità Comunale competente
7. Nei Piani Attuativi gli spazi di sosta o parcheggio pubblici vanno previsti secondo le quantità di seguito indicate. Essi dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria e agli edifici, con idonei collegamenti pedonali agli stessi.
8. La trasformazione della destinazione da residenziale ad altro uso, implica l'adeguamento delle quantità minime di Parcheggio.
9. I Parcheggi d'uso pubblico sono gli spazi dovuti per il rispetto degli standards urbanistici, in caso d'interventi di cambio di destinazione d'uso o nuova costruzione d'immobili con destinazioni diverse da quella principale prevista per le varie zone omogenee e, pur rimanendo di proprietà e manutenzione privata, dovranno essere utilizzati ad uso collettivo.
10. Nel caso d'interventi di ristrutturazione o ampliamento non residenziale con aumento d'unità immobiliari, cambio di destinazione d'uso da residenziale, di edifici esistenti situati nei Centri Storici, nei borghi rurali storici o in quelle centrali degli abitati di Casalguidi e Cantagrillo, qualora l'area di pertinenza dell'edificio non consenta il rispetto delle quantità minime di Parcheggio pubblico, e qualora esistano comprovate motivazioni urbanistiche, l'Autorità Comunale competente potrà consentire la monetizzazione delle aree di parcheggio non realizzate, calcolata secondo la tabella degli oneri concessori.
11. La realizzazione degli spazi a Parcheggio Pubblico si attua attraverso progetto e intervento pubblico, progetto pubblico convenzionato e attuazione privata, piano attuativo o P.U.C. convenzionato.
12. **PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (Pp – Pup) - SUPERFICIE MINIMA**

a. Uso Residenziale
• mq. 6/abitante (= mq. 6/100 mc.)
b. Cinema, teatri, impianti sportivi e/o da spettacolo coperti
• mq. 35/100 mc.
c. Ospedali, case di cura ambulatori e poliambulatori, attrezzature comuni
• Mq. 15/100 mc.
d. Uffici
• mq. 15/100 mc.
e. Impianti sportivi e/o da spettacolo scoperti
mq. 1/ mq. di Superficie
f. Uso Commerciale
• Esercizi di vicinato
o mq. 1/ mq. di superficie di vendita.
• Medie strutture

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

o mq. 1.5/mq. di sup. di vendita.
o mq. 1/ mq. di ulteriori superfici coperte aperte al pubblico, destinate a attività complementari alla commerciale.
• Minimo un posto auto ogni 25 mq. di parcheggio.
• Grandi strutture
o mq. 2/mq. di sup. di vendita.
o mq. 1.5/ mq. di ulteriori superfici coperte aperte al pubblico, per altre attività connesse.
• Minimo un posto auto ogni 25 mq. di parcheggio
g. Attrezzature turistico-ricettive- alberghiere coperte
• mq. 12/100 mc.
h. Attrezzature turistico-ricettive scoperte
• mq. 0.5/ mq. di Superficie

13. Le superfici sopra indicate si intendono come minime indispensabili e potranno essere oggetto di aumento, qualora l'Autorità Comunale competente ritenga di incrementarle, per motivi di interesse e/o utilità pubblica.

SPAZI A PARCHEGGIO INERENTI LE COSTRUZIONI (Art. 96 N.T.A.)

1. La SUPERFICIE MINIMA A PARCHEGGIO INERENTE LE COSTRUZIONI è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 9 L. 122/89, in 10 mq. ogni 100 mc. di volume urbanistico e deve essere verificata e ubicata tutta all'esterno o nei porticati al piano terra degli edifici dia nuova costruzione. Comunque la superficie da ubicare nei porticati non potrà essere superiore al 40% del totale dovuto.
2. E' ammessa la realizzazione del 40% del totale del parcheggio inerente la costruzione, anche negli interrati degli edifici di nuova costruzione, residenziali condominiali (nei lotti con Indice di fabbricabilità superiore a 1 mc/mq) o in quelli a destinazione commerciale, a condizione che gli spazi di sosta e manovra siano liberi e quindi fatta eccezione per le strutture portanti, non vengano diaframmati da alcun tramezzo o pannello e/o altro tipo di delimitazione (portoni, cancelli, dissuasori etc.). Negli edifici residenziali l'uso dei posti auto dovrà essere esclusivamente per i condomini: tale prescrizione dovrà essere indicata, quale vincolo, sia negli elaborati di progetto, che nel Permesso di Costruire rilasciato.
3. In caso di interventi di ampliamento, o ristrutturazione con aumento di unità immobiliari e/o carico urbanistico, il parcheggio esterno dovrà essere almeno il 60% del totale dovuto ed il resto potrà essere verificato con le superfici delle rimesse o garages.
4. Lo spazio di manovra non potrà superare il 50% della superficie totale a parcheggio. Ove la volumetria non consenta una superficie minima, dovrà comunque essere previsto e garantito almeno un posto auto ad unità immobiliare. Non si possono computare come posti auto le rampe di accesso ai garages. Possono essere previsti indici minimi superiori per i Piani Attuativi e per gli interventi nell'ambito dei Profili Regolatori.
5. Per i fabbricati sparsi lo spazio a parcheggio dovrà essere verificato nell'ambito della particella catastale di pertinenza dell'edificio.
6. In caso di mutamento d'uso di locali destinati a rimessa, dovrà essere dimostrata la realizzazione dei minimi spazi a parcheggio nel lotto di pertinenza dell'edificio.
7. In caso di dimostrata impossibilità di ubicazione nella pertinenza degli edifici posti nei centri abitati e previo parere favorevole della Autorità Comunale competente, è possibile realizzare spazi a parcheggio inerenti le costruzioni nei limiti sopra indicati, anche in aree al di fuori del lotto di pertinenza distanti dall'edificio principale per un raggio non superiore ai 100 ml., con dimostrazione dell'esistenza di idonei collegamenti pedonali, e previo stipula di atto pubblico di vincolo di pertinenzialità permanente da registrare e trascrivere.
8. La pavimentazione esterna degli spazi di parcheggio dovrà essere permeabile.
9. Fermo restando il calcolo dei posti auto come sopra, per gli edifici produttivi il con parcheggio dovrà essere verificato calcolando il volume, per ogni piano, per una altezza utile ragguagliata di ml. 4.00, per altezze previste o esistenti superiori.
10. Nel caso di interventi di ristrutturazione con aumento di unità immobiliari, sopraelevazione, ampliamento solo in rialzamento o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti situati nei Centri Storici, nei borghi rurali storici o in quelle centrali degli abitati di Casalguidi e Cantagrillo, qualora l'area di pertinenza dell'edificio non consenta il rispetto delle quantità minime di parcheggio inerente la costruzione, l'Autorità Comunale competente potrà consentire la monetizzazione delle aree di parcheggio non realizzate, calcolata secondo la tabella degli oneri concessori. Non è consentito, nel presente caso, il cambio di destinazione d'uso di rimesse o garages esistenti.

SOSTITUZIONE DI MANUFATTI DI PERTINENZA ESTETICAMENTE INIDONEI (Art. 119 N.T.A.)

1. In tutte le zone e sottozone del territorio comunale, i box e le capanne di lamiera o altro materiale precario esteticamente inidoneo, ad uso pertinenziale e purché urbanisticamente conformi e/o condonati, possono essere sostituiti con strutture in muratura della stessa superficie, volume e destinazione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del fabbricato principale, con finiture, copertura ecc. di tipo tradizionale.
2. Nelle zone e relative sottozone B-C-D-T, è concesso anche lo spostamento del manufatto sul lotto di pertinenza del fabbricato principale, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e costruzioni, al fine di una sua migliore collocazione nel tessuto urbano edificato.
3. I manufatti oggetto di demolizione e ricostruzione mantengono la precedente destinazione d'uso per venti anni successivi dalla fine dei lavori.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

DISCIPLINA DELLE PERTINENZE E AREE PRIVATE (giardini, resedi) NELLE ZONE OMOGENEE B-C-D-E-F/1-T
(Art. 120 N.T.A.)

1. I GIARDINI E I RESEDI DEGLI EDIFICI IN ZONE A PREVALENZA RESIDENZIALE (B-C-E) oggetto nuova costruzione, dovranno essere sistemati prevalentemente a verde, con esclusione degli spazi necessari al parcheggio ed ai marciapiedi pedonali.
2. I marciapiedi non condominiali, adiacenti l'edificio, dovranno avere larghezza minima di ml. 1.00, salvo gli spazi e le dimensioni minime previste dal D.M. 236/89, così come gli scannafossi compreso il muro esterno.
3. Gli altri spazi carrabili o pedonali dovranno essere realizzati con materiali permeabili. In particolare per gli spazi di sosta e manovra interni alle recinzioni (ad eccezione delle rampe di collegamento agli interrati e seminterrati) dovranno essere utilizzati sistemi che garantiscano il massimo della permeabilità (green-pav, prato armato ecc.)
4. In caso di ristrutturazione o ampliamento con aumento di unità immobiliari, dovranno previste sistemazioni a verde e superfici non impermeabili come sopra, anche previo demolizione di superfici esistenti non a norma, salvo comprovata impossibilità per carenza di spazi o impossibilità di natura tecnica.
5. Nei giardini e resedi possono essere installati i manufatti di cui all'art. 30 punti 9,10 e 14 delle Norme.
6. I progetti di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione di fabbricati residenziali dovranno prevedere una idonea sistemazione del verde privato, con piantumazione di almeno un albero di specie autoctona di alto fusto per pertinenze superiori a 100 mq. (e di almeno 1 ogni 100 mq.) e di almeno un albero di medio fusto ogni 50 mq. o frazione, in tutti i casi.
7. Le recinzioni dovranno avere andamento lineare, con eventuali ringhiere soprastanti a disegno semplice in ferro a zincate verniciate in colori tipici come per il ferro.
8. Le recinzioni visibili da spazi e strade pubbliche dovranno avere altezza massima del muro pieno fuori terra non superiore a ml. 1.20.
9. Non sono ammesse recinzioni in rete metallica o plastificata, se non per le parti non visibili da spazi pubblici. I muri di recinzione non visibili da spazi pubblici potranno avere altezza massima di ml. 2.00.
10. Fatte salve le ulteriori prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio Comunale
11. PER LE PERTINENZE DEI NUOVI EDIFICI IN ZONE PRODUTTIVE (D-F/1-T) si dovranno rispettare le superfici permeabili minime, che dovranno essere realizzate, nella maggior parte con spazi a verde piantumati con siepi sempreverdi e piante di medio/alto fusto in ragione di 1 ogni 80 mq. di spazio a parcheggio.
12. E' obbligatoria una fascia di verde lungo il perimetro del lotto e una idonea sistemazione a verde ai lati dei passi carrabili.
13. Non è ammesso, in dette zone, l'utilizzo di asfalto tradizionale per le superfici impermeabili, né di asfalto permeabile per le altre superfici.
14. E' ammesso, previo parere degli organi competenti, l'uso di asfalto architettonico nelle zone impermeabili.
15. I progetti di ristrutturazione con aumento di unità immobiliari e di ampliamento nelle zone D, dovranno rispettare le prescrizioni di cui sopra, anche previo demolizione di superfici esistenti non a norma
16. Le recinzioni dovranno avere andamento lineare, con eventuali ringhiere soprastanti a disegno semplice, con la parte in muro pieno non superiore a ml. 1.20.
17. Non sono ammesse recinzioni in rete metallica
18. I manufatti di cui all'art 30 delle Norme, sono ammessi solo in presenza di giardini di superficie superiore a 200 mq.
19. Fatte salve le ulteriori prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio Comunale



COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE (Provincia di Pistoia)

REGOLAMENTO URBANISTICO

Progettazione

Ing. Gaetano Pollerone – Funzionario Tecnico Comunale

Consulenza Urbanistica : Arch. Giuliano Giovannelli

Consulenza GIS : Ing. Maurizio Martelli

Ufficio Tecnico Comunale

Redazione N.T.A. : Geom. Federico Salvadeo

Assistenza cartografica: Geom. Sabato Tedesco

Studi Geologici

Territorio e Ambiente s.r.l.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Scheda-Progetto n. 6 : Sottozona C3

Adozione con Delibera Consiglio Comunale n. **48** del **10.11.2005**

Approvazione con Delibera Consiglio Comunale n. ____ del ____

IL SINDACO
(Renzo Mochi)

SCHEDA RIEPILOGATIVA N. 6

SOTTOZONE "C3 -PEEP" – PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE– (Art. 60 N.T.A.)

1. In queste zone si applicano i seguenti parametri, calcolati secondo quanto prescritto al presente Capo :
- 2.

a. INDICE DI FABBRICABILITÀ (If)
• 1.75 mc./mq.
b. RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)
• 40%
c. ALTEZZA MASSIMA (Hmax.)
• ml. 9.50
d. DISTANZE TRA PARETI:
• Tra pareti finestrate con finestre di vani abitabili (una o tutte e due) ml. 10.00
• Tra pareti cieche o con finestre di vani non abitabili ml. 6.00.
e. DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA O DI PROPRIETÀ
• la distanza dai confini di proprietà o dal limite di zona dovrà essere minimo di ml. 5.00
• E' ammessa l'edificazione sul limite di zona, quando oltre tale limite esista una sufficiente area della stessa proprietà, destinata a zona agricola o verde privato, oppure a fascia di rispetto stradale, comunque a seguito di previsione nei Piani Attuativi.
f. SUPERFICIE PERMEABILE minima (SP), come all'art 57, minimo 25%
g. SPAZI A PARCHEGGIO, come previsto dall'art. 57 delle Norme.

1. L'unità minima di intervento è individuata nelle tavole di R.U.
2. In queste sottozone si interviene mediante Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica (PP)
3. A seguito delle previsioni del Piano Attuativo è possibile procedere per stralci indipendentemente funzionali
4. Le destinazioni d'uso non residenziali che costituiscono un completamento della residenza non potranno eccedere il 30% del volume edificabile.
5. Per gli edifici esistenti nelle zone C fino all'attuazione delle previsioni del P.R.G. saranno consentiti esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, cioè quegli interventi finalizzati esclusivamente alla conservazione dell'immobile.

Potrà essere autorizzata una eventuale variazione di destinazione d'uso purché ciò non comporti modifica all'assetto urbanistico della zona e tale da pregiudicare la futura attuazione delle previsioni di R.U.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

Norme generali zone C (art. 57 N.T.A.)

1. Sono le parti dei sistemi insediativi destinate a nuovi complessi a prevalente funzione residenziale, commerciale e direzionale che risultano inedificate (o nelle quali l'edificazione non raggiunge i limiti di densità e superficie di cui a D.M. 1444/1968) e prive di opere di urbanizzazione
2. In queste zone si interviene con Piano Attuativo e/o in attuazione ai Profili Regolatori, secondo gli indici stabiliti per le diverse sottozone. Non è ammessa la commistione o la traslazione degli indici fra sottozone diverse contigue.
3. Sono ammesse anche le seguenti destinazioni d'uso ove non preesistenti:
 - a. Esercizi di vicinato
 - b. Medie strutture commerciali di vendita
 - c. Pubblici esercizi
 - d. Depositi, magazzini all'ingrosso fino alla superficie di mq. 800
 - e. Botteghe artigiane non comportanti emissioni in atmosfera di qualsiasi tipo.
 - f. Autorimesse
 - g. Attività culturali e ricreative
 - h. Ambulatori, studi medici
 - i. Uffici pubblici e privati, sedi di associazioni sindacali, economiche
 - j. Caserme
 - k. Case di cura, ospizi fino a 50 posti letto
 - l. Alberghi
 - m. Ristoranti
4. Le finiture esterne e le coperture dei fabbricati, degli ampliamenti e degli accessori dovranno essere di tipo tradizionale. Non sono ammesse coperture non tradizionali o completamente piane (ammessi terrazzi a tasca o piccole tettoie o terrazze di collegamento), se non per edifici di tipologia particolare (a destinazione esclusivamente commerciale-direzionale) e previo parere preventivo degli organi competenti. Eccezioni possono essere concesse, previo parere della Commissione Edilizia, anche per progetti di edilizia sostenibile, secondo quanto indicato dalle "linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana", approvate con Delibera Giunta Regionale n. 322 del 28.2.2005.
5. Il VOLUME (V) è computato ai sensi dell'art. 29 c.12) delle Norme. Sono inoltre esclusi dal calcolo:
 - a. I porticati pubblici e quelli privati (vedi definizione art. 30 c.3) nei limiti, questi ultimi, del 25% della Superficie Coperta del fabbricato, delimitata dal perimetro esterno delle strutture portanti, per una altezza in gronda non superiore a ml. 2.40.
 - b. I loggiati e le logge pubblici e quelli privati (vedi definizione art. 30 c. 1-2) nei limiti, quest'ultimi, del 15% della volumetria della unità immobiliare.
 - c. I volumi tecnici di cui all'art. 28 c.21).
 - d. Le autorimesse fuori terra, anche in porticato, per una superficie netta di mq. 18 ad unità immobiliare e altezza in gronda non superiore a ml. 2.40 (ove formino un corpo a se stante).
6. Per gli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione: non è ammessa la demolizione e ricostruzione volumetrica, anche parziale, in altra collocazione, se non nell'ambito del volume massimo assentibile e nell'ambito del recupero dei volumi accessori di cui all'art. 119. E' altresì ammessa la demolizione e fedele ricostruzione.
7. In caso di fabbricati esistenti l'intervento assentito non ammette la demolizione e ricostruzione volumetrica, anche parziale, in altra collocazione, se non nell'ambito del volume massimo assentibile e del recupero dei volumi accessori di cui all'art. 119. E' ammesso invece il recupero del volume mediante la demolizione e fedele ricostruzione.
8. La SUPERFICIE COPERTA (SC) è computata ai sensi dell'art 29 c.4) .
 - a. Gli interrati non potranno superare la S.C. massima prevista per l'edificio fuori terra, ad esclusione della eventuale rampa di accesso aperta.
 - b. Sono esclusi dal calcolo, oltre a quanto previsto dagli artt. 29 e 30 delle Norme, i porticati al pubblici e quelli privati (vedi definizione art. 30 c.3) nei limiti, questi ultimi, del 25% della Superficie Coperta del fabbricato, delimitata dal perimetro esterno delle strutture portanti, per una altezza in gronda non superiore a ml. 2.40.
 - c. Le autorimesse fuori terra, anche in porticato, per una superficie netta di mq. 18 ad unità immobiliare e altezza in gronda non superiore a ml. 2.40 (ove formino un corpo a se stante).
9. L'ALTEZZA MASSIMA (Hmax.) è misurata secondo quanto prescritto all'art. 28 comma delle Norme.
10. Le DISTANZE DAL FILO STRADALE misurate come all'art 28 c.24) , fatte salve diverse prescrizioni previste dai Piani Attuativi o nei Profili Regolatori, dovranno essere le seguenti:
 - a. ml. 7.50 per strade di larghezza fino a ml. 15.00
 - b. ml. 10.00 per strade di larghezza superiore a ml. 15.00
 - c. Nel caso vi siano Parcheggi o altri spazi pubblici diversi da strade, costruiti o di previsione, il distacco dell'edificio non potrà essere inferiore a quello minimo previsto per la distanza dai confini
11. Le DISTANZE MINIME TRA EDIFICI misurate come all'art. 28 c.23) , fatte salve diverse prescrizioni previste dai Piani Attuativi o nei Profili Regolatori, dovranno essere le seguenti:
 - a. Tra pareti finestrate con finestre di vani abitabili (una o tutte e due) ml. 12.00 o come l'altezza in gronda se superiore a ml. 12.00.
 - b. Tra pareti cieche ml. 6.00.
 - c. Tra pareti con finestre di vani non abitabili ml. 10.00
12. Le DISTANZE MINIME DAI CONFINI misurate come all'art. 28 c.23) , fatte salve diverse prescrizioni previste dai Piani Attuativi o nei Profili Regolatori, dovranno essere le seguenti:
 - a. la distanza dai confini di proprietà o dal limite di sottozona dovrà essere minimo di ml. 5.00

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- b. E' ammessa l'edificazione sul limite di sottozona, quando oltre tale limite esista una sufficiente area della stessa proprietà, destinata a zona agricola o verde privato, oppure a fascia di rispetto stradale, comunque a seguito di previsione nei Piani Attuativi.
13. La SUPERFICIE MINIMA A PARCHEGGIO INERENTE LE COSTRUZIONI (Pic) è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 9 L. 122/89, in 10 mq. ogni 100 mc. (o 1 mq. / 10 mc.) di volume e con le modalità di cui all'art. 96 delle Norme. Dovrà essere verificato e garantito almeno un posto auto ogni 50 mq. o frazione di Superficie Utile Lorda delle unità immobiliari con un minimo di un posto auto ad unità.
14. Gli SPAZI A VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICI O DI USO PUBBLICO, da realizzare secondo le modalità della Convenzione Urbanistica, sono dimensionati secondo quanto indicato negli artt. 85 e 95 delle Norme e nelle varie sottozone omogenee.
15. La SUPERFICIE PERMEABILE (SP) minima dovrà essere il 25% della superficie della superficie fondiaria di pertinenza degli edifici e verificata ai sensi dell'art. 29 c.5).
16. La VOLUMETRIA ABITATIVA MEDIA (Vam) come previsto dal Piano Strutturale, e dall'art. 29 c.14) delle Norme dovrà essere di 100 mc. / abitante e L'INDICE DI AFFOLLAMENTO (Ia) (art 29 c.15) minimo, dovrà essere di mq. 20 di superficie netta dei vani abitabili per abitante, salvo i minimi di alloggio previsti dal D.M. 5.7.1975

Elaborati dei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) (Art. 12 N.T.A.)

1. La progettazione delle opere dovrà essere effettuata in rapporto alle caratteristiche dei terreni e nel rispetto dello studio geologico del territorio e della carta della fattibilità allegati al presente regolamento (vedi titolo Titolo 5).
2. I piani attuativi devono essere corredati da uno studio contenente la valutazione degli effetti ambientali contenente almeno i seguenti elementi:
- a. descrizione degli elementi dell'ambiente prima dell'attuazione del progetto;
 - b. descrizione delle modificazioni qualitative e quantitative indotte sulle risorse suolo, aria, acqua, patrimonio culturale, fattori socio-economici;
 - c. descrizione delle misure per mitigare, ridurre, compensare o eliminare gli effetti negativi sull'ambiente durante la realizzazione delle opere e successivamente nelle fasi di esercizio;
 - d. descrizione delle modalità di approvvigionamento idrico e dello smaltimento dei reflui.
3. Gli elaborati costituenti il Piano Particolareggiato sono i seguenti:
- a. Estratto di R.U.
 - b. Planimetria catastale aggiornata in scala 1:2.000 estesa ad una congrua porzione di territorio circostante l'area interessata dal Piano.
 - c. Rilievo dello stato di fatto su base cartografica in scala 1:2000 con indicazione di un caposaldo cui riferire quote e curve di livello. In particolare dovranno essere precisati:
 - Lo stato urbanistico esistente, spazi, attrezzature, infrastrutture e servizi a rete di uso pubblico, marginali o interne all'area nel loro stato e consistenza.
 - Lo stato edilizio di fatto e cioè gli edifici esistenti da conservare, da sottoporre a vincoli speciali, da risanare, gli edifici da demolire.
 - Le aree soggette a speciali vincoli (idrogeologico, forestale, bellezze naturali, ecc.)
 - d. Documentazione fotografica.
 - e. Il PROGETTO PLANOVOLUMETRICO come descritto all'Articolo 13 delle Norme.
 - f. Elenchi catastali delle proprietà soggette ad esproprio ed il piano particellare.
 - g. Norme Tecnologiche di Attuazione.
 - h. Relazione che illustri:
 - obiettivi e criteri del piano,
 - eventuali analisi socio-economiche;
 - gli elaborati relativi allo stato di fatto e di progetto di cui ai punti precedenti;
 - modalità attuative;
 - le previsioni finanziarie di massima;
 - le opere ed i tempi degli interventi distinguendo per quelle a carico dell'Amministrazione Comunale e degli altri operatori.
 - i. Perizia geologico-geotecnica ai sensi della L. 64/74, L.R. 21/84, D.M. 11/03/88, Circolare Ministeriale Applicativa 30483 del 24/9/88, Del. C.R.T. n. 94/1985, Del. C.R.T. n. 12/00, e s.m.i., redatta in riferimento alle classi di fattibilità geomorfologica ed idraulica attribuite dal R.U. e facendo riferimento alle indicazioni contenute nell'art. 6 comma 10 relativo alle prescrizioni per i supporti geologico-geotecnici e sulle indagini geognostiche.
 - j. Documentazione attestante la proprietà delle aree comprese nel Piano di Lottizzazione; estratto originale di mappa catastale e certificato catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione;
 - k. Gli elaborati tecnici in scala adeguata relativi alle opere di urbanizzazione primaria previste nella Lottizzazione;
 - l. Schemi di convenzione tra Amministrazione Comunale e Operatori per regolare fra l'altro:
 - i tempi e i modi di esecuzione dei lavori con l'impegno alla preventiva realizzazione della prima fase delle opere di urbanizzazione;
 - la destinazione d'uso;
 - i contributi per opere di urbanizzazione, che possono essere assolti anche
 - attraverso cessioni di aree o esecuzione diretta dei lavori;
 - le sanzioni a carico degli operatori stessi in caso di inadempienza.
4. Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione tramite:
- a. approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
 - b. Qualora le opere siano realizzate da soggetti diversi dal Comune, dovrà essere sottoscritta convenzione urbanistica, con la quale i soggetti attuatori si impegnano all'esecuzione delle opere

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- previste ed alla successiva cessione gratuita al Comune delle opere realizzate e dei terreni sui quali esse insistono;
- c. presentazione di una polizza fidejussoria al Comune quale garanzia degli adempimenti assunti da parte dei privati.

Progetto Planovolumetrico (Art. 13 N.T.A.)

1. Il Progetto Planovolumetrico è un insieme di elaborati progettuali che devono essere predisposti al fine di rendere esplicita in modo compiuto l'organizzazione degli spazi pubblici relativi ad una certa area di sviluppo urbano.
2. Questo insieme di elaborati è parte integrante di quelli che si richiedono per il P.P. o il P.L. (artt. 11 a 14 delle Norme), mentre costituiscono, redatti ad una scala di maggior dettaglio – 1:200 – gli elaborati richiesti per il Progetto Unitario Concordato descritto all'art. 16 delle Norme.
3. Gli elaborati del progetto planovolumetrico saranno i seguenti:
 - a. Planimetria in scala 1:500 o 1:200 con quote altimetriche ed un caposaldo cui riferire le quote di progetto che individui le aree da destinare a:
 - Urbanizzazione primaria quali strade e fasce verdi di corredo, parcheggi, verde elementare, particolari impianti (ubicazioni delle cabine ENEL, TELECOM, ecc.). Dovranno essere indicati anche i tracciati degli impianti a rete di approvvigionamento e smaltimento delle acque, di approvvigionamento del gas, della rete elettrica e telefonica e di pubblica illuminazione (vedi art. 29 c.16) - opere di urbanizzazione primaria) il tutto concordato con gli Enti Gestori (Enel, Telecom, ecc.).
 - Per le aree destinate a verde dovrà essere redatto progetto dettagliato con indicazione delle specie arboree da utilizzare, della loro ubicazione, delle altre sistemazioni (prati, fioriere, arredi etc.), e degli impianti da realizzare (irrigazione etc.)
 - Urbanizzazione secondaria con la indicazione della destinazione delle attrezzature, delle superfici coperte, dei volumi.
 - Residenza o altre destinazioni d'uso omogenee o integrate con la indicazione delle aree di pertinenza degli edifici, delle superfici coperte massime, delle distanze, numero di piano e altezze.
 - Disegni delle eventuali sistemazioni del terreno al fine di renderlo idoneo alle destinazioni previste.
 - b. Profili e sezioni in scala 1:500 o 1:200.
 - c. Tipi edilizi in scala 1:200.
 - d. Plastico o elaborato grafico in 3D (eventuale) .
 - e. In apposite tabelle dovranno essere indicate:
 - le misure delle varie aree con la precisazione della loro incidenza percentuale;
 - l'area totale dell'intervento con i coefficienti urbanistici proposti a confronto con quelli di R.U.;
 - la superficie coperta dai singoli lotti;
 - il numero dei vani/abitante per la residenza considerati convenzionalmente pari a mc. 100 o di altri addetti (secondario, terziario, ecc.);
 - le superfici per abitante insediato e la loro incidenza percentuale sul totale dell'area, destinate agli spazi ed attrezzature collettive (verde, parcheggi, istruzione, attrezzature comuni).
4. Perizia geologico-geotecnica ai sensi della L. 64/74, L.R. 21/84, D.M. 11/03/88, Circolare Ministeriale Applicativa 30483 del 24/9/88, Del. C.R.T. n. 94/1985, Del. C.R.T. n. 12/00, e s.m.i., redatta in riferimento alle classi di fattibilità geomorfologica ed idraulica attribuite dal R.U. e facendo riferimento alle indicazioni contenute nell'art. 6 comma 10 relativo alle prescrizioni per i supporti geologico-geotecnici e sulle indagini geognostiche.
5. Gli elaborati al punto d) dovranno essere prodotti in seguito a richiesta esplicita dell'Amministrazione Comunale.

Elementi e parametri edilizi (Art. 28 NTA)

1. PIANO DI UN EDIFICIO: la porzione di un edificio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, limitato da un pavimento e da un soffitto, che può essere orizzontale, inclinato o curvo.
2. PIANO FUORI TERRA: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale, od in almeno nel 50 per cento di essi, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani fuori terra i piani seminterrati il cui pavimento si trovi, anche in ogni suo punto perimetrale, ad una quota non inferiore a metri 0,30 rispetto alla quota di campagna del terreno circostante.
3. PIANO INTERRATO: il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale od inferiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani interrati i piani seminterrati il cui soffitto si trovi, anche in taluno dei suoi punti perimetrali, ad una quota inferiore a metri 0,30 rispetto alla quota di campagna del terreno circostante
4. PIANO SEMINTERRATO: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi, in ogni suo punto perimetrale, od in più del 50 per cento di essi, ad una quota inferiore a quella del terreno circostante, ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a metri 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante.
5. PIANO INTERRATO (O PIANO SEMINTERRATO) ABITABILE: il piano interrato o seminterrato adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone, inteso come il piano interrato o seminterrato l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,70.
6. PIANO TERRA (O PRIMO PIANO FUORI TERRA): il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale non esistano altri piani, od esistano solamente piani interrati.
7. PIANO RIALZATO (O PIANO TERRA RIALZATO, O PRIMO PIANO FUORI TERRA RIALZATO): il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale esista un piano seminterrato, anche se assimilato ai piani interrati.
8. PIANO AMMEZZATO (OD AMMEZZATO, O MEZZANINO): il piano di una edificio interposto tra due piani fuori terra, di norma tra il primo ed il secondo, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani fuori terra.
9. PIANO SOTTOTETTO (O SOTTOTETTO): l'ultimo piano fuori terra di un edificio, avente come soffitto la copertura dell'edificio medesimo.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

10. **PIANO SOTTOTETTO (O SOTTOTETTO) ABITABILE:** il piano sottotetto adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone, inteso come il piano sottotetto l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,7, fatte salve le eccezioni espressamente disposte; l'altezza media di ogni locale sottotetto è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza inferiore a metri 1,80, sotto la quale non si possono realizzare parti di locali abitabili.
11. **ALTEZZA UTILE DEL PIANO:** la misura della distanza tra il pavimento ed il soffitto di un piano di un edificio, ovvero tra il pavimento e l'intradosso delle strutture orizzontali di copertura del soffitto o degli scempiati di mezzane in caso di solai con travi ricalate. Nei casi di soffitti inclinati o curvi l'altezza netta è convenzionalmente intesa come altezza media, la quale è misurata su tre punti della mezza volta, ove si tratti di volte a tutto sesto od a sesto ribassato.
12. **ALTEZZA LORDA DEL PIANO:** la misura della distanza tra il pavimento di un piano di un edificio ed il pavimento del piano superiore. Nel caso di ultimo piano abitabile o non abitabile, l'altezza è misurata dal pavimento all'intradosso dell'ultimo solaio o del solaio di copertura. Nel caso di piano seminterrato deve essere considerata solo la parte fuori terra dall'originaria quota del piano di campagna o, se inferiore, da quella del nuovo piano artificialmente creato.
13. **SUPERFICIE COMPLESSIVA :** la superficie data dalla somma delle superfici utili abitabili e delle superfici accessorie;
14. **SUPERFICIE UTILE ED UTILE ABITABILE :** si intende per superficie utile la superficie di pavimento dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, ove si espletano le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi; si intende per superficie utile abitabile la superficie di pavimento dei vani abitabili e degli altri spazi destinati all'abitazione degli alloggi. Entrambi le superfici sono misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, logge e balconi.
15. **SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL):** Si intende la sommatoria di tutte le superfici lorde dei piani fuori terra o comunque da computare ai fini degli indici urbanistici delimitate dal perimetro esterno delle murature. Per le verifiche degli indici potranno essere detratte dalla S.U.L. le superfici indicate nelle varie zone o sottozone omogenee.
16. **SUPERFICIE ACCESSORIA (SNR):** la superficie dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, avente funzioni di servizio alle attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi. Essa è costituita da:
 - a. porticati, balconi, terrazze, logge e simili;
 - b. porticati, loggiati, androni ed altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari aventi autonoma identità fisica e funzionale, (i porticati, sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora vi sia l'uso pubblico);
 - c. locali per impianti tecnologici, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderia, e simili, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;
 - d. vani scala (rampe più pianerottoli) condominiali e vani ascensore;
 - e. cantine, cantinole, soffitte e sottotetti, ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di Pertinenza delle utilizzazioni principali ovvero con altezze utili inferiori a m 2,7.
 - f. piani interrati o seminterrati, (comprese le autorimesse), ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni principali
 - g. autorimesse singole o collettive e gli spazi per la sosta ed il ricovero di veicoli, compresi quelli relativi alla manovra, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;
 - h. magazzini, depositi, archivi, con altezze utili inferiori a m 2,7, in connessione con l'unità immobiliare, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati, e comunque il loro esercizio non comporti la presenza continuativa di persone in attività lavorativa e comunque entro il limite del 5% della Superficie lorda di calpestio.
17. **SUPERFICIE DI VENDITA:** La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita sia coperta che scoperta, ivi compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. La superficie di vendita comprende, inoltre, gli spazi adibiti all'esposizione delle merci, alla frequenza, anche occasionale del pubblico, o, comunque, a servizio della clientela, e funzionalmente collegati alle operazioni di vendita, purché comunicanti con l'unità immobiliare dell'esercizio stesso. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzino, deposito, lavorazione, uffici, dove non sia consentito al pubblico di accedere liberamente, e quella dei servizi igienici; nel caso dei Centri Commerciali, la superficie degli esercizi che non ricadono nella disciplina del presente regolamento non concorre a determinare la superficie del Centro stesso. Qualora uno stesso esercizio comprenda diversi locali di vendita, gli stessi devono essere comunicanti tra loro a mezzo di aperture o scale idonee ad assicurare un'agevole circolazione del pubblico.
18. **SAGOMA GEOMETRICA DI UNA COSTRUZIONE:** il solido corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed è formata dal profilo chiuso esterno delle linee che lo compongono, sia in pianta che in prospetto; nella considerazione della sagoma geometrica non si tiene conto delle aperture (porte e finestre) né degli elementi di finitura sporgenti dal filo delle pareti esterne o del tetto, mentre ne fanno parte elementi quali logge, porticati, balconi, aggetti di gronda, abbaini, volumi tecnici.
19. **SOPRAELEVAZIONE:** per sopraelevazione di un edificio, si intende il rialzamento dell'ultimo piano esistente, fino al raggiungimento dell'altezza utile abitabile. In caso di piani soffitta esistenti, di altezza massima inferiore a ml. 1.80, si considera sopraelevazione la realizzazione di sole volumetrie escluse dal calcolo per le varie zone omogenee e di vani tecnici. Dovranno rimanere inalterate le caratteristiche della parete preesistente salvo quanto previsto dal Codice Civile: in caso di realizzazione di nuove aperture o di modifica delle caratteristiche di abitabilità dei vani, dovranno essere rispettate le distanze tra pareti previste dalle varie zone omogenee.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

20. **AMPLIAMENTO:** per ampliamento di un edificio si intende la realizzazione di nuove volumetrie nell'ambito del lotto e delle pertinenze e di nuovi piani in rialzamento degli esistenti ove non si configuri come sopraelevazione.
21. **VOLUMI TECNICI:** quelli considerati strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità o di sicurezza, derivanti da norme prescrittive, degli impianti stessi, trovare luogo entro la sagoma geometrica della costruzione realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Sono da considerare volumi tecnici quelli sotto indicati:

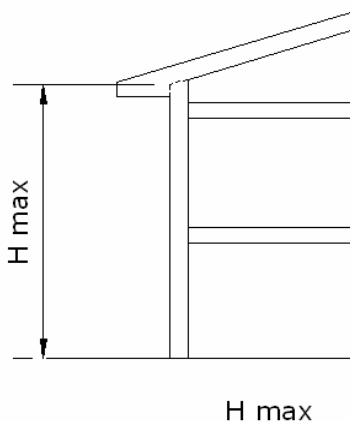
- a. Extra-corpo vani scale condominiali, ovvero la porzione di vano scala condominiale necessaria per raggiungere il piano sottotetto se non abitabile in tutto o in parte, od il lastrico solare condominiale;
- b. Extra-corsa ascensori e vani ascensore;
- c. Serbatoi idrici e relativi impianti nella misura strettamente necessaria alle esigenze dell'unità immobiliari cui sono pertinenza;
- d. Centrali termiche fino ad una superficie utile netta di mq. 8.00;
- e. Camini, canne fumarie e di ventilazione;
- f. Cabine elettriche non private;
- g. Gru e ciminiere;
- h. I volumi tecnici sopra descritti sono scomputabili secondo quanto stabilito dai vari parametri di zona delle Norme.

22. **ALTEZZA MASSIMA DI UN EDIFICIO (Hmax.):**

- a. L'altezza massima degli edifici di nuova costruzione, o soggetti a ristrutturazione, sopraelevazione o ampliamento, si misura sulla facciata più alta dell'edificio, o sulla parte di copertura arretrata rispetto alle facciate principali se più alta, a partire dalla quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato se più bassa, sino all'intersezione del prolungamento dell'intradosso del solaio di copertura, con il filo murario esterno dell'edificio, se di tipo tradizionale, o all'estradosso del solaio di copertura se trattasi di copertura a terrazza.
- b. Sulle vie o terreni in pendenza o nel caso di facciate composte da corpi di varia altezza o di edifici contigui, l'altezza massima è sempre quella del punto di facciata più alto, misurata come sopra.

In caso di tetto ad unica falda l'altezza massima è da considerarsi quella media tra la gronda e il colmo, misurate come al precedente punto a).

- c. Per gli edifici produttivi o di altro tipo con copertura piana, l'altezza massima è misurata comprendendo le eventuali cartelle di gronda. Tale regola non è da considerarsi nelle coperture a terrazza di edifici residenziali ove realizzabili.
- d. Possono sempre superare l'altezza massima consentita le canne fumarie e di ventilazione e gli impianti che utilizzino fonti energetiche alternative.
- e. Negli edifici situati nelle zone produttive (industriali ed artigianali o commerciali) possono superare l'altezza massima anche i seguenti volumi tecnici, solo ed esclusivamente per comprovate e motivate esigenze tecnico-costruttive:
 - i serbatoi idrici;
 - extra corsa ascensori per una altezza massima di ml. 2.10;
 - vano scala di accesso alla copertura per la superficie strettamente necessaria e per una altezza massima di ml. 2.10;
 - emergenze architettoniche, prive di superfici utili (es. torri pubblicitarie e simili)
- f. Comunque l'altezza massima non potrà superare quanto prescritto dalle norme tecniche per le costruzioni in zona a rischio sismico e quanto stabilito dall'art.9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444.



23. **DISTANZA MINIMA DAI CONFINI E DISTANZA FRA GLI EDIFICI :**

- a. Si misurano orizzontalmente in corrispondenza della proiezione delle parti più sporgenti dell'edificio, esclusi gli aggetti di gronda delle coperture e gli elementi decorativi. Non sono computabili ai fini di dette misurazioni, i volumi tecnici e le parti emergenti dai fili esterni delle murature perimetrali del corpo di fabbrica (terrazzi, scale aperte) con le seguenti specifiche limitazioni:
 - le scale esterne aperte comprensive delle necessarie strutture di piedritto e di definizione architettonica, fino al raggiungimento del primo piano dell'edificio;

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- i balconi, le terrazze a sbalzo, di larghezza (aggetto) non superiore a ml. 1.50 i locali accessori e vani tecnici di altezza in gronda inferiore a ml. 2.50 (vedi succ.).
- b. In tutto il territorio comunale, nella realizzazione di nuove costruzioni, o ricostruzioni, deve essere rispettata tra i fabbricati la distanza minima assoluta di 10 ml tra pareti (entrambe o solo una) con finestre di vani abitabili e comunque l'altezza del fabbricato più alto. Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale:
 - la possibilità di costruire in aderenza;
 - per le sopraelevazioni quanto previsto al precedente comma 18) e per le ristrutturazioni ai fini delle distanze tra edifici fronteggianti, dovrà essere rispettato quanto previsto dal Codice Civile.
- c. Possono essere ammesse, distanze inferiori a quelle indicate, per edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo, fatta salva sempre la minima distanza di ml. 10.00 tra pareti con finestre di vani abitabili.
- d. Non sono da considerare, al fine della valutazione delle distanze tra fabbricati su fondi o lotti confinanti, le costruzioni esistenti di altezza massima in gronda non superiore a 2,50 m. e destinate ad usi accessori (garage, centrali termiche, etc.) purché sprovviste di finestre.
- e. Sono altresì esclusi dal computo della distanza dai confini e dai fabbricati: gazebi, pergolati, pensiline, e arredi da giardino di cui all'art. 30.

24. DISTANZA DAL FILO STRADALE :

- a. Si intende la lunghezza minima misurata in orizzontale del segmento congiungente il corpo più avanzato del fabbricato, con il filo stradale; considerando la sede stradale comprendente l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali come parapetti, muri, scarpate, ecc..
- b. Ai fini della determinazione di detta distanza non sono computabili le parti aggettanti analogamente a quanto stabilito al precedente comma.
- c. Nella determinazione della distanza degli edifici dal filo stradale fuori dal perimetro dei centri abitati dovranno essere osservate le prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Codice della strada).
- d. Sono fatte salve in tutto il territorio comunale:
 - le prescrizioni più restrittive imposte dalle norme per gli edifici in zona sismiche.
 - la possibilità di costruire in aderenza
 - le distanze minori esistenti
 - le deroghe previste per gli ampliamenti una tantum.

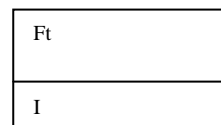
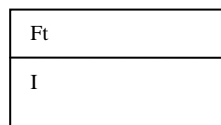
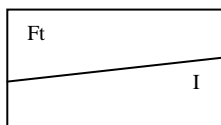
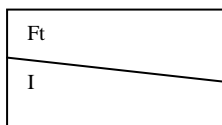
Art. 29

Elementi e parametri urbanistici

1. **SUPERFICIE TERRITORIALE (St):** la superficie totale di un ambito delimitato dagli strumenti di pianificazione generali, misurata al lordo delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'ambito interessato ed al netto delle viabilità esistenti o di P.R.G.C.
2. **LOTTO EDIFICABILE:** La superficie identificata in cartografia con omogenea simbologia costituito dalla superficie libera indicizzata o, nel caso di lottizzazioni, quella individuata dal piano attuativo.
 - a. Nel caso di esistenza di un immobile sul lotto, la capacità edificatoria dovrà tener conto della sua volumetria e superficie ove questo non possa essere o non venga demolito.
 - b. Per i lotti che mantengono la stessa destinazione del precedente P.R.G., dovrà essere verificato che gli indici di edificabilità non siano già stati utilizzati per la costruzione di altri immobili.
 - c. Non è ammessa la commistione di indici per lotti ricadenti in zone o sottozone diverse.
3. **SUPERFICIE FONDIARIA (SF):** la superficie residua della superficie territoriale, detratte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. **SUPERFICIE COPERTA (SC):** la superficie data dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate sia degli edifici principali che degli edifici accessori fuori terra e entro terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali; per il computo degli elementi architettonici e di arredo si rimanda ai contenuti dell'articolo 30.
5. **SUPERFICIE PERMEABILE (SP):** ogni superficie, libera da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche.
 - a. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,50 m., pedonali ma non carrabili purché inghiaii e realizzati con materiali permeabili.
 - b. Le superfici carrabili pavimentate dovranno essere limitate al solo spazio di parcheggio (posto auto più spazio di manovra). I marciapiedi impermeabilizzati dovranno avere larghezza massima di ml. 1.00, ovvero di ml. 1.50 ove condominiali, salvi gli spazi di manovra di cui al D.M. 236/89 (superamento barriere architettoniche). Gli scannafossi dovranno avere larghezza massima comprensiva del muro esterno di ml. 1.00.
 - c. Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione artigianale ed industriale, ferme restando la quantità di verde a prato e/o piantumato previste dalle norme la percentuale minima di superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali (escluso asfaltature anche se drenanti), poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche. La superficie permeabile deve essere garantita, oltre che per le nuove costruzioni, anche per gli interventi di ampliamento. In caso di ristrutturazione o sopraelevazione e comunque per ogni intervento di sistemazione esterna, le superfici permeabili dovranno rimanere invariate, se già inferiori al minimo previsto.
6. **RAPPORTO DI COPERTURA (Rc):** il rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria, espresso in valore percentuale.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

7. INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut): il rapporto tra la Superficie Utile Lorda degli edifici e la superficie territoriale, espresso in mq/mq od in mq/ha.
8. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf) : il rapporto tra la Superficie Utile Lorda degli edifici e la superficie fondiaria, espresso in mq/mq.
9. INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It): il rapporto tra il Volume degli edifici e la Superficie Territoriale, espresso in mc/mq.
10. INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (If): il rapporto tra il Volume degli edifici e la Superficie Fondiaria, espresso in mc/mq.
11. VOLUMETRIA EDIFICABILE: il prodotto tra la Superficie Fondiaria e l'Indice di fabbricabilità fondiaria assegnato.
12. VOLUME DI UN EDIFICIO AI FINI DEL COMPUTO DEL VOLUME URBANISTICO (V): è dato dal prodotto tra la Superficie Utile Lorda di ogni piano e la relativa altezza lorda o media di altezze in caso di piani a quote diversificate.
 - a. Ai fini del computo, sono da rispettare le seguenti precisazioni e i seguenti criteri correttivi rispetto alla definizione data.
 - b. le murature perimetrali esterne concorrono al volume fino allo spessore di cm. 30: non si considerano ai fini del calcolo del volume gli spessori dovuti all'utilizzo dei materiali per il contenimento termo-acustico e i giunti tecnici sismici, nonché gli eventuali paramenti di finitura
 - c. esterni e gli elementi decorativi, il tutto previo presentazione di idonea documentazione e particolari costruttivi.
 - d. Lo spessore dei solai si computa escludendo gli spessori necessari per i materiali da utilizzare per il contenimento termo-acustico, previo presentazione di idonea documentazione e particolari costruttivi.
 - e. Sono inoltre esclusi dal computo volumetrico:
 - gazebo, pergolati, pensiline, tettoie aggettanti e arredi da giardino nel rispetto dell'art. 30.
 - balconi, terrazze, e simili;
 - scale esterne aperte;
 - vani scala (rampe più pianerottoli purché della medesima larghezza secondo le buone regole del costruire – si calcolano i disimpegni, corridoi e ingressi) privati e condominiali e vani ascensore senza alcun limite dimensionale, sia interni che esterni ai corpi di fabbrica;
 - locali per impianti tecnologici di altezza inferiore a m. 2.50, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, e simili, intesi esclusivamente come accessori ai volumi principali. Nelle coperture a tetto i volumi tecnici dovranno rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo dovrà essere prevista una soluzione architettonica unitaria
 - porticati logge e loggiati, fino ai limiti indicati per le varie zone omogenee e porticati, loggiati, androni ed altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari aventi autonoma identità fisica e funzionale o adibiti all'uso pubblico;
 - cantine, cantinole, soffitte e sottotetti di altezza utile inferiore a m. 1.80
 - I volumi completamente interrati, (comprese le autorimesse), intesi come pertinenze e accessori alle utilizzazioni attivate ai piani superiori, e comunque contenuti nella proiezione planimetrica dell'edificio secondo quanto previsto per le varie zone e sottozone omogenee;
 - le autorimesse fuori terra nei limiti indicati per ciascuna zona omogenea;
 - I volumi completamente interrati, (comprese le autorimesse), intesi come pertinenze e accessori alle utilizzazioni attivate ai piani superiori, e comunque contenuti nella proiezione planimetrica dell'edificio secondo quanto previsto per le varie zone e sottozone omogenee; i volumi seminterrati si calcolano in proporzione diretta alla loro emergenza dal piano di riferimento (quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato se più bassa).



- Esempio di calcolo Volume seminterrato
Nel disegno pareti laterali del seminterrato
 $Ft = \text{Area Fuori terra}$

$I = \text{Area interrata}$
 $A = \text{area totale delle pareti laterali}$

$A:Ft = 100:\%$ $\% = \text{percentuale fuori terra}$ $\text{Volume netto} = \% \times \text{Volume Totale}$

- Nel caso di demolizione con riorganizzazione planovolumetrica di un singolo edificio, o di ristrutturazione urbanistica, il volume da recuperare dovrà essere computato al lordo compresi gli interrati.

13. ADDIZIONI VOLUMETRICHE E FUNZIONALI

- a. Si ha ADDIZIONE VOLUMETRICA agli edifici esistenti, non assimilata alla ristrutturazione edilizia quando, nei limiti dei parametri previsti per le varie zone o sottozone omogenee:
 - L'intervento di ampliamento comporti aumento di unità immobiliari
 - Si abbia un aumento superiore a 100 metri cubi lordi della volumetria di ogni edificio residenziale unifamiliare e un aumento superiore, nel caso di edifici con più unità abitative, di 60 metri cubi lordi a unità abitativa.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

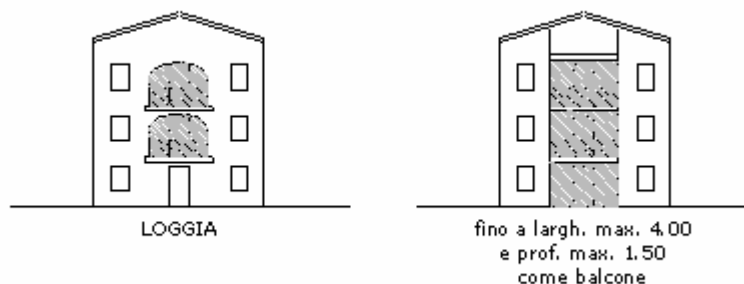
- Si abbia un aumento superiore a 200 metri cubi di edifici con destinazione d'uso produttiva o comunque diversa dalla residenziale.
 - b. Si ha **ADDIZIONE FUNZIONALE**, e quindi opera soggetta a Denuncia di Inizio Attività, quando non si verificano le condizioni per gli ampliamenti volumetrici di cui sopra, e quando l'intervento non comporti la realizzazione di corpi di fabbrica separati.
 - c. Gli immobili con destinazione agricola oggetto di ampliamento mantengono la loro destinazione d'uso nei venti anni successivi dalla efficacia della D.I.A. o dalla data del Permesso di Costruire.
14. **VOLUMETRIA ABITATIVA MEDIA (Vam)** : per il calcolo della capacità insediativa residenziale la volumetria che compete ad ogni abitante insediato o insediabile è pari a 100 mc/ab di volume urbanistico; ai fini del calcolo del dimensionamento si assume la volumetria di 300 mc, quale dimensione media di ogni alloggio. Sono esclusi dal calcolo suddetto gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le riorganizzazioni funzionali nelle quali non si determina un aumento del carico urbanistico.
15. **INDICE DI AFFOLLAMENTO (Ia)**: è la cubatura netta minima dei vani abitabili di nuova costruzione, nuovo insediamento residenziale (cambi destinazione) o in caso di aumento di unità immobiliari. Ne fanno eccezione le superfici previste dal D.M. 7 luglio 1975 per i locali monostanza. In tutti gli altri casi l'indice di affollamento non dovrà essere inferiore a 54 mc./abitante lordi. Il calcolo degli abitanti insediabili è determinato dal parametro dei vani ad uso di camera, calcolati in base al D.M. 1975
16. **OPERE DI URBANIZZAZIONE** :
- a. **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 c.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
 - b. Ove l'urbanizzazione primaria sia attuata per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni.
 - c. **Urbanizzazione Secondaria / Dotazione e adeguamento degli standard urbanistici**
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;
 - d. 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.
17. **PERTINENZE**
- a. Le pertinenze di un edificio sono quei manufatti, esclusi dal calcolo dei volumi, a servizio esclusivo dell'edificio esistente.
 - b. Sono considerate pertinenze ai fini del R.U. : autorimesse interrato ai sensi della L. 122/89 e fuori terra, piscine, campi da tennis (usi privati) centrali termiche-autoclave. Negli edifici produttivi sono inoltre considerate pertinenze, quelle indicate all'ultimo comma della Circolare del Ministero LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977. Questi manufatti dovranno essere realizzati nell'ambito del lotto catastale di pertinenza del fabbricato principale, salvo quanto previsto per gli spazi a parcheggio dall'art. 96 delle norme e sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività.

Elementi architettonici e di arredo (Art. 30 NTA)

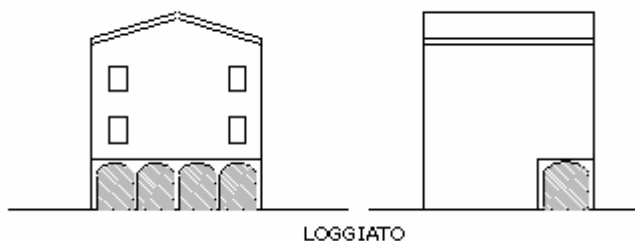
1. **LOGGIA**: spazio accessorio delimitato da tre pareti verticali e da due orizzontamenti, accessibile da vani abitabili, il cui volume è computato secondo le varie zone omogenee di cui alle norme e la superficie coperta da valutare al 100%. Le logge comprensive degli elementi specifici di definizione non costituiscono distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale nei limiti di 1,5 m di sporgenza dai fili esterni delle murature perimetrali. Nel caso di logge esistenti, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, le logge come sopra individuate non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che la loggia è stata computata nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione. **NON SI CONSIDERA LOGGIA** e quindi non è computata ai fini del volume e superficie coperta, la

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

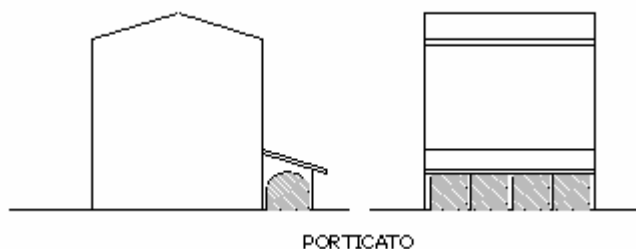
rientranza di un edificio aperta completamente su un solo lato e coperta da solaio o terrazzo o gronda, della larghezza massima di ml. 1.50 e lunghezza superiore o uguale a ml. 4.00.



LOGGIATO: spazio di uso pubblico o privato, delimitato da una parete verticale, da un colonnato o pilastrata e da due orizzontamenti, il cui volume è computato in relazione alle varie zone omogenee di cui alle norme e la cui superficie coperta da valutare al 100%. Nel caso di loggiati privati esistenti anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o non a fini agricoli, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, i loggiati come sopra individuati non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che il loggiato è stato computato nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione.

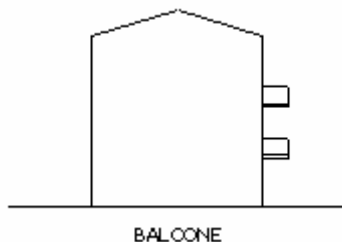


2. PORTICATO: spazio utile al piano terra (o rialzato) degli edifici definito da una o due pareti verticali, un colonnato o pilastrata e provvisto di copertura a tetto o a terrazza, senza strutture sovrastanti. È ammesso solo in quanto pertinenza di fabbricato e computato secondo le varie zone omogenee. I porticati connessi ai fabbricati, comprensivi degli elementi specifici di definizione non costituiscono distanza dai confini e dai fabbricati nei limiti di 1,5 m (ai pilastri o comunque al filo esterno della struttura portante) di sporgenza dai fili esterni delle murature perimetrali e con altezza in gronda non superiore a ml. 2.50. Non è ammessa la chiusura esterna. Nel caso di porticati esistenti anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o non a fini agricoli, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, i porticati come sopra individuati non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che il porticato è stato computato nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione.



3. BALCONE: superficie aggettante accessibile da vani abitabili e aperta su tre lati, non computabile ai fini volumetrici. Nel caso di nuovi fabbricati, di ampliamento o ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml. 1,50, non costituisce distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale. La superficie coperta non è computata, quando si tratta di balconi con aggetti inferiori ml. 1,50, di superficie lorda non superiore a mq. 6,00; ove si superi il ml 1,50 di aggetto e/o di superficie sopra detta, le eccedenze si devono considerare ai fini della determinazione della superficie coperta.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO



4. **BALLATOIO:** struttura distributiva orizzontale e/o aggettante, a servizio di vani abitabili o di intere unità immobiliari. La sua valutazione, nel caso di nuovi fabbricati o di aggiunte a fabbricati esistenti, è analoga a quella dei balconi. Nel caso sia delimitato da più di una parete verticale, ovvero munito di colonnato o pilastrata, la sua valutazione è analoga a quella prevista per le logge. Non è ammesso il recupero volumetrico di ballatoi esistenti e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento di volumetria al 100%.
5. **SOTTOTETTO** (con possibilità di intervento ai sensi dell'art. 79 c. 2) punto 3) della L.R. 1/05, nonché dell'art. 24 delle N.T.A.) : si considerano sottotetti gli ultimi piani di civili abitazioni raggiungibili mediante vano scala, che abbiano una altezza minima in gronda di ml. 1.80. Il rialzamento, ove consentito dalle varie sottozone, non potrà portare al superamento della altezza massima ivi prevista.
6. **SOFFITA** : locale con funzione di isolamento dell'ultimo piano dalla copertura, che non ha le caratteristiche del sottotetto.
7. **ABBAINO:** manufatto posto sulla copertura per l'aero-illuminazione di locali sottotetto o soffitta. La realizzazione di tali manufatti è consentita per una dimensione massima dell'infisso di ml. 1.00 di larghezza e ml. 0.60 di altezza, con copertura contro-pendenza con manto dello stesso tipo dell'esistente; per dimensioni superiori la parte sottostante comporterà aumento o alterazione di volume.
8. **GAZEBO:** manufatto non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini e dai fabbricati, destinato al ricovero di persone per le attività a cielo aperto, o complementare ad eventuali attività espositivo -commerciali di pertinenza di edifici a carattere residenziale, produttivo, o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi; esso è ammesso ove consentito dalle norme e deve essere costituito da struttura verticale astiforme in legno o con materiali idonei e adeguati all'ambiente di intervento, con copertura in tela, canniccio, completamente aperta su tutti i lati e avente:
- 9.

- altezza al colmo non superiore a 3,50 ml;
- superficie coperta non superiore a 20 mq.

Non è ammesso superare la sopraccitata superficie per ciascuna unità immobiliare unifamiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale. Relativamente agli insediamenti produttivi, sono ammessi gazebo nella proporzione massima del 5% della superficie coperta dell'insediamento produttivo, è comunque ammesso un gazebo per insediamento produttivo avente proprio resede. La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

10. **PERGOLATO:** struttura di pertinenza di unità a carattere residenziale, non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini e dai fabbricati, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o con materiali idonei e adeguati all'ambiente di intervento, atta a consentire il sostegno del verde o piante rampicanti. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 e non essere impostati a quota superiore a ml. 2.50. La superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 50% della superficie libera e non è valutato ai fini della prevenzione dal rischio idraulico, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo. È consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie occupata sopra indicati. È comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione fin dal progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente l'autorizzazione. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.
11. **PENSILINA:** struttura non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini dai fabbricati e dal filo stradale con la funzione di proteggere il percorso dal marciapiede pubblico all'ingresso del fabbricato. La realizzazione, ammessa sull'intero territorio comunale ad eccezione delle zone agricole delle zone omogenee A e/o soggette a vincoli paesaggistici, dovrà essere organica e compatibile con i valori architettonici, tipologici ed ambientali degli insediamenti e non produrre significative alterazioni degli eventuali apparati decorativi. A tale scopo essa potrà essere composta di elementi verticali in legno, in ferro o altro metallo e da una copertura in tela, vetro o metallo. L'altezza al colmo non deve essere superiore a 3,00 ml.; la larghezza non deve essere superiore a 2,00 ml. ed i lati devono essere privi di qualsiasi elemento di chiusura, anche trasparente o mediante inferriate o simili. La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.
12. **TETTOIA AGGETTANTE:** struttura orizzontale o inclinata aggettante dal fabbricato a protezione di porte, finestre, marciapiedi privati. La loro realizzazione, ammessa sull'intero territorio comunale, dovrà essere organica e compatibile con i valori architettonici, tipologici ed ambientali degli insediamenti e non produrre significative alterazioni degli eventuali apparati decorativi. Nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml. 1,50, la sua superficie è computata al 30% ai fini della superficie coperta, ma non costituisce volume e distanza dai fabbricati, dai confini e dal filo stradale. La superficie coperta non è mai computata, nemmeno nella percentuale sopra indicata, quando si tratta di tettoie aggettanti di superficie lorda la cui proiezione al suolo non sia superiore a mq. 5,00, nel numero di una per ciascuna unità immobiliare residenziale o produttiva, di cui deve costituire accessorio; ove si superi la quantità di numero e/o di superficie sopra detta, tutte le tettoie aggettanti sono da considerarsi ai fini della determinazione della superficie coperta nella percentuale del 30% della loro superficie lorda. Sempre nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto è superiore a ml. 1,50, la superficie aggettante è computata al

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

50% ai fini della superficie coperta. Nel caso di tettoie aggettanti sovrapposte o poste a vari livelli, è considerato, per gli effetti del calcolo della superficie coperta, il profilo della somma delle proiezioni a terra. Non sono ammesse tettoie aggettanti a servizio di piani o di vani che non abbiano i requisiti di abitabilità. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.

13. **SCALA ESTERNA APERTA:** struttura di collegamento verticale esterna al corpo di fabbrica; è esclusa dal computo del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale, qualora strutturalmente aderente al fabbricato, e non emergente dai fili esterni delle murature oltre i m 2,80. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C. e del volume.
14. **ARREDI DA GIARDINO:** gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto ivi comprese fontane e vasche ornamentali, non sono computati ai fini della superficie coperta, del volume e delle distanze dal confine, dai fabbricati e dal filo stradale. Sono compresi nella definizione piccoli box in legno, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq. 4,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,20, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, ecc., nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare unifamiliare (o condominio) o insediamento produttivo, avente proprio resede di pertinenza di superficie non inferiore a 80 mq per le residenze e 200 mq. per i produttivi. L'installazione di detti accessori non deve provocare in alcun modo molestia o danno a terzi e deve in ogni caso essere computata ai fini della prevenzione del rischio idraulico. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.

AREE DI SOSTA E PARCHEGGIO PUBBLICI E/O D' USO PUBBLICO (Pp- Pup) (n.t.a.)Art. 95

1. Sono le aree destinate alla sosta dei mezzi di trasporto e definite dalla lettera d) del D.M. 1444 del 01/04/1968 le cui quantità minime, secondo le destinazioni d'uso, sono indicate al successivo comma 11).
2. I Parcheggi di nuova realizzazione previsti nelle tavole di R.U. hanno valore indicativo e, nei limiti delle previsioni grafiche indicate nelle tavole di R.U., saranno oggetto di progetti attuativi (pubblici o privati) che preciseranno l'esatta forma e le dimensioni definitive degli spazi.
3. Essi dovranno essere realizzati con modo costruttive che tengano conto di quanto indicato dall'art. 78 del P.I.T. regionale e quindi dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per comprovati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale.
4. Lo spazio di manovra non potrà superare il 50% della superficie totale a parcheggio.
5. La superficie interessata dovrà essere inoltre piantumata con un minimo di n. 1 albero d'alto fusto ogni 80 mq. o frazione e, in caso di realizzazione privata, su richiesta del Comune e per un miglior inserimento urbano, potranno esservi realizzati spazi a verde, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ed ambientale. Nel caso in cui, al di sotto dei parcheggi siano altri interrati, si potranno utilizzare alberature, arbusti o siepi ornamentali.
6. Sempre in caso di realizzazione privata, i materiali e gli impianti da utilizzare dovranno essere concordati con l'autorità Comunale competente
7. Nei Piani Attuativi gli spazi di sosta o parcheggio pubblici vanno previsti secondo le quantità di seguito indicate. Essi dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria e agli edifici, con idonei collegamenti pedonali agli stessi.
8. La trasformazione della destinazione da residenziale ad altro uso, implica l'adeguamento delle quantità minime di Parcheggio.
9. I Parcheggi d'uso pubblico sono gli spazi dovuti per il rispetto degli standards urbanistici, in caso d'interventi di cambio di destinazione d'uso o nuova costruzione d'immobili con destinazioni diverse da quella principale prevista per le varie zone omogenee e, pur rimanendo di proprietà e manutenzione privata, dovranno essere utilizzati ad uso collettivo.
10. Nel caso d'interventi di ristrutturazione o ampliamento non residenziale con aumento d'unità immobiliari, cambio di destinazione d'uso da residenziale, di edifici esistenti situati nei Centri Storici, nei borghi rurali storici o in quelle centrali degli abitati di Casalguidi e Cantagrillo, qualora l'area di pertinenza dell'edificio non consenta il rispetto delle quantità minime di Parcheggio pubblico, e qualora esistano comprovate motivazioni urbanistiche, l'Autorità Comunale competente potrà consentire la monetizzazione delle aree di parcheggio non realizzate, calcolata secondo la tabella degli oneri concessori.
11. La realizzazione degli spazi a Parcheggio Pubblico si attua attraverso progetto e intervento pubblico, progetto pubblico convenzionato e attuazione privata, piano attuativo o P.U.C. convenzionato.
12. **PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (Pp – Pup) - SUPERFICIE MINIMA**

a. Uso Residenziale
• mq. 6/abitante (= mq. 6/100 mc.)
b. Cinema, teatri, impianti sportivi e/o da spettacolo coperti
• mq. 35/100 mc.
c. Ospedali, case di cura ambulatori e poliambulatori, attrezzature comuni
• Mq. 15/100 mc.
d. Uffici
• mq. 15/100 mc.
e. Impianti sportivi e/o da spettacolo scoperti
mq. 1/ mq. di Superficie
f. Uso Commerciale
• Esercizi di vicinato
o mq. 1/ mq. di superficie di vendita.
• Medie strutture

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

o	mq. 1.5/mq. di sup. di vendita.
o	mq. 1/ mq. di ulteriori superfici coperte aperte al pubblico, destinate a attività complementari alla commerciale.
•	Minimo un posto auto ogni 25 mq. di parcheggio.
•	Grandi strutture
o	mq. 2/mq. di sup. di vendita.
o	mq. 1.5/ mq. di ulteriori superfici coperte aperte al pubblico, per altre attività connesse.
•	Minimo un posto auto ogni 25 mq. di parcheggio
g.	Attrezzature turistico-ricettive- alberghiere coperte
•	mq. 12/100 mc.
h.	Attrezzature turistico-ricettive scoperte
•	mq. 0.5/ mq. di Superficie

13. Le superfici sopra indicate si intendono come minime indispensabili e potranno essere oggetto di aumento, qualora l'Autorità Comunale competente ritenga di incrementarle, per motivi di interesse e/o utilità pubblica.

SPAZI A PARCHEGGIO INERENTI LE COSTRUZIONI (Art. 96 N.T.A.)

- La SUPERFICIE MINIMA A PARCHEGGIO INERENTE LE COSTRUZIONI è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 9 L. 122/89, in 10 mq. ogni 100 mc. di volume urbanistico e deve essere verificata e ubicata tutta all'esterno o nei porticati al piano terra degli edifici di nuova costruzione. Comunque la superficie da ubicare nei porticati non potrà essere superiore al 40% del totale dovuto.
- E' ammessa la realizzazione del 40% del totale del parcheggio inerente la costruzione, anche negli interrati degli edifici di nuova costruzione, residenziali condominiali (nei lotti con Indice di fabbricabilità superiore a 1 mc/mq) o in quelli a destinazione commerciale, a condizione che gli spazi di sosta e manovra siano liberi e quindi fatta eccezione per le strutture portanti, non vengano diaframmati da alcun tramezzo o pannello e/o altro tipo di delimitazione (portoni, cancelli, dissuasori etc.). Negli edifici residenziali l'uso dei posti auto dovrà essere esclusivamente per i condomini: tale prescrizione dovrà essere indicata, quale vincolo, sia negli elaborati di progetto, che nel Permesso di Costruire rilasciato.
- In caso di interventi di ampliamento, o ristrutturazione con aumento di unità immobiliari e/o carico urbanistico, il parcheggio esterno dovrà essere almeno il 60% del totale dovuto ed il resto potrà essere verificato con le superfici delle rimesse o garages.
- Lo spazio di manovra non potrà superare il 50% della superficie totale a parcheggio. Ove la volumetria non consenta una superficie minima, dovrà comunque essere previsto e garantito almeno un posto auto ad unità immobiliare. Non si possono computare come posti auto le rampe di accesso ai garages. Possono essere previsti indici minimi superiori per i Piani Attuativi e per gli interventi nell'ambito dei Profili Regolatori.
- Per i fabbricati sparsi lo spazio a parcheggio dovrà essere verificato nell'ambito della particella catastale di pertinenza dell'edificio.
- In caso di mutamento d'uso di locali destinati a rimessa, dovrà essere dimostrata la realizzazione dei minimi spazi a parcheggio nel lotto di pertinenza dell'edificio.
- In caso di dimostrata impossibilità di ubicazione nella pertinenza degli edifici posti nei centri abitati e previo parere favorevole della Autorità Comunale competente, è possibile realizzare spazi a parcheggio inerenti le costruzioni nei limiti sopra indicati, anche in aree al di fuori del lotto di pertinenza distanti dall'edificio principale per un raggio non superiore ai 100 ml., con dimostrazione dell'esistenza di idonei collegamenti pedonali, e previo stipula di atto pubblico di vincolo di pertinenzialità permanente da registrare e trascrivere.
- La pavimentazione esterna degli spazi di parcheggio dovrà essere permeabile.
- Fermo restando il calcolo dei posti auto come sopra, per gli edifici produttivi il con parcheggio dovrà essere verificato calcolando il volume, per ogni piano, per una altezza utile ragguagliata di ml. 4.00, per altezze previste o esistenti superiori.
- Nel caso di interventi di ristrutturazione con aumento di unità immobiliari, sopraelevazione, ampliamento solo in rialzamento o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti situati nei Centri Storici, nei borghi rurali storici o in quelle centrali degli abitati di Casalguidi e Cantagrillo, qualora l'area di pertinenza dell'edificio non consenta il rispetto delle quantità minime di parcheggio inerente la costruzione, l'Autorità Comunale competente potrà consentire la monetizzazione delle aree di parcheggio non realizzate, calcolata secondo la tabella degli oneri concessori. Non è consentito, nel presente caso, il cambio di destinazione d'uso di rimesse o garages esistenti.

SOSTITUZIONE DI MANUFATTI DI PERTINENZA ESTETICAMENTE INIDONEI (Art. 119 N.T.A.)

- In tutte le zone e sottozone del territorio comunale, i box e le capanne di lamiera o altro materiale precario esteticamente inidoneo, ad uso pertinenziale e purché urbanisticamente conformi e/o condonati, possono essere sostituiti con strutture in muratura della stessa superficie, volume e destinazione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del fabbricato principale, con finiture, copertura ecc. di tipo tradizionale.
- Nelle zone e relative sottozone B-C-D-T, è concesso anche lo spostamento del manufatto sul lotto di pertinenza del fabbricato principale, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e costruzioni, al fine di una sua migliore collocazione nel tessuto urbano edificato.
- I manufatti oggetto di demolizione e ricostruzione mantengono la precedente destinazione d'uso per venti anni successivi dalla fine dei lavori.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

DISCIPLINA DELLE PERTINENZE E AREE PRIVATE (giardini, resedi) NELLE ZONE OMOGENEE B-C-D-E-F/1-T
(Art. 120 N.T.A.)

1. I GIARDINI E I RESEDI DEGLI EDIFICI IN ZONE A PREVALENZA RESIDENZIALE (B-C-E) oggetto nuova costruzione, dovranno essere sistemati prevalentemente a verde, con esclusione degli spazi necessari al parcheggio ed ai marciapiedi pedonali.
2. I marciapiedi non condominiali, adiacenti l'edificio, dovranno avere larghezza minima di ml. 1.00, salvo gli spazi e le dimensioni minime previste dal D.M. 236/89, così come gli scannafossi compreso il muro esterno.
3. Gli altri spazi carrabili o pedonali dovranno essere realizzati con materiali permeabili. In particolare per gli spazi di sosta e manovra interni alle recinzioni (ad eccezione delle rampe di collegamento agli interrati e seminterrati) dovranno essere utilizzati sistemi che garantiscano il massimo della permeabilità (green-pav, prato armato ecc.)
4. In caso di ristrutturazione o ampliamento con aumento di unità immobiliari, dovranno previste sistemazioni a verde e superfici non impermeabili come sopra, anche previo demolizione di superfici esistenti non a norma, salvo comprovata impossibilità per carenza di spazi o impossibilità di natura tecnica.
5. Nei giardini e resedi possono essere installati i manufatti di cui all'art. 30 punti 9,10 e 14 delle Norme.
6. I progetti di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione di fabbricati residenziali dovranno prevedere una idonea sistemazione del verde privato, con piantumazione di almeno un albero di specie autoctona di alto fusto per pertinenze superiori a 100 mq. (e di almeno 1 ogni 100 mq.) e di almeno un albero di medio fusto ogni 50 mq. o frazione, in tutti i casi.
7. Le recinzioni dovranno avere andamento lineare, con eventuali ringhiere soprastanti a disegno semplice in ferro a zincate verniciate in colori tipici come per il ferro.
8. Le recinzioni visibili da spazi e strade pubbliche dovranno avere altezza massima del muro pieno fuori terra non superiore a ml. 1.20.
9. Non sono ammesse recinzioni in rete metallica o plastificata, se non per le parti non visibili da spazi pubblici. I muri di recinzione non visibili da spazi pubblici potranno avere altezza massima di ml. 2.00.
10. Fatte salve le ulteriori prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio Comunale
11. PER LE PERTINENZE DEI NUOVI EDIFICI IN ZONE PRODUTTIVE (D-F/1-T) si dovranno rispettare le superfici permeabili minime, che dovranno essere realizzate, nella maggior parte con spazi a verde piantumati con siepi sempreverdi e piante di medio/alto fusto in ragione di 1 ogni 80 mq. di spazio a parcheggio.
12. E' obbligatoria una fascia di verde lungo il perimetro del lotto e una idonea sistemazione a verde ai lati dei passi carrabili.
13. Non è ammesso, in dette zone, l'utilizzo di asfalto tradizionale per le superfici impermeabili, né di asfalto permeabile per le altre superfici.
14. E' ammesso, previo parere degli organi competenti, l'uso di asfalto architettonico nelle zone impermeabili.
15. I progetti di ristrutturazione con aumento di unità immobiliari e di ampliamento nelle zone D, dovranno rispettare le prescrizioni di cui sopra, anche previo demolizione di superfici esistenti non a norma
16. Le recinzioni dovranno avere andamento lineare, con eventuali ringhiere soprastanti a disegno semplice, con la parte in muro pieno non superiore a ml. 1.20.
17. Non sono ammesse recinzioni in rete metallica
18. I manufatti di cui all'art 30 delle Norme, sono ammessi solo in presenza di giardini di superficie superiore a 200 mq.
19. Fatte salve le ulteriori prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio Comunale



COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE
(Provincia di Pistoia)

REGOLAMENTO URBANISTICO

Progettazione

Ing. Gaetano Pollerone – Funzionario Tecnico Comunale

Consulenza Urbanistica : Arch. Giuliano Giovannelli

Consulenza GIS : Ing. Maurizio Martelli

Ufficio Tecnico Comunale

Redazione N.T.A. : Geom. Federico Salvadeo

Assistenza cartografica: Geom. Sabato Tedesco

Studi Geologici

Territorio e Ambiente s.r.l.

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

**Scheda-Progetto n. 7 :
Sottozona C4**

Adozione con Delibera Consiglio Comunale n. **48** del **10.11.2005**

Approvazione con Delibera Consiglio Comunale n. ____ del ____

IL SINDACO
(Renzo Mochi)

SCHEDA RIEPILOGATIVA N. 7

**SOTTOZONE "C4" – CON DESTINAZIONE D'USO INTEGRATA - SOGGETTE A
PIANO ATTUATIVO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA (Art. 61 N.T.A.)**

In queste zone si applicano i seguenti parametri, calcolati secondo quanto prescritto al presente Capo :

1. Queste zone sono destinate ad accogliere attività composite cioè di servizio privato e pubbliche, residenza, ecc. in particolare:
 - a. centro servizi per l'artigianato e l'industria (centro sociale, mensa interaziendale, sedi di associazioni sindacali e di categoria, uffici per servizi consorziali, ufficio postale, telefonico, sportello bancario, agenzia autotrasporti, ecc.);
 - b. ai commerciali commerciale così come normato al successivo art. 63 ed espositive;
 - c. uffici privati;
 - d. albergo con capacità ricettiva da 60 a 100 posti letto;
 - e. l'ammissibilità per le destinazioni in relazione alle varie di varie tipologie è la seguente:
 - per le nuove zone di R.U. : fino a un massimo del 40% del volume edificabile;
 - per la zona C/4 residua P.R.G. in loc. Cantagrillo (P.P. approvato): fino al valore massimo del 60% del volume edificabile
 - f. stazione dei Carabinieri (solo C/4 residua in Cantagrillo).
2. In queste zone si opera per intervento urbanistico preventivo a seguito di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi dell'Articolo 13 della Legge Urbanistica fondamentale Legge n. 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, esteso a tutta l'area indicata in cartografia con apposita perimetrazione ed attuabile per comparti o stralci funzionali:
3. Si applicano i seguenti indici e parametri:

a. INDICE DI FABBRICABILITÀ (If)
• 1 mc./mq.
b. RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)
• 40%
c. ALTEZZA MASSIMA (Hmax.)
• ml. 9.50
d. DISTANZE TRA PARETI:
• Tra pareti finestrate con finestre di vani abitabili (una o tutte e due) ml. 12.00 o come l'altezza in gronda se superiore a ml. 12.00.
• Tra pareti cieche ml. 6.00.
• Tra pareti con finestre di vani non abitabili ml. 8.00
e. DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA O DI PROPRIETÀ
• la distanza dai confini di proprietà o dal limite di zona dovrà essere minimo di ml. 5.00
• E' ammessa l'edificazione sul limite di zona, quando oltre tale limite esista una sufficiente area della stessa proprietà, destinata a zona agricola o verde privato, oppure a fascia di rispetto stradale, comunque a seguito di previsione nei Piani Attuativi.
f. SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA (SP), come all'art 57, minimo 25%
g. SPAZI A PARCHEGGIO, come previsto dall'art. 57 delle Norme.

1. Le aree libere dalla edificazione e dalle opere di urbanizzazione primaria saranno sistemate a verde e destinate all'uso pubblico.
2. Per gli edifici esistenti nelle zone C4, fino all'attuazione delle previsioni del R.U. saranno consentiti esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo cioè quegli interventi esclusivamente finalizzati alla conservazione degli immobili.
3. Potrà essere autorizzato un eventuale cambio di destinazione d'uso purché ciò non comporti modifica all'assetto urbanistico della zona e tale da pregiudicare la futura attuazione delle previsioni del R.U.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

Norme generali zone C (art. 57 N.T.A.)

1. Sono le parti dei sistemi insediativi destinate a nuovi complessi a prevalente funzione residenziale, commerciale e direzionale che risultano inedificate (o nelle quali l'edificazione non raggiunge i limiti di densità e superficie di cui a D.M. 1444/1968) e prive di opere di urbanizzazione
2. In queste zone si interviene con Piano Attuativo e/o in attuazione ai Profili Regolatori, secondo gli indici stabiliti per le diverse sottozone. Non è ammessa la commistione o la traslazione degli indici fra sottozone diverse contigue.
3. Sono ammesse anche le seguenti destinazioni d'uso ove non preesistenti:
 - a. Esercizi di vicinato
 - b. Medie strutture commerciali di vendita
 - c. Pubblici esercizi
 - d. Depositi, magazzini all'ingrosso fino alla superficie di mq. 800
 - e. Botteghe artigiane non comportanti emissioni in atmosfera di qualsiasi tipo.
 - f. Autorimesse
 - g. Attività culturali e ricreative
 - h. Ambulatori, studi medici
 - i. Uffici pubblici e privati, sedi di associazioni sindacali, economiche
 - j. Caserme
 - k. Case di cura, ospizi fino a 50 posti letto
 - l. Alberghi
 - m. Ristoranti
4. Le finiture esterne e le coperture dei fabbricati, degli ampliamenti e degli accessori dovranno essere di tipo tradizionale. Non sono ammesse coperture non tradizionali o completamente piane (ammessi terrazzi a tasca o piccole tettoie o terrazze di collegamento), se non per edifici di tipologia particolare (a destinazione esclusivamente commerciale-direzionale) e previo parere preventivo degli organi competenti. Eccezioni possono essere concesse, previo parere della Commissione Edilizia, anche per progetti di edilizia sostenibile, secondo quanto indicato dalle "linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana", approvate con Delibera Giunta Regionale n. 322 del 28.2.2005.
5. Il VOLUME (V) è computato ai sensi dell'art. 29 c.12) delle Norme. Sono inoltre esclusi dal calcolo:
 - a. I porticati pubblici e quelli privati (vedi definizione art. 30 c.3) nei limiti, questi ultimi, del 25% della Superficie Coperta del fabbricato, delimitata dal perimetro esterno delle strutture portanti, per una altezza in gronda non superiore a ml. 2.40.
 - b. I loggiati e le logge pubblici e quelli privati (vedi definizione art. 30 c. 1-2) nei limiti, quest'ultimi, del 15% della volumetria della unità immobiliare.
 - c. I volumi tecnici di cui all'art. 28 c.21).
 - d. Le autorimesse fuori terra, anche in porticato, per una superficie netta di mq. 18 ad unità immobiliare e altezza in gronda non superiore a ml. 2.40 (ove formino un corpo a se stante).
6. Per gli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione: non è ammessa la demolizione e ricostruzione volumetrica, anche parziale, in altra collocazione, se non nell'ambito del volume massimo assentibile e nell'ambito del recupero dei volumi accessori di cui all'art. 119. E' altresì ammessa la demolizione e fedele ricostruzione.
7. In caso di fabbricati esistenti l'intervento assentito non ammette la demolizione e ricostruzione volumetrica, anche parziale, in altra collocazione, se non nell'ambito del volume massimo assentibile e del recupero dei volumi accessori di cui all'art. 119. E' ammesso invece il recupero del volume mediante la demolizione e fedele ricostruzione.
8. La SUPERFICIE COPERTA (SC) è computata ai sensi dell'art 29 c.4) .
 - a. Gli interrati non potranno superare la S.C. massima prevista per l'edificio fuori terra, ad esclusione della eventuale rampa di accesso aperta.
 - b. Sono esclusi dal calcolo, oltre a quanto previsto dagli artt. 29 e 30 delle Norme, i porticati al pubblici e quelli privati (vedi definizione art. 30 c.3) nei limiti, questi ultimi, del 25% della Superficie Coperta del fabbricato, delimitata dal perimetro esterno delle strutture portanti, per una altezza in gronda non superiore a ml. 2.40.
 - c. Le autorimesse fuori terra, anche in porticato, per una superficie netta di mq. 18 ad unità immobiliare e altezza in gronda non superiore a ml. 2.40 (ove formino un corpo a se stante).
9. L'ALTEZZA MASSIMA (Hmax.) è misurata secondo quanto prescritto all'art. 28 comma delle Norme.
10. Le DISTANZE DAL FILO STRADALE misurate come all'art 28 c.24) , fatte salve diverse prescrizioni previste dai Piani Attuativi o nei Profili Regolatori, dovranno essere le seguenti:
 - a. ml. 7.50 per strade di larghezza fino a ml. 15.00
 - b. ml. 10.00 per strade di larghezza superiore a ml. 15.00
 - c. Nel caso vi siano Parcheggi o altri spazi pubblici diversi da strade, costruiti o di previsione, il distacco dell'edificio non potrà essere inferiore a quello minimo previsto per la distanza dai confini
11. Le DISTANZE MINIME TRA EDIFICI misurate come all'art. 28 c.23) , fatte salve diverse prescrizioni previste dai Piani Attuativi o nei Profili Regolatori, dovranno essere le seguenti:
 - a. Tra pareti finestrate con finestre di vani abitabili (una o tutte e due) ml. 12.00 o come l'altezza in gronda se superiore a ml. 12.00.
 - b. Tra pareti cieche ml. 6.00.
 - c. Tra pareti con finestre di vani non abitabili ml. 10.00
12. Le DISTANZE MINIME DAI CONFINI misurate come all'art. 28 c.23) , fatte salve diverse prescrizioni previste dai Piani Attuativi o nei Profili Regolatori, dovranno essere le seguenti:
 - a. la distanza dai confini di proprietà o dal limite di sottozona dovrà essere minimo di ml. 5.00

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- b. E' ammessa l'edificazione sul limite di sottozona, quando oltre tale limite esista una sufficiente area della stessa proprietà, destinata a zona agricola o verde privato, oppure a fascia di rispetto stradale, comunque a seguito di previsione nei Piani Attuativi.
13. La SUPERFICIE MINIMA A PARCHEGGIO INERENTE LE COSTRUZIONI (Pic) è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 9 L. 122/89, in 10 mq. ogni 100 mc. (o 1 mq. / 10 mc.) di volume e con le modalità di cui all'art. 96 delle Norme. Dovrà essere verificato e garantito almeno un posto auto ogni 50 mq. o frazione di Superficie Utile Lorda delle unità immobiliari con un minimo di un posto auto ad unità.
14. Gli SPAZI A VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICI O DI USO PUBBLICO, da realizzare secondo le modalità della Convenzione Urbanistica, sono dimensionati secondo quanto indicato negli artt. 85 e 95 delle Norme e nelle varie sottozone omogenee.
15. La SUPERFICIE PERMEABILE (SP) minima dovrà essere il 25% della superficie della superficie fondiaria di pertinenza degli edifici e verificata ai sensi dell'art. 29 c.5).
16. La VOLUMETRIA ABITATIVA MEDIA (Vam) come previsto dal Piano Strutturale, e dall'art. 29 c.14) delle Norme dovrà essere di 100 mc. / abitante e L'INDICE DI AFFOLLAMENTO (Ia) (art 29 c.15) minimo, dovrà essere di mq. 20 di superficie netta dei vani abitabili per abitante, salvo i minimi di alloggio previsti dal D.M. 5.7.1975

Caratteristiche delle zone commerciali (Art. 63 N.T.A.)

1. Per centro commerciale si intende una media o una grande struttura di vendita nella quale uno o più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Ai sensi del D.Lgs. 114/1998, s'intende per superficie di vendita di un centro commerciale quella superficie risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in essa .
2. Il centro commerciale può essere integrato da una serie di servizi per la collettività, in modo da assumere la funzione di centro erogatore di servizi integrato per la struttura urbana.
3. Le aree a destinazione commerciale, previste dallo strumento urbanistico, possono comprendere la localizzazione di grandi e medie strutture di vendita integrate funzionalmente sulla base delle disposizioni specifiche dello strumento urbanistico attuativo.
4. Il Piano Particolareggiato deve contenere oltre alle indicazioni di cui all'art. 11 delle Norme, anche le seguenti indicazioni:
 - a. la localizzazione e la specificazione dei diversi spazi commerciali e le loro relazioni funzionali con la struttura urbanistica circostante;
 - b. l'integrazione degli spazi commerciali con gli altri servizi para-commerciali e di urbanizzazione secondaria eventualmente previsti;
 - c. gli spazi pedonali, porticati o meno, su cui si affacciano i locali di vendita, gli esercizi pubblici, ecc.;
 - d. gli spazi pedonali a verde alberato attrezzato per il gioco dei bambini ed il verde di arredo stradale e urbano;
 - e. i collegamenti pedonali, alberati o meno, con i servizi pubblici di quartiere, sia esistenti che previsti;
 - f. gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento, per il personale e per i clienti, separandoli e dosandoli opportunamente nel rispetto degli standards urbanistici;
 - g. un'adeguata superficie da destinarsi allo scarico delle merci, collegata direttamente ai depositi delle medesime, che escluda nel modo più assoluto dagli spazi pubblici di transito le attività di carico e scarico;
 - h. l'impegno a destinare all'uso pubblico gli spazi pedonali, a verde attrezzato e a parcheggio.

Elaborati dei Piani di Lottizzazione, Piani Particolareggiati (Art. 11 N.T.A.)

1. La progettazione delle opere dovrà essere effettuata in rapporto alle caratteristiche dei terreni e nel rispetto dello studio geologico del territorio e della carta della fattibilità allegati al presente regolamento (vedi titolo Titolo 5).
2. I piani attuativi devono essere corredati da uno studio contenente la valutazione degli effetti ambientali contenente almeno i seguenti elementi:
 - a. descrizione degli elementi dell'ambiente prima dell'attuazione del progetto;
 - b. descrizione delle modificazioni qualitative e quantitative indotte sulle risorse suolo, aria, acqua, patrimonio culturale, fattori socio-economici;
 - c. descrizione delle misure per mitigare, ridurre, compensare o eliminare gli effetti negativi sull'ambiente durante la realizzazione delle opere e successivamente nelle fasi di esercizio;
 - d. descrizione delle modalità di approvvigionamento idrico e dello smaltimento dei reflui.
3. Gli elaborati costituenti il Piano Particolareggiato sono i seguenti:
 - a. Estratto di R.U.
 - b. Planimetria catastale aggiornata in scala 1:2.000 estesa ad una congrua porzione di territorio circostante l'area interessata dal Piano.
 - c. Rilievo dello stato di fatto su base cartografica in scala 1:2000 con indicazione di un caposaldo cui riferire quote e curve di livello. In particolare dovranno essere precisati:
 - Lo stato urbanistico esistente, spazi, attrezzature, infrastrutture e servizi a rete di uso pubblico, marginali o interne all'area nel loro stato e consistenza.
 - Lo stato edilizio di fatto e cioè gli edifici esistenti da conservare, da sottoporre a vincoli speciali, da risanare, gli edifici da demolire.
 - Le aree soggette a speciali vincoli (idrogeologico, forestale, bellezze naturali, ecc.)
 - d. Documentazione fotografica.
 - e. Il PROGETTO PLANOVOLUMETRICO come descritto all'Articolo 13 delle Norme.
 - f. Elenchi catastali delle proprietà soggette ad esproprio ed il piano particellare, fermo restando che per gli interventi di iniziativa e/o attuazione privata le aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- g. Norme Tecnologiche di Attuazione.
 - h. Relazione che illustri:
 - obiettivi e criteri del piano,
 - eventuali analisi socio-economiche;
 - gli elaborati relativi allo stato di fatto e di progetto di cui ai punti precedenti;
 - modalità attuative;
 - le previsioni finanziarie di massima;
 - le opere ed i tempi degli interventi distinguendo per quelle a carico dell'Amministrazione Comunale e degli altri operatori.
 - i. Perizia geologico-geotecnica ai sensi della L. 64/74, L.R. 21/84, D.M. 11/03/88, Circolare Ministeriale Applicativa 30483 del 24/9/88, Del. C.R.T. n. 94/1985, Del. C.R.T. n. 12/00, e s.m.i., redatta in riferimento alle classi di fattibilità geomorfologica ed idraulica attribuite dal R.U. e facendo riferimento alle indicazioni contenute nell'art. 6 comma 10 relativo alle prescrizioni per i supporti geologico-geotecnici e sulle indagini geognostiche.
 - j. Documentazione attestante la proprietà delle aree comprese nel Piano di Lottizzazione; estratto originale di mappa catastale e certificato catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione;
 - k. Gli elaborati tecnici in scala adeguata relativi alle opere di urbanizzazione primaria previste nella Lottizzazione;
 - l. Schemi di convenzione tra Amministrazione Comunale e Operatori per regolare fra l'altro:
 - i tempi e i modi di esecuzione dei lavori con l'impegno alla preventiva realizzazione della prima fase delle opere di urbanizzazione;
 - la destinazione d'uso;
 - i contributi per opere di urbanizzazione, che possono essere assolti anche
 - attraverso cessioni di aree o esecuzione diretta dei lavori;
 - le sanzioni a carico degli operatori stessi in caso di inadempienza.
4. Quando l'intervento edilizio comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione di interesse pubblico da parte dei privati, il rilascio del permesso di costruire è subordinato:
- a. all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
 - b. alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo trascritto da parte dei richiedenti o di convenzione nei casi previsti dalla legge, con i quali i soggetti attuatori si impegnano all'esecuzione delle opere previste ed alla successiva cessione gratuita al Comune delle opere realizzate e dei terreni sui quali esse insistono;
 - c. presentazione di una polizza fidejussoria al Comune quale garanzia degli adempimenti assunti da parte dei privati.

Progetto Planovolumetrico (Art. 13 N.T.A.)

- 1. Il Progetto Planovolumetrico è un insieme di elaborati progettuali che devono essere predisposti al fine di rendere esplicita in modo compiuto l'organizzazione degli spazi pubblici relativi ad una certa area di sviluppo urbano.
- 2. Questo insieme di elaborati è parte integrante di quelli che si richiedono per il P.P. o il P.L. (artt. 11 a 14 delle Norme), mentre costituiscono, redatti ad una scala di maggior dettaglio – 1:200 – gli elaborati richiesti per il Progetto Unitario Concordato descritto all'art. 16 delle Norme.
- 3. Gli elaborati del progetto planovolumetrico saranno i seguenti:
 - a. Planimetria in scala 1:500 o 1:200 con quote altimetriche ed un caposaldo cui riferire le quote di progetto che individui le aree da destinare a:
 - Urbanizzazione primaria quali strade e fasce verdi di corredo, parcheggi, verde elementare, particolari impianti (ubicazioni delle cabine ENEL, TELECOM, ecc.). Dovranno essere indicati anche i tracciati degli impianti a rete di approvvigionamento e smaltimento delle acque, di approvvigionamento del gas, della rete elettrica e telefonica e di pubblica illuminazione (vedi art. 29 c.16) - opere di urbanizzazione primaria) il tutto concordato con gli Enti Gestori (Enel, Telecom, ecc.).
 - Per le aree destinate a verde dovrà essere redatto progetto dettagliato con indicazione delle specie arboree da utilizzare, della loro ubicazione, delle altre sistemazioni (prati, fioriere, arredi etc.), e degli impianti da realizzare (irrigazione etc.)
 - Urbanizzazione secondaria con la indicazione della destinazione delle attrezzature, delle superfici coperte, dei volumi.
 - Residenza o altre destinazioni d'uso omogenee o integrate con la indicazione delle aree di pertinenza degli edifici, delle superfici coperte massime, delle distanze, numero di piano e altezze.
 - Disegni delle eventuali sistemazioni del terreno al fine di renderlo idoneo alle destinazioni previste.
 - b. Profili e sezioni in scala 1:500 o 1:200.
 - c. Tipi edilizi in scala 1:200.
 - d. Plastico o elaborato grafico in 3D (eventuale) .
 - e. In apposite tabelle dovranno essere indicate:
 - le misure delle varie aree con la precisazione della loro incidenza percentuale;
 - l'area totale dell'intervento con i coefficienti urbanistici proposti a confronto con quelli di R.U.;
 - la superficie coperta dai singoli lotti;
 - il numero dei vani/abitante per la residenza considerati convenzionalmente pari a mc. 100 o di altri addetti (secondario, terziario, ecc..);
 - le superfici per abitante insediato e la loro incidenza percentuale sul totale dell'area, destinate agli spazi ed attrezzature collettive (verde, parcheggi, istruzione, attrezzature comuni).

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

4. Perizia geologico-geotecnica ai sensi della L. 64/74, L.R. 21/84, D.M. 11/03/88, Circolare Ministeriale Applicativa 30483 del 24/9/88, Del. C.R.T. n. 94/1985, Del. C.R.T. n. 12/00, e s.m.i., redatta in riferimento alle classi di fattibilità geomorfologica ed idraulica attribuite dal R.U. e facendo riferimento alle indicazioni contenute nell'art. 6 comma 10 relativo alle prescrizioni per i supporti geologico-geotecnici e sulle indagini geognostiche.
5. Gli elaborati al punto d) dovranno essere prodotti in seguito a richiesta esplicita dell'Amministrazione Comunale.

Elementi e parametri edilizi (Art. 28 NTA)

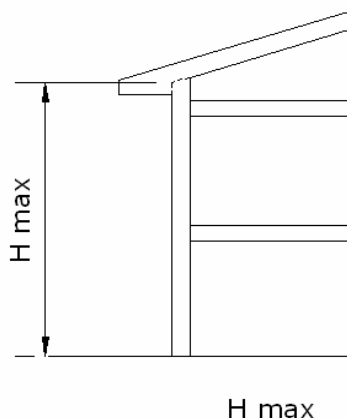
1. PIANO DI UN EDIFICIO: la porzione di un edificio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, limitato da un pavimento e da un soffitto, che può essere orizzontale, inclinato o curvo.
2. PIANO FUORI TERRA: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale, od in almeno nel 50 per cento di essi, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani fuori terra i piani seminterrati il cui pavimento si trovi, anche in ogni suo punto perimetrale, ad una quota non inferiore a metri 0,30 rispetto alla quota di campagna del terreno circostante.
3. PIANO INTERRATO: il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale od inferiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani interrati i piani seminterrati il cui soffitto si trovi, anche in taluno dei suoi punti perimetrali, ad una quota inferiore a metri 0,30 rispetto alla quota di campagna del terreno circostante.
4. PIANO SEMINTERRATO: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi, in ogni suo punto perimetrale, od in più del 50 per cento di essi, ad una quota inferiore a quella del terreno circostante, ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a metri 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante.
5. PIANO INTERRATO (O PIANO SEMINTERRATO) ABITABILE: il piano interrato o seminterrato adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone, inteso come il piano interrato o seminterrato l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,70.
6. PIANO TERRA (O PRIMO PIANO FUORI TERRA): il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale non esistano altri piani, od esistano solamente piani interrati.
7. PIANO RIALZATO (O PIANO TERRA RIALZATO, O PRIMO PIANO FUORI TERRA RIALZATO): il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale esista un piano seminterrato, anche se assimilato ai piani interrati.
8. PIANO AMMEZZATO (OD AMMEZZATO, O MEZZANINO): il piano di una edificio interposto tra due piani fuori terra, di norma tra il primo ed il secondo, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani fuori terra.
9. PIANO SOTTOTETTO (O SOTTOTETTO): l'ultimo piano fuori terra di un edificio, avente come soffitto la copertura dell'edificio medesimo.
10. PIANO SOTTOTETTO (O SOTTOTETTO) ABITABILE: il piano sottotetto adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone, inteso come il piano sottotetto l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,7, fatte salve le eccezioni espressamente disposte; l'altezza media di ogni locale sottotetto è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza inferiore a metri 1,80, sotto la quale non si possono realizzare parti di locali abitabili.
11. ALTEZZA UTILE DEL PIANO: la misura della distanza tra il pavimento ed il soffitto di un piano di un edificio, ovvero tra il pavimento e l'intradosso delle strutture orizzontali di copertura del soffitto o degli scempiati di mezzane in caso di solai con travi ricalate. Nei casi di soffitti inclinati o curvi l'altezza netta è convenzionalmente intesa come altezza media, la quale è misurata su tre punti della mezza volta, ove si tratti di volte a tutto sesto od a sesto ribassato.
12. ALTEZZA LORDA DEL PIANO: la misura della distanza tra il pavimento di un piano di un edificio ed il pavimento del piano superiore. Nel caso di ultimo piano abitabile o non abitabile, l'altezza è misurata dal pavimento all'intradosso dell'ultimo solaio o del solaio di copertura. Nel caso di piano seminterrato deve essere considerata solo la parte fuori terra dall'originaria quota del piano di campagna o, se inferiore, da quella del nuovo piano artificialmente creato.
13. SUPERFICIE COMPLESSIVA : la superficie data dalla somma delle superfici utili abitabili e delle superfici accessorie;
14. SUPERFICIE UTILE ED UTILE ABITABILE : si intende per superficie utile la superficie di pavimento dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, ove si espletano le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi; si intende per superficie utile abitabile la superficie di pavimento dei vani abitabili e degli altri spazi destinati all'abitazione degli alloggi. Entrambi le superfici sono misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, logge e balconi.
15. SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL): Si intende la sommatoria di tutte le superfici lorde dei piani fuori terra o comunque da computare ai fini degli indici urbanistici delimitate dal perimetro esterno delle murature. Per le verifiche degli indici potranno essere detratte dalla S.U.L. le superfici indicate nelle varie zone o sottozone omogenee.
16. SUPERFICIE ACCESSORIA (SNR): la superficie dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, avente funzioni di servizio alle attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi. Essa è costituita da:
 - a. porticati, balconi, terrazze, logge e simili;
 - b. porticati, loggiati, androni ed altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari aventi autonoma identità fisica e funzionale, (i porticati, sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora vi sia l'uso pubblico);
 - c. locali per impianti tecnologici, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderia, e simili, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;
 - d. vani scala (rampe più pianerottoli) condominiali e vani ascensore;
 - e. cantine, cantinole, soffitte e sottotetti, ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di Pertinenza delle utilizzazioni principali ovvero con altezze utili inferiori a m 2,7.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- f. piani interrati o seminterrati, (comprese le autorimesse), ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni principali
- g. autorimesse singole o collettive e gli spazi per la sosta ed il ricovero di veicoli, compresi quelli relativi alla manovra, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;
- h. magazzini, depositi, archivi, con altezze utili inferiori a m 2,7, in connessione con l'unità immobiliare, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati, e comunque il loro esercizio non comporti la presenza continuativa di persone in attività lavorativa e comunque entro il limite del 5% della Superficie lorda di calpestio.
17. **SUPERFICIE DI VENDITA:** La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita sia coperta che scoperta, ivi compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. La superficie di vendita comprende, inoltre, gli spazi adibiti all'esposizione delle merci, alla frequenza, anche occasionale del pubblico, o, comunque, a servizio della clientela, e funzionalmente collegati alle operazioni di vendita, purché comunicanti con l'unità immobiliare dell'esercizio stesso. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzino, deposito, lavorazione, uffici, dove non sia consentito al pubblico di accedere liberamente, e quella dei servizi igienici; nel caso dei Centri Commerciali, la superficie degli esercizi che non ricadono nella disciplina del presente regolamento non concorre a determinare la superficie del Centro stesso. Qualora uno stesso esercizio comprenda diversi locali di vendita, gli stessi devono essere comunicanti tra loro a mezzo di aperture o scale idonee ad assicurare un'agevole circolazione del pubblico.
18. **SAGOMA GEOMETRICA DI UNA COSTRUZIONE:** il solido corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed è formata dal profilo chiuso esterno delle linee che lo compongono, sia in pianta che in prospetto; nella considerazione della sagoma geometrica non si tiene conto delle aperture (porte e finestre) né degli elementi di finitura sporgenti dal filo delle pareti esterne o del tetto, mentre ne fanno parte elementi quali logge, porticati, balconi, aggetti di gronda, abbaini, volumi tecnici.
19. **SOPRAELEVAZIONE:** per sopraelevazione di un edificio, si intende il rialzamento dell'ultimo piano esistente, fino al raggiungimento dell'altezza utile abitabile. In caso di piani soffitti esistenti, di altezza massima inferiore a ml. 1.80, si considera sopraelevazione la realizzazione di sole volumetrie escluse dal calcolo per le varie zone omogenee e di vani tecnici. Dovranno rimanere inalterate le caratteristiche della parete preesistente salvo quanto previsto dal Codice Civile: in caso di realizzazione di nuove aperture o di modifica delle caratteristiche di abitabilità dei vani, dovranno essere rispettate le distanze tra pareti previste dalle varie zone omogenee.
20. **AMPLIAMENTO:** per ampliamento di un edificio si intende la realizzazione di nuove volumetrie nell'ambito del lotto e delle pertinenze e di nuovi piani in rialzamento degli esistenti ove non si configuri come sopraelevazione.
21. **VOLUMI TECNICI:** quelli considerati strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità o di sicurezza, derivanti da norme prescrittive, degli impianti stessi, trovare luogo entro la sagoma geometrica della costruzione realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Sono da considerare volumi tecnici quelli sotto indicati:
- a. Extra-corpo vani scale condominiali, ovvero la porzione di vano scala condominiale necessaria per raggiungere il piano sottotetto se non abitabile in tutto o in parte, od il lastrico solare condominiale;
 - b. Extra-corsa ascensori e vani ascensore;
 - c. Serbatoi idrici e relativi impianti nella misura strettamente necessaria alle esigenze dell'unità immobiliare cui sono pertinenti;
 - d. Centrali termiche fino ad una superficie utile netta di mq. 8.00;
 - e. Camini, canne fumarie e di ventilazione;
 - f. Cabine elettriche non private;
 - g. Gru e ciminiere;
 - h. I volumi tecnici sopra descritti sono scomputabili secondo quanto stabilito dai vari parametri di zona delle Norme.
22. **ALTEZZA MASSIMA DI UN EDIFICIO (Hmax.):**
- a. L'altezza massima degli edifici di nuova costruzione, o soggetti a ristrutturazione, sopraelevazione o ampliamento, si misura sulla facciata più alta dell'edificio, o sulla parte di copertura arretrata rispetto alle facciate principali se più alta, a partire dalla quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato se più bassa, sino all'intersezione del prolungamento dell'intradosso del solaio di copertura, con il filo murario esterno dell'edificio, se di tipo tradizionale, o all'estradosso del solaio di copertura se trattasi di copertura a terrazza.
 - b. Sulle vie o terreni in pendenza o nel caso di facciate composte da corpi di varia altezza o di edifici contigui, l'altezza massima è sempre quella del punto di facciata più alto, misurata come sopra.
- In caso di tetto ad unica falda l'altezza massima è da considerarsi quella media tra la gronda e il colmo, misurate come al precedente punto a).
- c. Per gli edifici produttivi o di altro tipo con copertura piana, l'altezza massima è misurata comprendendo le eventuali cartelle di gronda. Tale regola non è da considerarsi nelle coperture a terrazza di edifici residenziali ove realizzabili.
 - d. Possono sempre superare l'altezza massima consentita le canne fumarie e di ventilazione e gli impianti che utilizzino fonti energetiche alternative.
 - e. Negli edifici situati nelle zone produttive (industriali ed artigianali o commerciali) possono superare l'altezza massima anche i seguenti volumi tecnici, solo ed esclusivamente per comprovate e motivate esigenze tecnico-costruttive:
 - i serbatoi idrici;
 - extra corsa ascensori per una altezza massima di ml. 2.10;
 - vano scala di accesso alla copertura per la superficie strettamente necessaria e per una altezza massima di ml. 2.10;
 - emergenze architettoniche, prive di superfici utili (es. torri pubblicitarie e simili)

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- f. Comunque l'altezza massima non potrà superare quanto prescritto dalle norme tecniche per le costruzioni in zona a rischio sismico e quanto stabilito dall'art.9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444.



23. DISTANZA MINIMA DAI CONFINI E DISTANZA FRA GLI EDIFICI :

- a. Si misurano orizzontalmente in corrispondenza della proiezione delle parti più sporgenti dell'edificio, esclusi gli aggetti di gronda delle coperture e gli elementi decorativi. Non sono computabili ai fini di dette misurazioni, i volumi tecnici e le parti emergenti dai fili esterni delle murature perimetrali del corpo di fabbrica (terrazzi, scale aperte) con le seguenti specifiche limitazioni:
 - le scale esterne aperte comprensive delle necessarie strutture di piedritto e di definizione architettonica, fino al raggiungimento del primo piano dell'edificio;
 - i balconi, le terrazze a sbalzo, di larghezza (aggetto) non superiore a ml. 1.50 i locali accessori e vani tecnici di altezza in gronda inferiore a ml. 2.50 (vedi succ.).
- b. In tutto il territorio comunale, nella realizzazione di nuove costruzioni, o ricostruzioni, deve essere rispettata tra i fabbricati la distanza minima assoluta di 10 ml tra pareti (entrambe o solo una) con finestre di vani abitabili e comunque l'altezza del fabbricato più alto. Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale:
 - la possibilità di costruire in aderenza;
 - per le sopraelevazioni quanto previsto al precedente comma 18) e per le ristrutturazioni ai fini delle distanze tra edifici fronteggianti, dovrà essere rispettato quanto previsto dal Codice Civile.
- c. Possono essere ammesse, distanze inferiori a quelle indicate, per edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo, fatta salva sempre la minima distanza di ml. 10.00 tra pareti con finestre di vani abitabili.
- d. Non sono da considerare, al fine della valutazione delle distanze tra fabbricati su fondi o lotti confinanti, le costruzioni esistenti di altezza massima in gronda non superiore a 2,50 m. e destinate ad usi accessori (garage, centrali termiche, etc.) purché sprovviste di finestre.
- e. Sono altresì esclusi dal computo della distanza dai confini e dai fabbricati: gazebi, pergolati, pensiline, e arredi da giardino di cui all'art. 30.

24. DISTANZA DAL FILO STRADALE :

- a. Si intende la lunghezza minima misurata in orizzontale del segmento congiungente il corpo più avanzato del fabbricato, con il filo stradale; considerando la sede stradale comprendente l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali come parapetti, muri, scarpate, ecc..
- b. Ai fini della determinazione di detta distanza non sono computabili le parti aggettanti analogamente a quanto stabilito al precedente comma.
- c. Nella determinazione della distanza degli edifici dal filo stradale fuori dal perimetro dei centri abitati dovranno essere osservate le prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Codice della strada).
- d. Sono fatte salve in tutto il territorio comunale:
 - le prescrizioni più restrittive imposte dalle norme per gli edifici in zona sismiche.
 - la possibilità di costruire in aderenza
 - le distanze minori esistenti
 - le deroghe previste per gli ampliamenti una tantum.

Art. 29

Elementi e parametri urbanistici

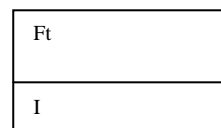
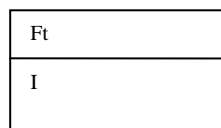
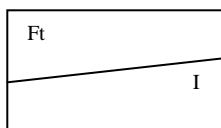
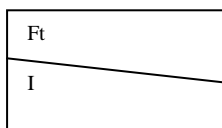
1. **SUPERFICIE TERRITORIALE (St):** la superficie totale di un ambito delimitato dagli strumenti di pianificazione generali, misurata al lordo delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'ambito interessato ed al netto delle viabilità esistenti o di P.R.G.C.
2. **LOTTO EDIFICABILE:** La superficie identificata in cartografia con omogenea simbologia costituito dalla superficie libera indicizzata o, nel caso di lottizzazioni, quella individuata dal piano attuativo.
 - a. Nel caso di esistenza di un immobile sul lotto, la capacità edificatoria dovrà tener conto della sua volumetria e superficie ove questo non possa essere o non venga demolito.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- b. Per i lotti che mantengono la stessa destinazione del precedente P.R.G., dovrà essere verificato che gli indici di edificabilità non siano già stati utilizzati per la costruzione di altri immobili.
 - c. Non è ammessa la commistione di indici per lotti ricadenti in zone o sottozone diverse.
3. SUPERFICIE FONDIARIA (SF): la superficie residua della superficie territoriale, detratte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. SUPERFICIE COPERTA (SC): la superficie data dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate sia degli edifici principali che degli edifici accessori fuori terra e entro terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali; per il computo degli elementi architettonici e di arredo si rimanda ai contenuti dell'articolo 30.
5. SUPERFICIE PERMEABILE (SP): ogni superficie, libera da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche.
 - a. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,50 m., pedonali ma non carrabili purché inghiaiaiti i realizzati con materiali permeabili.
 - b. Le superfici carrabili pavimentate dovranno essere limitate al solo spazio di parcheggio (posto auto più spazio di manovra). I marciapiedi impermeabilizzati dovranno avere larghezza massima di ml. 1.00, ovvero di ml. 1.50 ove condominiali, salvi gli spazi di manovra di cui al D.M. 236/89 (superamento barriere architettoniche). Gli scannafossi dovranno avere larghezza massima comprensiva del muro esterno di ml. 1.00.
 - c. Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione artigianale ed industriale, ferme restando la quantità di verde a prato e/o piantumato previste dalle norme la percentuale minima di superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali (escluso asfaltature anche se drenanti), poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche. La superficie permeabile deve essere garantita, oltre che per le nuove costruzioni, anche per gli interventi di ampliamento. In caso di ristrutturazione o sopraelevazione e comunque per ogni intervento di sistemazione esterna, le superfici permeabili dovranno rimanere invariate, se già inferiori al minimo previsto.
6. RAPPORTO DI COPERTURA (Rc): il rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria, espresso in valore percentuale.
7. INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut): il rapporto tra la Superficie Utile Lorda degli edifici e la superficie territoriale, espresso in mq/mq od in mq/ha.
8. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf) : il rapporto tra la Superficie Utile Lorda degli edifici e la superficie fondiaria, espresso in mq/mq.
9. INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It): il rapporto tra il Volume degli edifici e la Superficie Territoriale, espresso in mc/mq.
10. INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (If): il rapporto tra il Volume degli edifici e la Superficie Fondiaria, espresso in mc/mq.
11. VOLUMETRIA EDIFICABILE: il prodotto tra la Superficie Fondiaria e l'Indice di fabbricabilità fondiaria assegnato.
12. VOLUME DI UN EDIFICIO AI FINI DEL COMPUTO DEL VOLUME URBANISTICO (V): è dato dal prodotto tra la Superficie Utile Lorda di ogni piano e la relativa altezza lorda o media di altezze in caso di piani a quote diversificate.
 - a. Ai fini del computo, sono da rispettare le seguenti precisazioni e i seguenti criteri correttivi rispetto alla definizione data.
 - b. le murature perimetrali esterne concorrono al volume fino allo spessore di cm. 30: non si considerano ai fini del calcolo del volume gli spessori dovuti all'utilizzo dei materiali per il contenimento termo-acustico e i giunti tecnici sismici, nonché gli eventuali paramenti di finitura
 - c. esterni e gli elementi decorativi, il tutto previo presentazione di idonea documentazione e particolari costruttivi.
 - d. Lo spessore dei solai si computa escludendo gli spessori necessari per i materiali da utilizzare per il contenimento termo-acustico, previo presentazione di idonea documentazione e particolari costruttivi.
 - e. Sono inoltre esclusi dal computo volumetrico:
 - gazebo, pergolati, pensiline, tettoie aggettanti e arredi da giardino nel rispetto dell'art. 30.
 - balconi, terrazze, e simili;
 - scale esterne aperte;
 - vani scala (rampe più pianerottoli purché della medesima larghezza secondo le buone regole del costruire – si calcolano i disimpegni, corridoi e ingressi) privati e condominiali e vani ascensore senza alcun limite dimensionale, sia interni che esterni ai corpi di fabbrica;
 - locali per impianti tecnologici di altezza inferiore a m. 2.50, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, e simili, intesi esclusivamente come accessori ai volumi principali. Nelle coperture a tetto i volumi tecnici dovranno rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo dovrà essere prevista una soluzione architettonica unitaria
 - porticati logge e loggiati, fino ai limiti indicati per le varie zone omogenee e porticati, loggiati, androni ed altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari aventi autonoma identità fisica e funzionale o adibiti all'uso pubblico;
 - cantine, cantinole, soffitte e sottotetti di altezza utile inferiore a m. 1.80
 - I volumi completamente interrati, (comprese le autorimesse), intesi come pertinenze e accessori alle utilizzazioni attivate ai piani superiori, e comunque contenuti nella proiezione planimetrica dell'edificio secondo quanto previsto per le varie zone e sottozone omogenee;
 - le autorimesse fuori terra nei limiti indicati per ciascuna zona omogenea;

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- I volumi completamente interrati, (comprese le autorimesse), intesi come pertinenze e accessori alle utilizzazioni attivate ai piani superiori, e comunque contenuti nella proiezione planimetrica dell'edificio secondo quanto previsto per le varie zone e sottozone omogenee; i volumi seminterrati si calcolano in proporzione diretta alla loro emergenza dal piano di riferimento (quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato se più bassa).



- Esempio di calcolo Volume seminterrato
Nel disegno pareti laterali del seminterrato
 $Ft = \text{Area Fuori terra}$

$I = \text{Area interrata}$

$A = \text{area totale delle pareti laterali}$

$A:Ft = 100:\%$ $\% = \text{percentuale fuori terra}$ $\text{Volume netto} = \% \times \text{Volume Totale}$

- Nel caso di demolizione con riorganizzazione planovolumetrica di un singolo edificio, o di ristrutturazione urbanistica, il volume da recuperare dovrà essere computato al lordo compresi gli interrati.

13. ADDIZIONI VOLUMETRICHE E FUNZIONALI

- a. Si ha ADDIZIONE VOLUMETRICA agli edifici esistenti, non assimilata alla ristrutturazione edilizia quando, nei limiti dei parametri previsti per le varie zone o sottozone omogenee:
 - L'intervento di ampliamento comporti aumento di unità immobiliari
 - Si abbia un aumento superiore a 100 metri cubi lordi della volumetria di ogni edificio residenziale unifamiliare e un aumento superiore, nel caso di edifici con più unità abitative, di 60 metri cubi lordi a unità abitativa.
 - Si abbia un aumento superiore a 200 metri cubi di edifici con destinazione d'uso produttiva o comunque diversa dalla residenziale.
- b. Si ha ADDIZIONE FUNZIONALE, e quindi opera soggetta a Denuncia di Inizio Attività, quando non si verifichino le condizioni per gli ampliamenti volumetrici di cui sopra, e quando l'intervento non comporti la realizzazione di corpi di fabbrica separati.
- c. Gli immobili con destinazione agricola oggetto di ampliamento mantengono la loro destinazione d'uso nei venti anni successivi dalla efficacia della D.I.A. o dalla data del Permesso di Costruire.

14. VOLUMETRIA ABITATIVA MEDIA (Vam) : per il calcolo della capacità insediativa residenziale la volumetria che compete ad ogni abitante insediato o insediabile è pari a 100 mc/ab di volume urbanistico; ai fini del calcolo del dimensionamento si assume la volumetria di 300 mc, quale dimensione media di ogni alloggio. Sono esclusi dal calcolo suddetto gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le riorganizzazioni funzionali nelle quali non si determina un aumento del carico urbanistico.

15. INDICE DI AFFOLLAMENTO (Ia): è la cubatura netta minima dei vani abitabili di nuova costruzione, nuovo insediamento residenziale (cambi destinazione) o in caso di aumento di unità immobiliari. Ne fanno eccezione le superfici previste dal D.M. 7 luglio 1975 per i locali monostanza. In tutti gli altri casi l'indice di affollamento non dovrà essere inferiore a 54 mc./abitante lordi. Il calcolo degli abitanti insediabili è determinato dal parametro dei vani ad uso di camera, calcolati in base al D.M. 1975

16. OPERE DI URBANIZZAZIONE :

- a. 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 c.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
- b. Ove l'urbanizzazione primaria sia attuata per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni.
- c. Urbanizzazione Secondaria / Dotazione e adeguamento degli standard urbanistici
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;

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

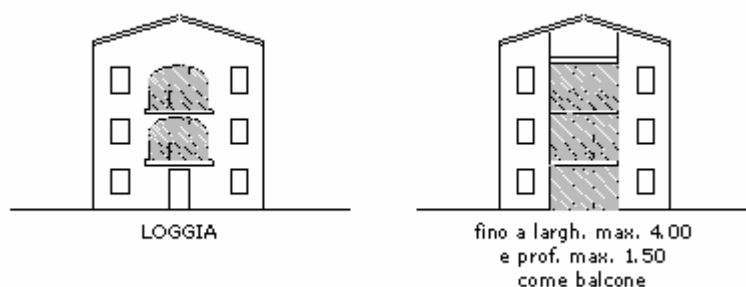
- impianti sportivi di quartiere;
 - centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie e residenze per anziani;
 - impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
 - aree verdi di quartiere;
 - strutture con funzioni di centro servizi avanzati alle imprese, per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

17. PERTINENZE

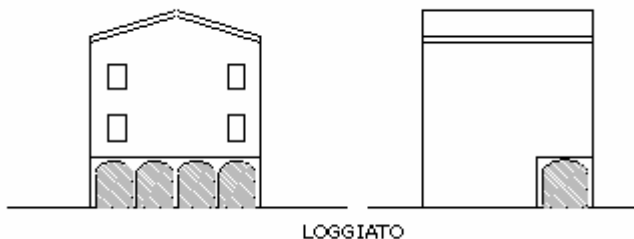
- a. Le pertinenze di un edificio sono quei manufatti, esclusi dal calcolo dei volumi, a servizio esclusivo dell'edificio esistente.
- b. Sono considerate pertinenze ai fini del R.U. : autorimesse interraste ai sensi della L. 122/89 e fuori terra, piscine, campi da tennis (usi privati) centrali termiche-autoclave. Negli edifici produttivi sono inoltre considerate pertinenze, quelle indicate all'ultimo comma della Circolare del Ministero LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977. Questi manufatti dovranno essere realizzati nell'ambito del lotto catastale di pertinenza del fabbricato principale, salvo quanto previsto per gli spazi a parcheggio dall'art. 96 delle norme e sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività.

Elementi architettonici e di arredo (Art. 30 NTA)

1. **LOGGIA:** spazio accessorio delimitato da tre pareti verticali e da due orizzontamenti, accessibile da vani abitabili, il cui volume è computato secondo le varie zone omogenee di cui alle norme e la superficie coperta da valutare al 100%. Le logge comprensive degli elementi specifici di definizione non costituiscono distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale nei limiti di 1,5 m di sporgenza dai fili esterni delle murature perimetrali. Nel caso di logge esistenti, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, le logge come sopra individuate non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che la loggia è stata computata nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione. **NON SI CONSIDERA LOGGIA** e quindi non è computata ai fini del volume e superficie coperta, la rientranza di un edificio aperta completamente su un solo lato e coperta da solaio o terrazzo o gronda, della larghezza massima di ml. 1.50 e lunghezza superiore o uguale a ml. 4.00.



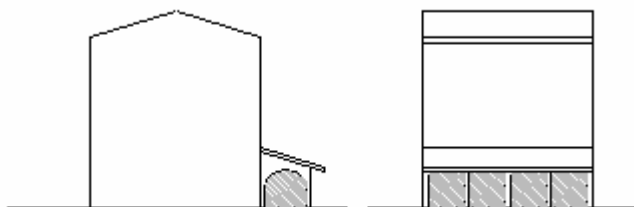
LOGGIATO: spazio di uso pubblico o privato, delimitato da una parete verticale, da un colonnato o pilastrata e da due orizzontamenti, il cui volume è computato in relazione alle varie zone omogenee di cui alle norme e la cui superficie coperta da valutare al 100%. Nel caso di loggiati privati esistenti anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o non a fini agricoli, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, i loggiati come sopra individuati non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che il loggiato è stato computato nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione.



2. **PORTICATO:** spazio utile al piano terra (o rialzato) degli edifici definito da una o due pareti verticali, un colonnato o pilastrata e provvisto di copertura a tetto o a terrazza, senza strutture sovrastanti. È ammesso solo in quanto pertinenza di fabbricato e computato secondo le varie zone omogenee. I porticati connessi ai fabbricati, comprensivi degli elementi specifici di definizione non costituiscono distanza dai confini e dai fabbricati nei limiti di 1,5 m (ai pilastri o comunque al filo esterno della struttura portante) di sporgenza dai fili esterni delle murature

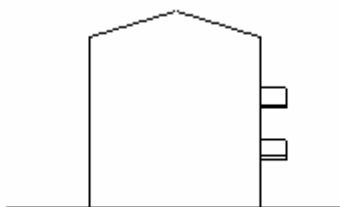
Regolamento Urbanistico SCHEDE PROGETTO

perimetrali e con altezza in gronda non superiore a ml. 2.50. Non è ammessa la chiusura esterna. Nel caso di porticati esistenti anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o non a fini agricoli, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, i porticati come sopra individuati non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che il porticato è stato computato nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione.



PORTICATO

3. **BALCONE:** superficie aggettante accessibile da vani abitabili e aperta su tre lati, non computabile ai fini volumetrici. Nel caso di nuovi fabbricati, di ampliamento o ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml. 1,50, non costituisce distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale. La superficie coperta non è computata, quando si tratta di balconi con aggetti inferiori ml. 1,50, di superficie lorda non superiore a mq. 6,00; ove si superi il ml 1,50 di aggetto e/o di superficie sopra detta, le eccedenze si devono considerare ai fini della determinazione della superficie coperta.



BALCONE

4. **BALLATOIO:** struttura distributiva orizzontale e/o aggettante, a servizio di vani abitabili o di intere unità immobiliari. La sua valutazione, nel caso di nuovi fabbricati o di aggiunte a fabbricati esistenti, è analoga a quella dei balconi. Nel caso sia delimitato da più di una parete verticale, ovvero munito di colonnato o pilastrata, la sua valutazione è analoga a quella prevista per le logge. Non è ammesso il recupero volumetrico di ballatoi esistenti e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento di volumetria al 100%.
5. **SOTTOTETTO** (con possibilità di intervento ai sensi dell'art. 79 c. 2) punto 3) della L.R. 1/05, nonché dell'art. 24 delle N.T.A.): si considerano sottotetti gli ultimi piani di civili abitazioni raggiungibili mediante vano scala, che abbiano una altezza minima in gronda di ml. 1.80. Il rialzamento, ove consentito dalle varie sottozone, non potrà portare al superamento della altezza massima ivi prevista.
6. **SOFFITA**: locale con funzione di isolamento dell'ultimo piano dalla copertura, che non ha le caratteristiche del sottotetto.
7. **ABBAINO:** manufatto posto sulla copertura per l'aero-illuminazione di locali sottotetto o soffitta. La realizzazione di tali manufatti è consentita per una dimensione massima dell'infisso di ml. 1.00 di larghezza e ml. 0.60 di altezza, con copertura contro-pendenza con manto dello stesso tipo dell'esistente; per dimensioni superiori la parte sottostante comporterà aumento o alterazione di volume.
8. **GAZEBO:** manufatto non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini e dai fabbricati, destinato al ricovero di persone per le attività a cielo aperto, o complementare ad eventuali attività espositivo-commerciali di pertinenza di edifici a carattere residenziale, produttivo, o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi; esso è ammesso ove consentito dalle norme e deve essere costituito da struttura verticale astiforme in legno o con materiali idonei e adeguati all'ambiente di intervento, con copertura in tela, canniccio, completamente aperta su tutti i lati e avente:
- altezza al colmo non superiore a 3,50 ml;
 - superficie coperta non superiore a 20 mq.

Non è ammesso superare la sopraccitata superficie per ciascuna unità immobiliare unifamiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale. Relativamente agli insediamenti produttivi, sono ammessi gazebo nella proporzione massima del 5% della superficie coperta dell'insediamento produttivo, è comunque ammesso un gazebo per insediamento produttivo avente proprio resede. La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

10. **PERGOLATO:** struttura di pertinenza di unità a carattere residenziale, non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini e dai fabbricati, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o con materiali idonei e adeguati all'ambiente di intervento, atta a consentire il sostegno del verde o piante rampicanti. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 e non essere impostati a quota superiore a ml. 2.50. La superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 50% della superficie libera e non è valutato ai fini della prevenzione dal rischio idraulico, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo. È consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie occupata sopra indicati. È comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione fin dal progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente l'autorizzazione. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

11. **PENSILINA:** struttura non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini dai fabbricati e dal filo stradale con la funzione di proteggere il percorso dal marciapiede pubblico all'ingresso del fabbricato. La realizzazione, ammessa sull'intero territorio comunale ad eccezione delle zone agricole delle zone omogenee A e/o soggette a vincoli paesaggistici, dovrà essere organica e compatibile con i valori architettonici, tipologici ed ambientali degli insediamenti e non produrre significative alterazioni degli eventuali apparati decorativi. A tale scopo essa potrà essere composta di elementi verticali in legno, in ferro o altro metallo e da una copertura in tela, vetro o metallo. L'altezza al colmo non deve essere superiore a 3,00 ml.; la larghezza non deve essere superiore a 2,00 ml. ed i lati devono essere privi di qualsiasi elemento di chiusura, anche trasparente o mediante inferriate o simili. La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.
12. **TETTOIA AGGETTANTE:** struttura orizzontale o inclinata aggettante dal fabbricato a protezione di porte, finestre, marciapiedi privati. La loro realizzazione, ammessa sull'intero territorio comunale, dovrà essere organica e compatibile con i valori architettonici, tipologici ed ambientali degli insediamenti e non produrre significative alterazioni degli eventuali apparati decorativi. Nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml. 1,50, la sua superficie è computata al 30% ai fini della superficie coperta, ma non costituisce volume e distanza dai fabbricati, dai confini e dal filo stradale. La superficie coperta non è mai computata, nemmeno nella percentuale sopra indicata, quando si tratta di tettoie aggettanti di superficie lorda la cui proiezione al suolo non sia superiore a mq. 5,00, nel numero di una per ciascuna unità immobiliare residenziale o produttiva, di cui deve costituire accessorio; ove si superi la quantità di numero e/o di superficie sopra detta, tutte le tettoie aggettanti sono da considerarsi ai fini della determinazione della superficie coperta nella percentuale del 30% della loro superficie lorda. Sempre nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto è superiore a ml. 1,50, la superficie aggettante è computata al 50% ai fini della superficie coperta. Nel caso di tettoie aggettanti sovrapposte o poste a vari livelli, è considerato, per gli effetti del calcolo della superficie coperta, il profilo della somma delle proiezioni a terra. Non sono ammesse tettoie aggettanti a servizio di piani o di vani che non abbiano i requisiti di abitabilità. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.
13. **SCALA ESTERNA APERTA:** struttura di collegamento verticale esterna al corpo di fabbrica; è esclusa dal computo del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale, qualora strutturalmente aderente al fabbricato, e non emergente dai fili esterni delle murature oltre i m 2,80. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C. e del volume.
14. **ARREDI DA GIARDINO:** gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto ivi comprese fontane e vasche ornamentali, non sono computati ai fini della superficie coperta, del volume e delle distanze dal confine, dai fabbricati e dal filo stradale. Sono compresi nella definizione piccoli box in legno, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq. 4,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,20, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, ecc., nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare unifamiliare (o condominio) o insediamento produttivo, avente proprio resede di pertinenza di superficie non inferiore a 80 mq per le residenze e 200 mq. per i produttivi. L'installazione di detti accessori non deve provocare in alcun modo molestia o danno a terzi e deve in ogni caso essere computata ai fini della prevenzione del rischio idraulico. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.

AREE DI SOSTA E PARCHEGGIO PUBBLICI E/O D' USO PUBBLICO (Pp- Pup) (Art. 95 N.T.A.)

1. Sono le aree destinate alla sosta dei mezzi di trasporto e definite dalla lettera d) del D.M. 1444 del 01/04/1968 le cui quantità minime, secondo le destinazioni d'uso, sono indicate al successivo comma 11).
2. I Parcheggi di nuova realizzazione previsti nelle tavole di R.U. hanno valore indicativo e, nei limiti delle previsioni grafiche indicate nelle tavole di R.U., saranno oggetto di progetti attuativi (pubblici o privati) che preciseranno l'esatta forma e le dimensioni definitive degli spazi.
3. Essi dovranno essere realizzati con modo costruttive che tengano conto di quanto indicato dall'art. 78 del P.I.T. regionale e quindi dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per comprovati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale.
4. Lo spazio di manovra non potrà superare il 50% della superficie totale a parcheggio.
5. La superficie interessata dovrà essere inoltre piantumata con un minimo di n. 1 albero d'alto fusto ogni 80 mq. o frazione e, in caso di realizzazione privata, su richiesta del Comune e per un miglior inserimento urbano, potranno esservi realizzati spazi a verde, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ed ambientale. Nel caso in cui, al di sotto dei parcheggi siano altri interrati, si potranno utilizzare alberature, arbusti o siepi ornamentali.
6. Sempre in caso di realizzazione privata, i materiali e gli impianti da utilizzare dovranno essere concordati con l'autorità Comunale competente
7. Nei Piani Attuativi gli spazi di sosta o parcheggio pubblici vanno previsti secondo le quantità di seguito indicate. Essi dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria e agli edifici, con idonei collegamenti pedonali agli stessi.
8. La trasformazione della destinazione da residenziale ad altro uso, implica l'adeguamento delle quantità minime di Parcheggio.
9. I Parcheggi d'uso pubblico sono gli spazi dovuti per il rispetto degli standards urbanistici, in caso d'interventi di cambio di destinazione d'uso o nuova costruzione d'immobili con destinazioni diverse da quella principale prevista per le varie zone omogenee e, pur rimanendo di proprietà e manutenzione privata, dovranno essere utilizzati ad uso collettivo.
10. Nel caso d'interventi di ristrutturazione o ampliamento non residenziale con aumento d'unità immobiliari, cambio di destinazione d'uso da residenziale, di edifici esistenti situati nei Centri Storici, nei borghi rurali storici o in quelle centrali degli abitati di Casalguidi e Cantagrillo, qualora l'area di pertinenza dell'edificio non consenta il rispetto

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

delle quantità minime di Parcheggio pubblico, e qualora esistano comprovate motivazioni urbanistiche, l'Autorità Comunale competente potrà consentire la monetizzazione delle aree di parcheggio non realizzate, calcolata secondo la tabella degli oneri concessori.

11. La realizzazione degli spazi a Parcheggio Pubblico si attua attraverso progetto e intervento pubblico, progetto pubblico convenzionato e attuazione privata, piano attuativo o P.U.C. convenzionato.
12. PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (Pp – Pup) - SUPERFICIE MINIMA

a. Uso Residenziale
• mq. 6/abitante (= mq. 6/100 mc.)
b. Cinema, teatri, impianti sportivi e/o da spettacolo coperti
• mq. 35/100 mc.
c. Ospedali, case di cura ambulatori e poliambulatori, attrezzature comuni
• Mq. 15/100 mc.
d. Uffici
• mq. 15/100 mc.
e. Impianti sportivi e/o da spettacolo scoperti
mq. 1/ mq. di Superficie
f. Uso Commerciale
• Esercizi di vicinato
o mq. 1/ mq. di superficie di vendita.
• Medie strutture
o mq. 1.5/mq. di sup. di vendita.
o mq. 1/ mq. di ulteriori superfici coperte aperte al pubblico, destinate a attività complementari alla commerciale.
• Minimo un posto auto ogni 25 mq. di parcheggio.
• Grandi strutture
o mq. 2/mq. di sup. di vendita.
o mq. 1.5/ mq. di ulteriori superfici coperte aperte al pubblico, per altre attività connesse.
• Minimo un posto auto ogni 25 mq. di parcheggio
g. Attrezzature turistico-ricettive- alberghiere coperte
• mq. 12/100 mc.
h. Attrezzature turistico-ricettive scoperte
• mq. 0.5/ mq. di Superficie

13. Le superfici sopra indicate si intendono come minime indispensabili e potranno essere oggetto di aumento, qualora l'Autorità Comunale competente ritenga di incrementarle, per motivi di interesse e/o utilità pubblica.

SPAZI A PARCHEGGIO INERENTI LE COSTRUZIONI (Art. 96 N.T.A.)

1. La SUPERFICIE MINIMA A PARCHEGGIO INERENTE LE COSTRUZIONI è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 9 L. 122/89, in 10 mq. ogni 100 mc. di volume urbanistico e deve essere verificata e ubicata tutta all'esterno o nei porticati al piano terra degli edifici di nuova costruzione. Comunque la superficie da ubicare nei porticati non potrà essere superiore al 40% del totale dovuto.
2. E' ammessa la realizzazione del 40% del totale del parcheggio inerente la costruzione, anche negli interrati degli edifici di nuova costruzione, residenziali condominiali (nei lotti con Indice di fabbricabilità superiore a 1 mc/mq) o in quelli a destinazione commerciale, a condizione che gli spazi di sosta e manovra siano liberi e quindi fatta eccezione per le strutture portanti, non vengano diaframmati da alcun tramezzo o pannello e/o altro tipo di delimitazione (portoni, cancelli, dissuasori etc.). Negli edifici residenziali l'uso dei posti auto dovrà essere esclusivamente per i condomini: tale prescrizione dovrà essere indicata, quale vincolo, sia negli elaborati di progetto, che nel Permesso di Costruire rilasciato.
3. In caso di interventi di ampliamento, o ristrutturazione con aumento di unità immobiliari e/o carico urbanistico, il parcheggio esterno dovrà essere almeno il 60% del totale dovuto ed il resto potrà essere verificato con le superfici delle rimesse o garages.
4. Lo spazio di manovra non potrà superare il 50% della superficie totale a parcheggio. Ove la volumetria non consenta una superficie minima, dovrà comunque essere previsto e garantito almeno un posto auto ad unità immobiliare. Non si possono computare come posti auto le rampe di accesso ai garages. Possono essere previsti indici minimi superiori per i Piani Attuativi e per gli interventi nell'ambito dei Profili Regolatori.
5. Per i fabbricati sparsi lo spazio a parcheggio dovrà essere verificato nell'ambito della particella catastale di pertinenza dell'edificio.
6. In caso di mutamento d'uso di locali destinati a rimessa, dovrà essere dimostrata la realizzazione dei minimi spazi a parcheggio nel lotto di pertinenza dell'edificio.
7. In caso di dimostrata impossibilità di ubicazione nella pertinenza degli edifici posti nei centri abitati e previo parere favorevole della Autorità Comunale competente, è possibile realizzare spazi a parcheggio inerenti le costruzioni nei limiti sopra indicati, anche in aree al di fuori del lotto di pertinenza distanti dall'edificio principale per un raggio non superiore ai 100 ml., con dimostrazione dell'esistenza di idonei collegamenti pedonali, e previo stipula di atto pubblico di vincolo di pertinenza permanente da registrare e trascrivere.
8. La pavimentazione esterna degli spazi di parcheggio dovrà essere permeabile.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

9. Fermo restando il calcolo dei posti auto come sopra, per gli edifici produttivi il con parcheggio dovrà essere verificato calcolando il volume, per ogni piano, per una altezza utile ragguagliata di ml. 4.00, per altezze previste o esistenti superiori.
10. Nel caso di interventi di ristrutturazione con aumento di unità immobiliari, sopraelevazione, ampliamento solo in rialzamento o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti situati nei Centri Storici, nei borghi rurali storici o in quelle centrali degli abitati di Casalguidi e Cantagrillo, qualora l'area di pertinenza dell'edificio non consenta il rispetto delle quantità minime di parcheggio inerente la costruzione, l'Autorità Comunale competente potrà consentire la monetizzazione delle aree di parcheggio non realizzate, calcolata secondo la tabella degli oneri concessori. Non è consentito, nel presente caso, il cambio di destinazione d'uso di rimesse o garages esistenti.

SOSTITUZIONE DI MANUFATTI DI PERTINENZA ESTETICAMENTE INIDONEI (Art. 119 N.T.A.)

1. In tutte le zone e sottozone del territorio comunale, i box e le capanne di lamiera o altro materiale precario esteticamente inidoneo, ad uso pertinenziale e purché urbanisticamente conformi e/o condonati, possono essere sostituiti con strutture in muratura della stessa superficie, volume e destinazione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del fabbricato principale, con finiture, copertura ecc. di tipo tradizionale.
2. Nelle zone e relative sottozone B-C-D-T, è concesso anche lo spostamento del manufatto sul lotto di pertinenza del fabbricato principale, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e costruzioni, al fine di una sua migliore collocazione nel tessuto urbano edificato.
3. I manufatti oggetto di demolizione e ricostruzione mantengono la precedente destinazione d'uso per venti anni successivi dalla fine dei lavori.

**DISCIPLINA DELLE PERTINENZE E AREE PRIVATE (giardini, resedi) NELLE ZONE OMOGENEE B-C-D-E-F/1-T
(Art. 120 N.T.A.)**

1. I GIARDINI E I RESEDI DEGLI EDIFICI IN ZONE A PREVALENZA RESIDENZIALE (B-C-E) oggetto nuova costruzione, dovranno essere sistemati prevalentemente a verde, con esclusione degli spazi necessari al parcheggio ed ai marciapiedi pedonali.
2. I marciapiedi non condominiali, adiacenti l'edificio, dovranno avere larghezza minima di ml. 1.00, salvo gli spazi e le dimensioni minime previste dal D.M. 236/89, così come gli scannafossi compreso il muro esterno.
3. Gli altri spazi carrabili o pedonali dovranno essere realizzati con materiali permeabili. In particolare per gli spazi di sosta e manovra interni alle recinzioni (ad eccezione delle rampe di collegamento agli interrati e seminterrati) dovranno essere utilizzati sistemi che garantiscano il massimo della permeabilità (green-pav, prato armato ecc.)
4. In caso di ristrutturazione o ampliamento con aumento di unità immobiliari, dovranno previste sistemazioni a verde e superfici non impermeabili come sopra, anche previo demolizione di superfici esistenti non a norma, salvo comprovata impossibilità per carenza di spazi o impossibilità di natura tecnica.
5. Nei giardini e resedi possono essere installati i manufatti di cui all'art. 30 punti 9,10 e 14 delle Norme.
6. I progetti di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione di fabbricati residenziali dovranno prevedere una idonea sistemazione del verde privato, con piantumazione di almeno un albero di specie autoctona di alto fusto per pertinenze superiori a 100 mq. (e di almeno 1 ogni 100 mq.) e di almeno un albero di medio fusto ogni 50 mq. o frazione, in tutti i casi.
7. Le recinzioni dovranno avere andamento lineare, con eventuali ringhiere soprastanti a disegno semplice in ferro a zincate verniciate in colori tipici come per il ferro.
8. Le recinzioni visibili da spazi e strade pubbliche dovranno avere altezza massima del muro pieno fuori terra non superiore a ml. 1.20.
9. Non sono ammesse recinzioni in rete metallica o plastificata, se non per le parti non visibili da spazi pubblici. I muri di recinzione non visibili da spazi pubblici potranno avere altezza massima di ml. 2.00.
10. Fatte salve le ulteriori prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio Comunale
11. PER LE PERTINENZE DEI NUOVI EDIFICI IN ZONE PRODUTTIVE (D-F/1-T) si dovranno rispettare le superfici permeabili minime, che dovranno essere realizzate, nella maggior parte con spazi a verde piantumati con siepi sempreverdi e piante di medio/alto fusto in ragione di 1 ogni 80 mq. di spazio a parcheggio.
12. E' obbligatoria una fascia di verde lungo il perimetro del lotto e una idonea sistemazione a verde ai lati dei passi carrabili.
13. Non è ammesso, in dette zone, l'utilizzo di asfalto tradizionale per le superfici impermeabili, né di asfalto permeabile per le altre superfici.
14. E' ammesso, previo parere degli organi competenti, l'uso di asfalto architettonico nelle zone impermeabili.
15. I progetti di ristrutturazione con aumento di unità immobiliari e di ampliamento nelle zone D, dovranno rispettare le prescrizioni di cui sopra, anche previo demolizione di superfici esistenti non a norma
16. Le recinzioni dovranno avere andamento lineare, con eventuali ringhiere soprastanti a disegno semplice, con la parte in muro pieno non superiore a ml. 1.20.
17. Non sono ammesse recinzioni in rete metallica
18. I manufatti di cui all'art 30 delle Norme, sono ammessi solo in presenza di giardini di superficie superiore a 200 mq.
19. Fatte salve le ulteriori prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio Comunale



COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE (Provincia di Pistoia)

REGOLAMENTO URBANISTICO

Progettazione

Ing. Gaetano Pollerone – Funzionario Tecnico Comunale

Consulenza Urbanistica : Arch. Giuliano Giovannelli

Consulenza GIS : Ing. Maurizio Martelli

Ufficio Tecnico Comunale

Redazione N.T.A. : Geom. Federico Salvadeo

Assistenza cartografica: Geom. Sabato Tedesco

Studi Geologici

Territorio e Ambiente s.r.l.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Scheda-Progetto n. 8 : Sottozona C Sat

Adozione con Delibera Consiglio Comunale n. **48** del **10.11.2005**

Approvazione con Delibera Consiglio Comunale n. ____ del ____

IL SINDACO
(Renzo Mochi)

SCHEDA RIEPILOGATIVA N. 8

SOTTOZONE "C sat" - LOTTIZZAZIONI ATTUATE DI P.R.G. SATURE (Art. 62 N.T.A)

1. In queste zone si applicano i seguenti parametri, calcolati secondo quanto prescritto al presente Capo :

1. Corrispondono a lottizzazioni e Piani Particolareggiati previsti dal P.R.G. e definitivamente attuati, identificate in cartografia con apposita simbologia, nelle quali valgono i parametri di edificazione stabiliti per le sottozone di completamento tipo B1, per ciascun lotto edificato.
2. Sui fabbricati realizzati potranno altresì essere eseguiti gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 20), straordinaria (art. 21), restauro e risanamento conservativo (artt. 22-23) ristrutturazione edilizia (art. 24).
3. Sono possibili cambi di destinazioni d'uso compatibili con quelle previste dal presente Capo IV, nei limiti del 10% del volume lordo di ciascun edificio.

a. SUPERFICIE FONDIARIA MINIMA (SF)
• mq. 450 o quella prevista dal P.L.
b. INDICE DI FABBRICABILITÀ (If)
• 1 mc./mq.
c. RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)
• 35%
d. ALTEZZA MASSIMA (Hmax.)
• ml. 6.50
e. DISTANZE TRA PARETI:
• Per nuove costruzioni o ampliamenti , tra pareti finestrate con finestre di vani abitabili (una o tutte e due) ml. 10.00 o come l'altezza in gronda se superiore.
• Per nuove costruzioni o ampliamenti tra pareti cieche o con finestre di vani non abitabili ml. 6.00.
f. DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA O DI PROPRIETÀ
• Metà della distanza tra pareti di cui sopra salvo quanto prescritto nella presente scheda.
• È ammessa l'edificazione sul confine o sul limite di zona come previsto al precedente art. 46 c.13).
g. SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA (SP) calcolata come all'art 46, minimo 25%
h. SPAZI A PARCHEGGIO INERENTE LA COSTRUZIONE come previsto dall'art. 46 delle Norme.

Norme generali zone B (art. 46 N.T.A.)

1. Sono le zone residenziali dei sistemi insediativi parzialmente o totalmente edificate, o di ricucitura del tessuto urbano, già così destinate da parte del precedente P.R.G.C., che non hanno valore storico-ambientale e nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale pressoché completa.
2. In queste zone si interviene per intervento diretto, o a seguito di Progetti Unitari Concordati (vedi art. 16 delle Norme) in attuazione ai Profili Regolatori, secondo gli indici stabiliti per le diverse sottozone. Non è ammessa la commistione o la traslazione degli indici fra sottozone diverse contigue.
3. Oltre alla residenza, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso ove non preesistenti:
 - a) Esercizi di vicinato
 - b) Medie strutture commerciali con superficie massima di vendita di mq. 400.
 - c) Pubblici esercizi
 - d) Depositi, magazzini all'ingrosso fino alla superficie di mq. 400
 - e) Botteghe artigiane non inquinanti e non comportanti emissioni in atmosfera di qualsiasi tipo.
 - f) Autorimesse
 - g) Attività culturali e ricreative
 - h) Ambulatori, studi medici
 - i) Uffici pubblici e privati, sedi di associazioni sindacali, economiche
 - j) Case di cura, ospizi fino a 50 posti letto
 - k) Alberghi fino a 30 posti letto
 - l) Ristoranti
 - m) Bed and breakfast, Affittacamere fino a 30 posti letto

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

4. Non è ammessa la ristrutturazione edilizia di ambienti esistenti con destinazione d'uso non compatibile alle sopra indicate.
5. Le finiture esterne e le coperture dei fabbricati, degli ampliamenti e degli accessori dovranno essere di tipo tradizionale. Non sono ammesse coperture non tradizionali o completamente piane (ammessi terrazzi a tasca o piccole tettoie o terrazze di collegamento), anche a seguito di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento. Eccezioni possono essere concesse, previo parere della Commissione Edilizia, per progetti di edilizia sostenibile, secondo quanto indicato dalle "linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana", approvate con Delibera Giunta Regionale n. 322 del 28.2.2005.
6. Il VOLUME (V) è computato ai sensi dell'art. 29 c.12) delle Norme. Sono inoltre esclusi dal calcolo:
 - a. I porticati pubblici e quelli privati (vedi definizione art. 30 c. 3) nei limiti, questi ultimi, del 25% della Superficie Coperta del fabbricato, delimitata dal perimetro esterno delle strutture portanti, per una altezza in gronda non superiore a ml. 2.40.
 - b. I loggiati e le logge pubblici e quelli privati (vedi definizione art. 30 c. 1-2) nei limiti, questi ultimi, del 15% della volumetria della unità immobiliare.
 - c. I volumi tecnici di cui all'art. 28 c.21.
 - d. Le autorimesse fuori terra, anche in porticato, per una superficie netta di mq. 18 ad unità immobiliare e altezza in gronda non superiore a ml. 2.40 (ove formino un corpo a se stante).
7. In caso di fabbricati esistenti l'intervento assentito non ammette la demolizione e ricostruzione volumetrica, anche parziale, in altra collocazione, se non nell'ambito del volume massimo assentibile e del recupero dei volumi accessori di cui all'art. 119. E' ammesso invece il recupero del volume mediante la demolizione e fedele ricostruzione.
8. La SUPERFICIE COPERTA (SC) è computata ai sensi dell'art 29 c.4) .
 - a. Gli interrati non potranno superare la S.C. massima prevista per l'edificio fuori terra, ad esclusione della eventuale rampa di accesso aperta.
 - b. Sono esclusi dal calcolo, oltre a quanto previsto dagli artt. 29 e 30 delle Norme, i porticati al pubblici e quelli privati (vedi definizione art. 30 c.3) nei limiti, questi ultimi, del 25% della Superficie Coperta del fabbricato, delimitata dal perimetro esterno delle strutture portanti, per una altezza in gronda non superiore a ml. 2.40.
 - c. Le autorimesse fuori terra, anche in porticato, per una superficie netta di mq. 18 ad unità immobiliare e altezza in gronda non superiore a ml. 2.40 (ove formino un corpo a se stante).
9. In caso di fabbricati esistenti l'intervento assentito non ammette la demolizione e ricostruzione volumetrica, anche parziale, in altra collocazione, se non nell'ambito del volume massimo assentibile e del recupero dei volumi accessori di cui all'art. 119. E' ammesso invece il recupero del volume mediante la demolizione e fedele ricostruzione.
10. L'ALTEZZA MASSIMA (Hmax.) è misurata secondo quanto prescritto all'art. 28 c.22) delle Norme.
11. Le DISTANZE DAL FILO STRADALE misurate come all'art 28 c.24) dovranno essere le seguenti:
 - a. ml. 5.00 per strade di larghezza fino a ml. 7.00, fatte salve maggiori distanze imposte dalla normativa antisismica.
 - b. ml. 7.50 per strade di larghezza da ml. 7.00 fino a ml. 15.00
 - c. ml. 10.00 per strade di larghezza superiore a ml. 15.00
 - d. Nelle zone soggette a P.U.C. o Profili Regolatori potranno essere prescritte distanze diverse da quelle sopra indicate.
 - e. E' possibile rispettare l'allineamento dei fabbricati esistenti con distanza inferiore a quella indicata ai precedenti punti, esclusivamente per interventi di ampliamento e previo parere della Commissione edilizia Comunale.
 - f. Nel caso di esistenza di alberature lungo il fronte stradale, l'Autorità Comunale competente potrà imporre l'arretramento rispetto agli allineamenti sopra indicati
 - g. Nel caso vi siano Parcheggi o altri spazi pubblici diversi da strade, costruiti o di previsione, il distacco dell'edificio non potrà essere inferiore a quello minimo previsto per la distanza dai confini
12. Le DISTANZE MINIME TRA EDIFICI misurate come all'art. 28 c.23) dovranno essere quelle prescritte per le varie sottozone
13. Le DISTANZE MINIME DAI CONFINI misurate come all'art. 28 c.23) dovranno essere le seguenti:
 - a. Per nuove costruzioni o ampliamenti la distanza dai confini di proprietà o dal limite di zona dovrà essere almeno della metà di quella prevista tra pareti finestrate
 - b. Nel caso che sul lotto edificabile confinante non esistano fabbricati (lotto libero) o esistano a distanza dal confine superiore a ml. 5.00, la distanza minima dai confini dovrà essere di ml. 5.00 salvo diverso accordo documentato tra le parti.
 - c. E' ammessa l'edificazione sul limite di zona, quando oltre tale limite esista una sufficiente area della stessa proprietà, destinata a zona agricola o verde privato, oppure a fascia di rispetto stradale, previo parere della Autorità Comunale competente
 - d. E' ammessa inoltre l'edificazione sul confine di proprietà nel caso di stipula di atto pubblico tra i confinanti, da registrare e trascrivere, nel quale venga, tra l'altro stabilito il futuro rispetto delle distanze tra edifici fronteggianti.
14. La SUPERFICIE MINIMA A PARCHEGGIO INERENTE LE COSTRUZIONI (Pic) è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 9 L. 122/89, in 10 mq. ogni 100 mc. (o 1 mq. / 10 mc.) di volume e con le modalità di cui all'art. 96 delle Norme. Dovrà essere verificato e garantito almeno un posto auto ogni 50 mq. o frazione di Superficie Utile Lorda delle unità immobiliari con un minimo di un posto auto ad unità.
15. Gli SPAZI A VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICI O DI USO PUBBLICO, ove indicati e da realizzare a cura e spese di chi attua l'intervento, sono dimensionati secondo quanto indicato negli artt. 85 e 95 delle Norme. La realizzazione di volumi e superfici diverse dalla residenza comporta l'adeguamento degli standards urbanistici minimi.
16. La SUPERFICIE PERMEABILE (SP) minima dovrà essere il 25% della superficie della superficie fondiaria di pertinenza degli edifici e verificata ai sensi dell'art. 29 c. 5)

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

17. La VOLUMETRIA ABITATIVA MEDIA (Vam) come previsto dal Piano Strutturale, e dall'art. 29 c.14) delle Norme dovrà essere di 100 mc. / abitante e L'INDICE DI AFFOLLAMENTO (Ia) (art 29 c.15) minimo, dovrà essere di 54 mc/ abitante, salvo i minimi di alloggio previsti dal D.M. 5.7.1975

Elementi e parametri edilizi (Art. 28 NTA)

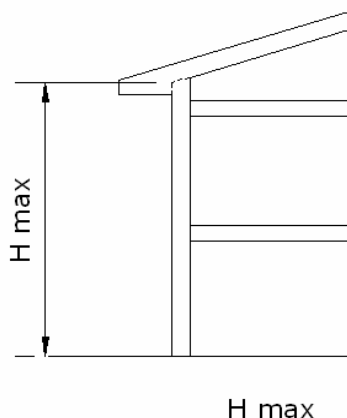
1. PIANO DI UN EDIFICIO: la porzione di un edificio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, limitato da un pavimento e da un soffitto, che può essere orizzontale, inclinato o curvo.
2. PIANO FUORI TERRA: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale, od in almeno nel 50 per cento di essi, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani fuori terra i piani seminterrati il cui pavimento si trovi, anche in ogni suo punto perimetrale, ad una quota non inferiore a metri 0,30 rispetto alla quota di campagna del terreno circostante.
3. PIANO INTERRATO: il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale od inferiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani interrati i piani seminterrati il cui soffitto si trovi, anche in taluno dei suoi punti perimetrali, ad una quota inferiore a metri 0,30 rispetto alla quota di campagna del terreno circostante
4. PIANO SEMINTERRATO: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi, in ogni suo punto perimetrale, od in più del 50 per cento di essi, ad una quota inferiore a quella del terreno circostante, ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a metri 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante.
5. PIANO INTERRATO (O PIANO SEMINTERRATO) ABITABILE: il piano interrato o seminterrato adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone, inteso come il piano interrato o seminterrato l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,70.
6. PIANO TERRA (O PRIMO PIANO FUORI TERRA): il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale non esistano altri piani, od esistano solamente piani interrati.
7. PIANO RIALZATO (O PIANO TERRA RIALZATO, O PRIMO PIANO FUORI TERRA RIALZATO): il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale esista un piano seminterrato, anche se assimilato ai piani interrati.
8. PIANO AMMEZZATO (OD AMMEZZATO, O MEZZANINO): il piano di una edificio interposto tra due piani fuori terra, di norma tra il primo ed il secondo, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani fuori terra.
9. PIANO SOTTOTETTO (O SOTTOTETTO): l'ultimo piano fuori terra di un edificio, avente come soffitto la copertura dell'edificio medesimo.
10. PIANO SOTTOTETTO (O SOTTOTETTO) ABITABILE: il piano sottotetto adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone, inteso come il piano sottotetto l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,7, fatte salve le eccezioni espressamente disposte; l'altezza media di ogni locale sottotetto è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza inferiore a metri 1,80, sotto la quale non si possono realizzare parti di locali abitabili.
11. ALTEZZA UTILE DEL PIANO: la misura della distanza tra il pavimento ed il soffitto di un piano di un edificio, ovvero tra il pavimento e l'intradosso delle strutture orizzontali di copertura del soffitto o degli scempiati di mezzane in caso di solai con travi ricalate. Nei casi di soffitti inclinati o curvi l'altezza netta è convenzionalmente intesa come altezza media, la quale è misurata su tre punti della mezza volta, ove si tratti di volte a tutto sesto od a sesto ribassato.
12. ALTEZZA LORDA DEL PIANO: la misura della distanza tra il pavimento di un piano di un edificio ed il pavimento del piano superiore. Nel caso di ultimo piano abitabile o non abitabile, l'altezza è misurata dal pavimento all'intradosso dell'ultimo solaio o del solaio di copertura. Nel caso di piano seminterrato deve essere considerata solo la parte fuori terra dall'originaria quota del piano di campagna o, se inferiore, da quella del nuovo piano artificialmente creato.
13. SUPERFICIE COMPLESSIVA : la superficie data dalla somma delle superfici utili abitabili e delle superfici accessorie;
14. SUPERFICIE UTILE ED UTILE ABITABILE : si intende per superficie utile la superficie di pavimento dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, ove si espletano le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi; si intende per superficie utile abitabile la superficie di pavimento dei vani abitabili e degli altri spazi destinati all'abitazione degli alloggi. Entrambi le superfici sono misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, logge e balconi.
15. SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL): Si intende la sommatoria di tutte le superfici lorde dei piani fuori terra o comunque da computare ai fini degli indici urbanistici delimitate dal perimetro esterno delle murature. Per le verifiche degli indici potranno essere detratte dalla S.U.L. le superfici indicate nelle varie zone o sottozone omogenee.
16. SUPERFICIE ACCESSORIA (SNR): la superficie dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, avente funzioni di servizio alle attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi. Essa è costituita da:
 - a. porticati, balconi, terrazze, logge e simili;
 - b. porticati, loggiati, androni ed altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari aventi autonoma identità fisica e funzionale, (i porticati, sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora vi sia l'uso pubblico);
 - c. locali per impianti tecnologici, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderia, e simili, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;
 - d. vani scala (rampe più pianerottoli) condominiali e vani ascensore;
 - e. Cantine, cantinole, soffitte e sottotetti, ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di Pertinenza delle utilizzazioni principali ovvero con altezze utili inferiori a m 2,7.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- f. piani interrati o seminterrati, (comprese le autorimesse), ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni principali
- g. autorimesse singole o collettive e gli spazi per la sosta ed il ricovero di veicoli, compresi quelli relativi alla manovra, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;
- h. magazzini, depositi, archivi, con altezze utili inferiori a m 2,7, in connessione con l'unità immobiliare, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati, e comunque il loro esercizio non comporti la presenza continuativa di persone in attività lavorativa e comunque entro il limite del 5% della Superficie lorda di calpestio.
17. **SUPERFICIE DI VENDITA:** La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita sia coperta che scoperta, ivi compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. La superficie di vendita comprende, inoltre, gli spazi adibiti all'esposizione delle merci, alla frequenza, anche occasionale del pubblico, o, comunque, a servizio della clientela, e funzionalmente collegati alle operazioni di vendita, purché comunicanti con l'unità immobiliare dell'esercizio stesso. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzino, deposito, lavorazione, uffici, dove non sia consentito al pubblico di accedere liberamente, e quella dei servizi igienici; nel caso dei Centri Commerciali, la superficie degli esercizi che non ricadono nella disciplina del presente regolamento non concorre a determinare la superficie del Centro stesso. Qualora uno stesso esercizio comprenda diversi locali di vendita, gli stessi devono essere comunicanti tra loro a mezzo di aperture o scale idonee ad assicurare un'agevole circolazione del pubblico.
18. **SAGOMA GEOMETRICA DI UNA COSTRUZIONE:** il solido corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed è formata dal profilo chiuso esterno delle linee che lo compongono, sia in pianta che in prospetto; nella considerazione della sagoma geometrica non si tiene conto delle aperture (porte e finestre) né degli elementi di finitura sporgenti dal filo delle pareti esterne o del tetto, mentre ne fanno parte elementi quali logge, porticati, balconi, aggetti di gronda, abbaini, volumi tecnici.
19. **SOPRAELEVAZIONE:** per sopraelevazione di un edificio, si intende il rialzamento dell'ultimo piano esistente, fino al raggiungimento dell'altezza utile abitabile. In caso di piani soffitti esistenti, di altezza massima inferiore a ml. 1.80, si considera sopraelevazione la realizzazione di sole volumetrie escluse dal calcolo per le varie zone omogenee e di vani tecnici. Dovranno rimanere inalterate le caratteristiche della parete preesistente salvo quanto previsto dal Codice Civile: in caso di realizzazione di nuove aperture o di modifica delle caratteristiche di abitabilità dei vani, dovranno essere rispettate le distanze tra pareti previste dalle varie zone omogenee.
20. **AMPLIAMENTO:** per ampliamento di un edificio si intende la realizzazione di nuove volumetrie nell'ambito del lotto e delle pertinenze e di nuovi piani in rialzamento degli esistenti ove non si configuri come sopraelevazione.
21. **VOLUMI TECNICI:** quelli considerati strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità o di sicurezza, derivanti da norme prescrittive, degli impianti stessi, trovare luogo entro la sagoma geometrica della costruzione realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Sono da considerare volumi tecnici quelli sotto indicati:
- a. Extra-corpo vani scale condominiali, ovvero la porzione di vano scala condominiale necessaria per raggiungere il piano sottotetto se non abitabile in tutto o in parte, od il lastrico solare condominiale;
 - b. Extra-corsa ascensori e vani ascensore;
 - c. Serbatoi idrici e relativi impianti nella misura strettamente necessaria alle esigenze dell'unità immobiliari cui sono pertinenza;
 - d. Centrali termiche fino ad una superficie utile netta di mq. 8.00;
 - e. Camini, canne fumarie e di ventilazione;
 - f. Cabine elettriche non private;
 - g. Gru e ciminie;
 - h. I volumi tecnici sopra descritti sono scomputabili secondo quanto stabilito dai vari parametri di zona delle Norme.
22. **ALTEZZA MASSIMA DI UN EDIFICIO (Hmax.):**
- a. L'altezza massima degli edifici di nuova costruzione, o soggetti a ristrutturazione, sopraelevazione o ampliamento, si misura sulla facciata più alta dell'edificio, o sulla parte di copertura arretrata rispetto alle facciate principali se più alta, a partire dalla quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato se più bassa, sino all'intersezione del prolungamento dell'intradosso del solaio di copertura, con il filo murario esterno dell'edificio, se di tipo tradizionale, o all'estradosso del solaio di copertura se trattasi di copertura a terrazza.
 - b. Sulle vie o terreni in pendenza o nel caso di facciate composte da corpi di varia altezza o di edifici contigui, l'altezza massima è sempre quella del punto di facciata più alto, misurata come sopra.
 - c. In caso di tetto ad unica falda l'altezza massima è da considerarsi quella media tra la gronda e il colmo, misurate come al precedente punto a).
 - d. Per gli edifici produttivi o di altro tipo con copertura piana, l'altezza massima è misurata comprendendo le eventuali cartelle di gronda. Tale regola non è da considerarsi nelle coperture a terrazza di edifici residenziali ove realizzabili.
 - e. Possono sempre superare l'altezza massima consentita le canne fumarie e di ventilazione e gli impianti che utilizzino fonti energetiche alternative.
 - f. Negli edifici situati nelle zone produttive (industriali ed artigianali o commerciali) possono superare l'altezza massima anche i seguenti volumi tecnici, solo ed esclusivamente per comprovate e motivate esigenze tecnico-costruttive:
 - i serbatoi idrici;
 - extra corsa ascensori per una altezza massima di ml. 2.10;
 - vano scala di accesso alla copertura per la superficie strettamente necessaria e per una altezza massima di ml. 2.10;
 - emergenze architettoniche, prive di superfici utili (es. torri pubblicitarie e simili)

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- g. Comunque l'altezza massima non potrà superare quanto prescritto dalle norme tecniche per le costruzioni in zona a rischio sismico e quanto stabilito dall'art.9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444.



23. DISTANZA MINIMA DAI CONFINI E DISTANZA FRA GLI EDIFICI :

- a. Si misurano orizzontalmente in corrispondenza della proiezione delle parti più sporgenti dell'edificio, esclusi gli aggetti di gronda delle coperture e gli elementi decorativi. Non sono computabili ai fini di dette misurazioni, i volumi tecnici e le parti emergenti dai fili esterni delle murature perimetrali del corpo di fabbrica (terrazzi, scale aperte) con le seguenti specifiche limitazioni:
 - le scale esterne aperte comprensive delle necessarie strutture di piedritto e di definizione architettonica, fino al raggiungimento del primo piano dell'edificio;
 - i balconi, le terrazze a sbalzo, di larghezza (aggetto) non superiore a ml. 1.50 i locali accessori e vani tecnici di altezza in gronda inferiore a ml. 2.50 (vedi succ.).
- b. In tutto il territorio comunale, nella realizzazione di nuove costruzioni, o ricostruzioni, deve essere rispettata tra i fabbricati la distanza minima assoluta di 10 ml tra pareti (entrambe o solo una) con finestre di vani abitabili e comunque l'altezza del fabbricato più alto. Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale:
 - la possibilità di costruire in aderenza;
 - per le sopraelevazioni quanto previsto al precedente comma 18) e per le ristrutturazioni ai fini delle distanze tra edifici fronteggianti, dovrà essere rispettato quanto previsto dal Codice Civile.
- c. Possono essere ammesse, distanze inferiori a quelle indicate, per edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo, fatta salva sempre la minima distanza di ml. 10.00 tra pareti con finestre di vani abitabili.
- d. Non sono da considerare, al fine della valutazione delle distanze tra fabbricati su fondi o lotti confinanti, le costruzioni esistenti di altezza massima in gronda non superiore a 2,50 m. e destinate ad usi accessori (garage, centrali termiche, etc.) purché sprovviste di finestre.
- e. Sono altresì esclusi dal computo della distanza dai confini e dai fabbricati: gazebi, pergolati, pensiline, e arredi da giardino di cui all'art. 30.

24. DISTANZA DAL FILO STRADALE :

- a. Si intende la lunghezza minima misurata in orizzontale del segmento congiungente il corpo più avanzato del fabbricato, con il filo stradale; considerando la sede stradale comprendente l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali come parapetti, muri, scarpate, ecc..
- b. Ai fini della determinazione di detta distanza non sono computabili le parti aggettanti analogamente a quanto stabilito al precedente comma.
- c. Nella determinazione della distanza degli edifici dal filo stradale fuori dal perimetro dei centri abitati dovranno essere osservate le prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Codice della strada).
- d. Sono fatte salve in tutto il territorio comunale:
 - le prescrizioni più restrittive imposte dalle norme per gli edifici in zona sismiche.
 - la possibilità di costruire in aderenza
 - le distanze minori esistenti
 - le deroghe previste per gli ampliamenti una tantum.

Art. 29

Elementi e parametri urbanistici

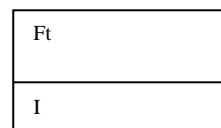
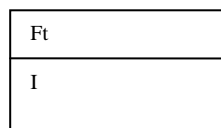
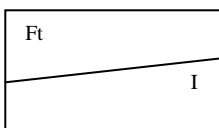
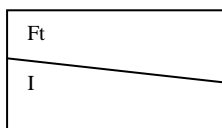
1. **SUPERFICIE TERRITORIALE (St):** la superficie totale di un ambito delimitato dagli strumenti di pianificazione generali, misurata al lordo delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'ambito interessato ed al netto delle viabilità esistenti o di P.R.G.C.
2. **LOTTO EDIFICABILE:** La superficie identificata in cartografia con omogenea simbologia costituito dalla superficie libera indicizzata o, nel caso di lottizzazioni, quella individuata dal piano attuativo.
 - a. Nel caso di esistenza di un immobile sul lotto, la capacità edificatoria dovrà tener conto della sua volumetria e superficie ove questo non possa essere o non venga demolito.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- b. Per i lotti che mantengono la stessa destinazione del precedente P.R.G., dovrà essere verificato che gli indici di edificabilità non siano già stati utilizzati per la costruzione di altri immobili.
 - c. Non è ammessa la commistione di indici per lotti ricadenti in zone o sottozone diverse.
3. SUPERFICIE FONDIARIA (SF): la superficie residua della superficie territoriale, detratte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. SUPERFICIE COPERTA (SC): la superficie data dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate sia degli edifici principali che degli edifici accessori fuori terra e entro terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali; per il computo degli elementi architettonici e di arredo si rimanda ai contenuti dell'articolo 30.
5. SUPERFICIE PERMEABILE (SP): ogni superficie, libera da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche.
 - a. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,50 m., pedonali ma non carrabili purché inghiaiaiti i realizzati con materiali permeabili.
 - b. Le superfici carrabili pavimentate dovranno essere limitate al solo spazio di parcheggio (posto auto più spazio di manovra). I marciapiedi impermeabilizzati dovranno avere larghezza massima di ml. 1.00, ovvero di ml. 1.50 ove condominiali, salvi gli spazi di manovra di cui al D.M. 236/89 (superamento barriere architettoniche). Gli scannafossi dovranno avere larghezza massima comprensiva del muro esterno di ml. 1.00.
 - c. Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione artigianale ed industriale, ferme restando la quantità di verde a prato e/o piantumato previste dalle norme la percentuale minima di superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali (escluso asfaltature anche se drenanti), poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche. La superficie permeabile deve essere garantita, oltre che per le nuove costruzioni, anche per gli interventi di ampliamento. In caso di ristrutturazione o sopraelevazione e comunque per ogni intervento di sistemazione esterna, le superfici permeabili dovranno rimanere invariate, se già inferiori al minimo previsto.
6. RAPPORTO DI COPERTURA (Rc): il rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria, espresso in valore percentuale.
7. INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut): il rapporto tra la Superficie Utile Lorda degli edifici e la superficie territoriale, espresso in mq/mq od in mq/ha.
8. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf) : il rapporto tra la Superficie Utile Lorda degli edifici e la superficie fondiaria, espresso in mq/mq.
9. INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It): il rapporto tra il Volume degli edifici e la Superficie Territoriale, espresso in mc/mq.
10. INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (If): il rapporto tra il Volume degli edifici e la Superficie Fondiaria, espresso in mc/mq.
11. VOLUMETRIA EDIFICABILE: il prodotto tra la Superficie Fondiaria e l'Indice di fabbricabilità fondiaria assegnato.
12. VOLUME DI UN EDIFICIO AI FINI DEL COMPUTO DEL VOLUME URBANISTICO (V): è dato dal prodotto tra la Superficie Utile Lorda di ogni piano e la relativa altezza lorda o media di altezze in caso di piani a quote diversificate.
 - a. Ai fini del computo, sono da rispettare le seguenti precisazioni e i seguenti criteri correttivi rispetto alla definizione data.
 - b. le murature perimetrali esterne concorrono al volume fino allo spessore di cm. 30: non si considerano ai fini del calcolo del volume gli spessori dovuti all'utilizzo dei materiali per il contenimento termo-acustico e i giunti tecnici sismici, nonché gli eventuali paramenti di finitura esterni e gli elementi decorativi, il tutto previo presentazione di idonea documentazione e particolari costruttivi.
 - c. Lo spessore dei solai si computa escludendo gli spessori necessari per i materiali da utilizzare per il contenimento termo-acustico, previo presentazione di idonea documentazione e particolari costruttivi.
 - d. Sono inoltre esclusi dal computo volumetrico:
 - gazebo, pergolati, pensiline, tettoie aggettanti e arredi da giardino nel rispetto dell'art. 30.
 - balconi, terrazze, e simili;
 - scale esterne aperte;
 - vani scala (rampe più pianerottoli purché della medesima larghezza secondo le buone regole del costruire – si calcolano i disimpegni, corridoi e ingressi) privati e condominiali e vani ascensore senza alcun limite dimensionale, sia interni che esterni ai corpi di fabbrica;
 - locali per impianti tecnologici di altezza inferiore a m. 2.50, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, e simili, intesi esclusivamente come accessori ai volumi principali. Nelle coperture a tetto i volumi tecnici dovranno rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo dovrà essere prevista una soluzione architettonica unitaria
 - porticati logge e loggiati, fino ai limiti indicati per le varie zone omogenee e porticati, loggiati, androni ed altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari aventi autonoma identità fisica e funzionale o adibiti all'uso pubblico;
 - cantine, cantinole, soffitte e sottotetti di altezza utile inferiore a m. 1.80
 - I volumi completamente interrati, (comprese le autorimesse), intesi come pertinenze e accessori alle utilizzazioni attivate ai piani superiori, e comunque contenuti nella proiezione planimetrica dell'edificio secondo quanto previsto per le varie zone e sottozone omogenee;
 - le autorimesse fuori terra nei limiti indicati per ciascuna zona omogenea;

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- I volumi completamente interrati, (comprese le autorimesse), intesi come pertinenze e accessori alle utilizzazioni attivate ai piani superiori, e comunque contenuti nella proiezione planimetrica dell'edificio secondo quanto previsto per le varie zone e sottozone omogenee; i volumi seminterrati si calcolano in proporzione diretta alla loro emergenza dal piano di riferimento (quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato se più bassa).



- Esempio di calcolo Volume seminterrato
Nel disegno pareti laterali del seminterrato
 $Ft = \text{Area Fuori terra}$

$I = \text{Area interrata}$

$A = \text{area totale delle pareti laterali}$

$A:Ft = 100:\%$ $\% = \text{percentuale fuori terra}$ $\text{Volume netto} = \% \times \text{Volume Totale}$

- Nel caso di demolizione con riorganizzazione planovolumetrica di un singolo edificio, o di ristrutturazione urbanistica, il volume da recuperare dovrà essere computato al lordo compresi gli interrati.

13. ADDIZIONI VOLUMETRICHE E FUNZIONALI

- a. Si ha ADDIZIONE VOLUMETRICA agli edifici esistenti, non assimilata alla ristrutturazione edilizia quando, nei limiti dei parametri previsti per le varie zone o sottozone omogenee:
 - L'intervento di ampliamento comporti aumento di unità immobiliari
 - Si abbia un aumento superiore a 100 metri cubi lordi della volumetria di ogni edificio residenziale unifamiliare e un aumento superiore, nel caso di edifici con più unità abitative, di 60 metri cubi lordi a unità abitativa.
 - Si abbia un aumento superiore a 200 metri cubi di edifici con destinazione d'uso produttiva o comunque diversa dalla residenziale.
- b. Si ha ADDIZIONE FUNZIONALE, e quindi opera soggetta a Denuncia di Inizio Attività, quando non si verifichino le condizioni per gli ampliamenti volumetrici di cui sopra, e quando l'intervento non comporti la realizzazione di corpi di fabbrica separati.
- c. Gli immobili con destinazione agricola oggetto di ampliamento mantengono la loro destinazione d'uso nei venti anni successivi dalla efficacia della D.I.A. o dalla data del Permesso di Costruire.

14. VOLUMETRIA ABITATIVA MEDIA (Vam) : per il calcolo della capacità insediativa residenziale la volumetria che compete ad ogni abitante insediato o insediabile è pari a 100 mc/ab di volume urbanistico; ai fini del calcolo del dimensionamento si assume la volumetria di 300 mc, quale dimensione media di ogni alloggio. Sono esclusi dal calcolo suddetto gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le riorganizzazioni funzionali nelle quali non si determina un aumento del carico urbanistico.

15. INDICE DI AFFOLLAMENTO (Ia): è la cubatura netta minima dei vani abitabili di nuova costruzione, nuovo insediamento residenziale (cambi destinazione) o in caso di aumento di unità immobiliari. Ne fanno eccezione le superfici previste dal D.M. 7 luglio 1975 per i locali monostanza. In tutti gli altri casi l'indice di affollamento non dovrà essere inferiore a 54 mc./abitante lordi. Il calcolo degli abitanti insediabili è determinato dal parametro dei vani ad uso di camera, calcolati in base al D.M. 1975

16. OPERE DI URBANIZZAZIONE :

- a. 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 c.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
- b. Ove l'urbanizzazione primaria sia attuata per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni.
- c. Urbanizzazione Secondaria / Dotazione e adeguamento degli standard urbanistici
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;

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

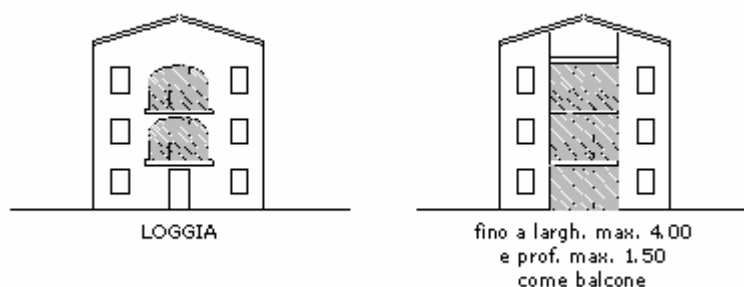
- impianti sportivi di quartiere;
 - centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie e residenze per anziani;
 - impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
 - aree verdi di quartiere;
 - strutture con funzioni di centro servizi avanzati alle imprese, per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

17. PERTINENZE

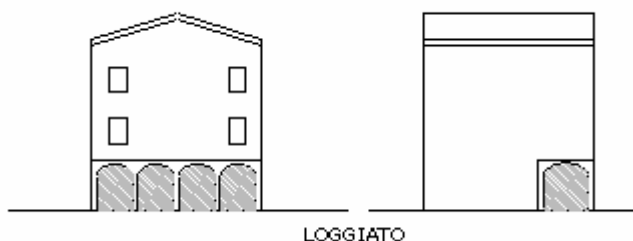
- a. Le pertinenze di un edificio sono quei manufatti, esclusi dal calcolo dei volumi, a servizio esclusivo dell'edificio esistente.
- b. Sono considerate pertinenze ai fini del R.U. : autorimesse interraste ai sensi della L. 122/89 e fuori terra, piscine, campi da tennis (usi privati) centrali termiche-autoclave. Negli edifici produttivi sono inoltre considerate pertinenze, quelle indicate all'ultimo comma della Circolare del Ministero LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977. Questi manufatti dovranno essere realizzati nell'ambito del lotto catastale di pertinenza del fabbricato principale, salvo quanto previsto per gli spazi a parcheggio dall'art. 96 delle norme e sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività.

Elementi architettonici e di arredo (Art. 30 NTA)

1. **LOGGIA**: spazio accessorio delimitato da tre pareti verticali e da due orizzontamenti, accessibile da vani abitabili, il cui volume è computato secondo le varie zone omogenee di cui alle norme e la superficie coperta da valutare al 100%. Le logge comprensive degli elementi specifici di definizione non costituiscono distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale nei limiti di 1,5 m di sporgenza dai fili esterni delle murature perimetrali. Nel caso di logge esistenti, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, le logge come sopra individuate non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che la loggia è stata computata nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione. **NON SI CONSIDERA LOGGIA** e quindi non è computata ai fini del volume e superficie coperta, la rientranza di un edificio aperta completamente su un solo lato e coperta da solaio o terrazzo o gronda, della larghezza massima di ml. 1.50 e lunghezza superiore o uguale a ml. 4.00.



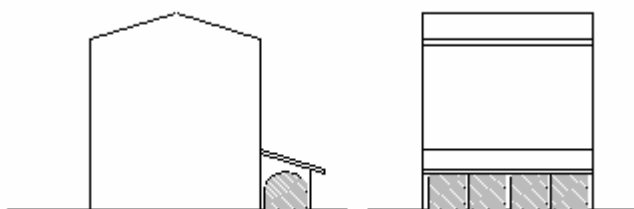
2. **LOGGIATO**: spazio di uso pubblico o privato, delimitato da una parete verticale, da un colonnato o pilastrata e da due orizzontamenti, il cui volume è computato in relazione alle varie zone omogenee di cui alle norme e la cui superficie coperta da valutare al 100%. Nel caso di loggiati privati esistenti anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o non a fini agricoli, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, i loggiati come sopra individuati non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che il loggiato è stato computato nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione.



3. **PORTICATO**: spazio utile al piano terra (o rialzato) degli edifici definito da una o due pareti verticali, un colonnato o pilastrata e provvisto di copertura a tetto o a terrazza, senza strutture sovrastanti. È ammesso solo in quanto pertinenza di fabbricato e computato secondo le varie zone omogenee. I porticati connessi ai fabbricati, comprensivi degli elementi specifici di definizione non costituiscono distanza dai confini e dai fabbricati nei limiti di 1,5 m (ai pilastri o comunque al filo esterno della struttura portante) di sporgenza dai fili esterni delle murature perimetrali e con altezza in gronda non superiore a ml. 2.50. Non è ammessa la chiusura esterna. Nel caso di

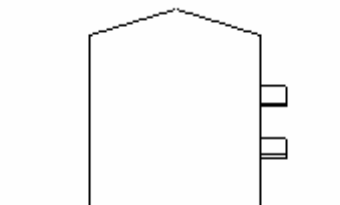
Regolamento Urbanistico SCHEDE PROGETTO

porticati esistenti anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o non a fini agricoli, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, i porticati come sopra individuati non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che il porticato è stato computato nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione.



PORTICATO

4. **BALCONE:** superficie aggettante accessibile da vani abitabili e aperta su tre lati, non computabile ai fini volumetrici. Nel caso di nuovi fabbricati, di ampliamento o ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml. 1,50, non costituisce distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale. La superficie coperta non è computata, quando si tratta di balconi con aggetti inferiori ml. 1,50, di superficie lorda non superiore a mq. 6,00; ove si superi il ml. 1,50 di aggetto e/o di superficie sopra detta, le eccedenze si devono considerare ai fini della determinazione della superficie coperta.



BALCONE

5. **BALLATOIO:** struttura distributiva orizzontale e/o aggettante, a servizio di vani abitabili o di intere unità immobiliari. La sua valutazione, nel caso di nuovi fabbricati o di aggiunte a fabbricati esistenti, è analoga a quella dei balconi. Nel caso sia delimitato da più di una parete verticale, ovvero munito di colonnato o pilastrata, la sua valutazione è analoga a quella prevista per le logge. Non è ammesso il recupero volumetrico di ballatoi esistenti e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento di volumetria al 100%.
6. **SOTTOTETTO** (con possibilità di intervento ai sensi dell'art. 79 c. 2) punto 3) della L.R. 1/05, nonché dell'art. 24 delle N.T.A.): si considerano sottotetti gli ultimi piani di civili abitazioni raggiungibili mediante vano scala, che abbiano una altezza minima in gronda di ml. 1.80. Il rialzamento, ove consentito dalle varie sottozone, non potrà portare al superamento della altezza massima ivi prevista.
7. **SOFFITA**: locale con funzione di isolamento dell'ultimo piano dalla copertura, che non ha le caratteristiche del sottotetto.
8. **ABBAINO:** manufatto posto sulla copertura per l'aero-illuminazione di locali sottotetto o soffitta. La realizzazione di tali manufatti è consentita per una dimensione massima dell'infisso di ml. 1.00 di larghezza e ml. 0.60 di altezza, con copertura contro-pendenza con manto dello stesso tipo dell'esistente; per dimensioni superiori la parte sottostante comporterà aumento o alterazione di volume.
9. **GAZEBO:** manufatto non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini e dai fabbricati, destinato al ricovero di persone per le attività a cielo aperto, o complementare ad eventuali attività espositivo -commerciali di pertinenza di edifici a carattere residenziale, produttivo, o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi; esso è ammesso ove consentito dalle norme e deve essere costituito da struttura verticale astiforme in legno o con materiali idonei e adeguati all'ambiente di intervento, con copertura in tela, canniccio, completamente aperta su tutti i lati e avente:
- altezza al colmo non superiore a 3,50 ml;
 - superficie coperta non superiore a 20 mq.

Non è ammesso superare la sopraccitata superficie per ciascuna unità immobiliare unifamiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale. Relativamente agli insediamenti produttivi, sono ammessi gazebo nella proporzione massima del 5% della superficie coperta dell'insediamento produttivo, è comunque ammesso un gazebo per insediamento produttivo avente proprio resede. La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

10. **PERGOLATO:** struttura di pertinenza di unità a carattere residenziale, non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini e dai fabbricati, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o con materiali idonei e adeguati all'ambiente di intervento, atta a consentire il sostegno del verde o piante rampicanti. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 e non essere impostati a quota superiore a ml. 2.50. La superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 50% della superficie libera e non è valutato ai fini della prevenzione dal rischio idraulico, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo. È consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie occupata sopra indicati. È comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione fin dal

SCHEDE PROGETTO

11. progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente l'autorizzazione. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.
12. PENSILINA: struttura non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini dai fabbricati e dal filo stradale con la funzione di proteggere il percorso dal marciapiede pubblico all'ingresso del fabbricato. La realizzazione, ammessa sull'intero territorio comunale ad eccezione delle zone agricole delle zone omogenee A e/o soggette a vincoli paesaggistici, dovrà essere organica e compatibile con i valori architettonici, tipologici ed ambientali degli insediamenti e non produrre significative alterazioni degli eventuali apparati decorativi. A tale scopo essa potrà essere composta di elementi verticali in legno, in ferro o altro metallo e da una copertura in tela, vetro o metallo. L'altezza al colmo non deve essere superiore a 3,00 ml.; la larghezza non deve essere superiore a 2,00 ml. ed i lati devono essere privi di qualsiasi elemento di chiusura, anche trasparente o mediante inferriate o simili. La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.
13. TETTOIA AGGETTANTE: struttura orizzontale o inclinata aggettante dal fabbricato a protezione di porte, finestre, marciapiedi privati. La loro realizzazione, ammessa sull'intero territorio comunale, dovrà essere organica e compatibile con i valori architettonici, tipologici ed ambientali degli insediamenti e non produrre significative alterazioni degli eventuali apparati decorativi. Nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml. 1,50, la sua superficie è computata al 30% ai fini della superficie coperta, ma non costituisce volume e distanza dai fabbricati, dai confini e dal filo stradale. La superficie coperta non è mai computata, nemmeno nella percentuale sopra indicata, quando si tratta di tettoie aggettanti di superficie lorda la cui proiezione al suolo non sia superiore a mq. 5,00, nel numero di una per ciascuna unità immobiliare residenziale o produttiva, di cui deve costituire accessorio; ove si superi la quantità di numero e/o di superficie sopra detta, tutte le tettoie aggettanti sono da considerarsi ai fini della determinazione della superficie coperta nella percentuale del 30% della loro superficie lorda. Sempre nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto è superiore a ml. 1,50, la superficie aggettante è computata al 50% ai fini della superficie coperta. Nel caso di tettoie aggettanti sovrapposte o poste a vari livelli, è considerato, per gli effetti del calcolo della superficie coperta, il profilo della somma delle proiezioni a terra. Non sono ammesse tettoie aggettanti a servizio di piani o di vani che non abbiano i requisiti di abitabilità. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.
14. SCALA ESTERNA APERTA: struttura di collegamento verticale esterna al corpo di fabbrica; è esclusa dal computo del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale, qualora strutturalmente aderente al fabbricato, e non emergente dai fili esterni delle murature oltre i m 2,80. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C. e del volume.
15. ARREDI DA GIARDINO: gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto ivi comprese fontane e vasche ornamentali, non sono computati ai fini della superficie coperta, del volume e delle distanze dal confine, dai fabbricati e dal filo stradale. Sono compresi nella definizione piccoli box in legno, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq. 4,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,20, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, ecc., nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare unifamiliare (o condominio) o insediamento produttivo, avente proprio resede di pertinenza di superficie non inferiore a 80 mq per le residenze e 200 mq. per i produttivi. L'installazione di detti accessori non deve provocare in alcun modo molestia o danno a terzi e deve in ogni caso essere computata ai fini della prevenzione del rischio idraulico. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.

Art. 95

AREE DI SOSTA E PARCHEGGIO PUBBLICI E/O D' USO PUBBLICO (Pp- Pup)

1. Sono le aree destinate alla sosta dei mezzi di trasporto e definite dalla lettera d) del D.M. 1444 del 01/04/1968 le cui quantità minime, secondo le destinazioni d'uso, sono indicate al successivo comma 11).
2. I Parcheggi di nuova realizzazione previsti nelle tavole di R.U. hanno valore indicativo e, nei limiti delle previsioni grafiche indicate nelle tavole di R.U., saranno oggetto di progetti attuativi (pubblici o privati) che preciseranno l'esatta forma e le dimensioni definitive degli spazi.
3. Essi dovranno essere realizzati con modo costruttive che tengano conto di quanto indicato dall'art. 78 del P.I.T. regionale e quindi dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per comprovati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale.
4. Lo spazio di manovra non potrà superare il 50% della superficie totale a parcheggio.
5. La superficie interessata dovrà essere inoltre piantumata con un minimo di n. 1 albero d'alto fusto ogni 80 mq. o frazione e, in caso di realizzazione privata, su richiesta del Comune e per un miglior inserimento urbano, potranno esservi realizzati spazi a verde, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ed ambientale. Nel caso in cui, al di sotto dei parcheggi siano altri interrati, si potranno utilizzare alberature, arbusti o siepi ornamentali.
6. Sempre in caso di realizzazione privata, i materiali e gli impianti da utilizzare dovranno essere concordati con l'autorità Comunale competente
7. Nei Piani Attuativi gli spazi di sosta o parcheggio pubblici vanno previsti secondo le quantità di seguito indicate. Essi dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria e agli edifici, con idonei collegamenti pedonali agli stessi.
8. La trasformazione della destinazione da residenziale ad altro uso, implica l'adeguamento delle quantità minime di Parcheggio.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

SCHEDE PROGETTO

9. I Parcheggi d'uso pubblico sono gli spazi dovuti per il rispetto degli standards urbanistici, in caso d'interventi di cambio di destinazione d'uso o nuova costruzione d'immobili con destinazioni diverse da quella principale prevista per le varie zone omogenee e, pur rimanendo di proprietà e manutenzione privata, dovranno essere utilizzati ad uso collettivo.
10. Nel caso d'interventi di ristrutturazione o ampliamento non residenziale con aumento d'unità immobiliari, cambio di destinazione d'uso da residenziale, di edifici esistenti situati nei Centri Storici, nei borghi rurali storici o in quelle centrali degli abitati di Casalguidi e Cantagrillo, qualora l'area di pertinenza dell'edificio non consenta il rispetto delle quantità minime di Parcheggio pubblico, e qualora esistano comprovate motivazioni urbanistiche, l'Autorità Comunale competente potrà consentire la monetizzazione delle aree di parcheggio non realizzate, calcolata secondo la tabella degli oneri concessori.
11. La realizzazione degli spazi a Parcheggio Pubblico si attua attraverso progetto e intervento pubblico, progetto pubblico convenzionato e attuazione privata, piano attuativo o P.U.C. convenzionato.
12. PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (Pp – Pup) - SUPERFICIE MINIMA

a. Uso Residenziale
• mq. 6/abitante (= mq. 6/100 mc.)
b. Cinema, teatri, impianti sportivi e/o da spettacolo coperti
• mq. 35/100 mc.
c. Ospedali, case di cura ambulatori e poliambulatori, attrezzature comuni
• Mq. 15/100 mc.
d. Uffici
• mq. 15/100 mc.
e. Impianti sportivi e/o da spettacolo scoperti
mq. 1/ mq. di Superficie
f. Uso Commerciale
• Esercizi di vicinato
o mq. 1/ mq. di superficie di vendita.
• Medie strutture
o mq. 1.5/mq. di sup. di vendita.
o mq. 1/ mq. di ulteriori superfici coperte aperte al pubblico, destinate a attività complementari alla commerciale.
• Minimo un posto auto ogni 25 mq. di parcheggio.
• Grandi strutture
o mq. 2/mq. di sup. di vendita.
o mq. 1.5/ mq. di ulteriori superfici coperte aperte al pubblico, per altre attività connesse.
• Minimo un posto auto ogni 25 mq. di parcheggio
g. Attrezzature turistico-ricettive- alberghiere coperte
• mq. 12/100 mc.
h. Attrezzature turistico-ricettive scoperte
• mq. 0.5/ mq. di Superficie

13. Le superfici sopra indicate si intendono come minime indispensabili e potranno essere oggetto di aumento, qualora l'Autorità Comunale competente ritenga di incrementarle, per motivi di interesse e/o utilità pubblica.

SPAZI A PARCHEGGIO INERENTI LE COSTRUZIONI (Art. 96 N.T.A.)

1. La SUPERFICIE MINIMA A PARCHEGGIO INERENTE LE COSTRUZIONI è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 9 L. 122/89, in 10 mq. ogni 100 mc. di volume urbanistico e deve essere verificata e ubicata tutta all'esterno o nei porticati al piano terra degli edifici di nuova costruzione. Comunque la superficie da ubicare nei porticati non potrà essere superiore al 40% del totale dovuto.
2. E' ammessa la realizzazione del 40% del totale del parcheggio inerente la costruzione, anche negli interrati degli edifici di nuova costruzione, residenziali condominiali (nei lotti con Indice di fabbricabilità superiore a 1 mc/mq) o in quelli a destinazione commerciale, a condizione che gli spazi di sosta e manovra siano liberi e quindi fatta eccezione per le strutture portanti, non vengano diaframmati da alcun tramezzo o pannello e/o altro tipo di delimitazione (portoni, cancelli, dissuasori etc.). Negli edifici residenziali l'uso dei posti auto dovrà essere esclusivamente per i condomini: tale prescrizione dovrà essere indicata, quale vincolo, sia negli elaborati di progetto, che nel Permesso di Costruire rilasciato.
3. In caso di interventi di ampliamento, o ristrutturazione con aumento di unità immobiliari e/o carico urbanistico, il parcheggio esterno dovrà essere almeno il 60% del totale dovuto ed il resto potrà essere verificato con le superfici delle rimesse o garages.
4. Lo spazio di manovra non potrà superare il 50% della superficie totale a parcheggio. Ove la volumetria non consenta una superficie minima, dovrà comunque essere previsto e garantito almeno un posto auto ad unità immobiliare. Non si possono computare come posti auto le rampe di accesso ai garages. Possono essere previsti indici minimi superiori per i Piani Attuativi e per gli interventi nell'ambito dei Profili Regolatori.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

5. Per i fabbricati sparsi lo spazio a parcheggio dovrà essere verificato nell'ambito della particella catastale di pertinenza dell'edificio.
6. In caso di mutamento d'uso di locali destinati a rimessa, dovrà essere dimostrata la realizzazione dei minimi spazi a parcheggio nel lotto di pertinenza dell'edificio.
7. In caso di dimostrata impossibilità di ubicazione nella pertinenza degli edifici posti nei centri abitati e previo parere favorevole della Autorità Comunale competente, è possibile realizzare spazi a parcheggio inerenti le costruzioni nei limiti sopra indicati, anche in aree al di fuori del lotto di pertinenza distanti dall'edificio principale per un raggio non superiore ai 100 ml., con dimostrazione dell'esistenza di idonei collegamenti pedonali, e previo stipula di atto pubblico di vincolo di pertinenzialità permanente da registrare e trascrivere.
8. La pavimentazione esterna degli spazi di parcheggio dovrà essere permeabile.
9. Fermo restando il calcolo dei posti auto come sopra, per gli edifici produttivi il con parcheggio dovrà essere verificato calcolando il volume, per ogni piano, per una altezza utile ragguagliata di ml. 4.00, per altezze previste o esistenti superiori.
10. Nel caso di interventi di ristrutturazione con aumento di unità immobiliari, sopraelevazione, ampliamento solo in rialzamento o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti situati nei Centri Storici, nei borghi rurali storici o in quelle centrali degli abitati di Casalguidi e Cantagrillo, qualora l'area di pertinenza dell'edificio non consenta il rispetto delle quantità minime di parcheggio inerente la costruzione, l'Autorità Comunale competente potrà consentire la monetizzazione delle aree di parcheggio non realizzate, calcolata secondo la tabella degli oneri concessori. Non è consentito, nel presente caso, il cambio di destinazione d'uso di rimesse o garages esistenti.

SOSTITUZIONE DI MANUFATTI DI PERTINENZA ESTETICAMENTE INIDONEI (Art. 119 N.T.A.)

1. In tutte le zone e sottozone del territorio comunale, i box e le capanne di lamiera o altro materiale precario esteticamente inidoneo, ad uso pertinenziale e purché urbanisticamente conformi e/o condonati, possono essere sostituiti con strutture in muratura della stessa superficie, volume e destinazione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del fabbricato principale, con finiture, copertura ecc. di tipo tradizionale.
2. Nelle zone e relative sottozone B-C-D-T, è concesso anche lo spostamento del manufatto sul lotto di pertinenza del fabbricato principale, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e costruzioni, al fine di una sua migliore collocazione nel tessuto urbano edificato.
3. I manufatti oggetto di demolizione e ricostruzione mantengono la precedente destinazione d'uso per venti anni successivi dalla fine dei lavori.

**DISCIPLINA DELLE PERTINENZE E AREE PRIVATE (giardini, resedi) NELLE ZONE OMOGENEE B-C-D-E-F/1-T
(Art. 120 N.T.A.)**

1. I GIARDINI E I RESEDI DEGLI EDIFICI IN ZONE A PREVALENZA RESIDENZIALE (B-C-E) oggetto nuova costruzione, dovranno essere sistemati prevalentemente a verde, con esclusione degli spazi necessari al parcheggio ed ai marciapiedi pedonali.
2. I marciapiedi non condominiali, adiacenti l'edificio, dovranno avere larghezza minima di ml. 1.00, salvo gli spazi e le dimensioni minime previste dal D.M. 236/89, così come gli scannafossi compreso il muro esterno.
3. Gli altri spazi carrabili o pedonali dovranno essere realizzati con materiali permeabili. In particolare per gli spazi di sosta e manovra interni alle recinzioni (ad eccezione delle rampe di collegamento agli interrati e seminterrati) dovranno essere utilizzati sistemi che garantiscano il massimo della permeabilità (green-pav, prato armato ecc.)
4. In caso di ristrutturazione o ampliamento con aumento di unità immobiliari, dovranno previste sistemazioni a verde e superfici non impermeabili come sopra, anche previo demolizione di superfici esistenti non a norma, salvo comprovata impossibilità per carenza di spazi o impossibilità di natura tecnica.
5. Nei giardini e resedi possono essere installati i manufatti di cui all'art. 30 punti 9,10 e 14 delle Norme.
6. I progetti di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione di fabbricati residenziali dovranno prevedere una idonea sistemazione del verde privato, con piantumazione di almeno un albero di specie autoctona di alto fusto per pertinenze superiori a 100 mq. (e di almeno 1 ogni 100 mq.) e di almeno un albero di medio fusto ogni 50 mq. o frazione, in tutti i casi.
7. Le recinzioni dovranno avere andamento lineare, con eventuali ringhiere soprastanti a disegno semplice in ferro a zincate verniciate in colori tipici come per il ferro.
8. Le recinzioni visibili da spazi e strade pubbliche dovranno avere altezza massima del muro pieno fuori terra non superiore a ml. 1.20.
9. Non sono ammesse recinzioni in rete metallica o plastificata, se non per le parti non visibili da spazi pubblici. I muri di recinzione non visibili da spazi pubblici potranno avere altezza massima di ml. 2.00.
10. Fatte salve le ulteriori prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio Comunale
11. PER LE PERTINENZE DEI NUOVI EDIFICI IN ZONE PRODUTTIVE (D-F/1-T) si dovranno rispettare le superfici permeabili minime, che dovranno essere realizzate, nella maggior parte con spazi a verde piantumati con siepi sempreverdi e piante di medio/alto fusto in ragione di 1 ogni 80 mq. di spazio a parcheggio.
12. E' obbligatoria una fascia di verde lungo il perimetro del lotto e una idonea sistemazione a verde ai lati dei passi carrabili.
13. Non è ammesso, in dette zone, l'utilizzo di asfalto tradizionale per le superfici impermeabili, né di asfalto permeabile per le altre superfici.
14. E' ammesso, previo parere degli organi competenti, l'uso di asfalto architettonico nelle zone impermeabili.
15. I progetti di ristrutturazione con aumento di unità immobiliari e di ampliamento nelle zone D, dovranno rispettare le prescrizioni di cui sopra, anche previo demolizione di superfici esistenti non a norma
16. Le recinzioni dovranno avere andamento lineare, con eventuali ringhiere soprastanti a disegno semplice, con la parte in muro pieno non superiore a ml. 1.20.
17. Non sono ammesse recinzioni in rete metallica
18. I manufatti di cui all'art 30 delle Norme, sono ammessi solo in presenza di giardini di superficie superiore a 200 mq.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

19. Fatte salve le ulteriori prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio Comunale

AREE VINCOLATE A VERDE PRIVATO (Art. 121 N.T.A.)

1. Sono aree di proprietà privata sistemate a giardino nella maggior parte dei casi di pertinenza in zone di particolare pregio ambientale,
2. In queste zone gli interventi sono di tipo diretto, con progetto dettagliato delle sistemazioni da eseguire, che dovranno limitarsi alla manutenzione ordinaria (A), la manutenzione straordinaria (B), il restauro ed il risanamento conservativo (C).
3. Il verde esistente, sia di alto fusto che ornamentale dovrà essere mantenuto e reintegrato con un progetto esteso a tutta l'area.
4. In tali zone è ammessa la realizzazione di piccole strutture (gazebo, pergolati) o pertinenze (piscine), purché non sia compromesso il verde esistente e sia studiata una sistemazione generale della zona .



COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE (Provincia di Pistoia)

REGOLAMENTO URBANISTICO

Progettazione

Ing. Gaetano Pollerone – Funzionario Tecnico Comunale

Consulenza Urbanistica : Arch. Giuliano Giovannelli

Consulenza GIS : Ing. Maurizio Martelli

Ufficio Tecnico Comunale

Redazione N.T.A. : Geom. Federico Salvadeo

Assistenza cartografica: Geom. Sabato Tedesco

Studi Geologici

Territorio e Ambiente s.r.l.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Scheda-Progetto n. 9 : Sottozona d1

Adozione con Delibera Consiglio Comunale n. **48** del **10.11.2005**

Approvazione con Delibera Consiglio Comunale n. ____ del ____

IL SINDACO
(Renzo Mochi)

SCHEDA RIEPILOGATIVA N. 9

SOTTOZONE "D1" - INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO (Art. 65 N.T.A)

1. In queste zone si applicano i seguenti parametri, calcolati secondo quanto prescritto al e Capo :

a. RAPPORTO DI COPERTURA (RC)	
• massimo ammissibile 50%	
b. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)	
• 0.80 mq./mq.	
c. ALTEZZA MASSIMA (Hmax.)	
• 10 ml.	
d. PARCHEGGI INERENTI LA COSTRUZIONE	
• 10 mq./100 mc.	
e. SPAZI DI USO PUBBLICO DI URB. PRIMARIA:	
• Parcheggio SF	5%
• Verde SF	5%
• Tali spazi sono da realizzare in caso di ampliamenti o aumento di unità immobiliari .	
• Per i cambi di destinazione d'uso da industriale artigianale a diversa destinazione ammessa, dovranno essere rispettati gli standards di cui agli artt. 85 e 95 delle norme.	
f. DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI	12 ml.
g. DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETA' O DI ZONA	
• 6 ml. (ammessa anche l'edificazione sul confine di proprietà)	
h. DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	
• 10 ml.	
i. SUPERFICIE PERMEABILE minima (SP), come all'art 29 c.5), minimo 25%	

Norme generali zone D (art. 64 N.T.A.)

1. Le zone industriali e artigianali sono destinate ad edifici ed attrezzature per l'attività produttiva.
2. Oltre alle specifiche destinazioni industriali e artigianali in queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:
 - a. magazzini
 - b. depositi
 - c. silos
 - d. serbatoi
 - e. rimesse, autorimesse, autofficine con concessionarie di mezzi di trasporto
 - f. edifici ed attrezzature di interesse pubblico e di interesse collettivo di cui all'art. 79 e succ. delle Norme
 - g. uffici e mostre connesse alla attività di produzione
 - h. abitazioni per il titolare , per il personale addetto alla sorveglianza manutenzione degli impianti nel limite di mq. 120 di Superficie Utile Lorda senza detrazioni. La realizzazione di tali abitazioni potrà essere concessa previo stipula di atto unilaterale d'obbligo con vincolo di pertinenzialità ad una unità produttiva dello stesso immobile.
3. Sono inoltre ammesse, con le limitazioni di cui ai successivi paragrafi, attività terziarie e commerciali, che non risultino adeguatamente ubicabili in altre zone o la cui presenza costituisca un servizio per le imprese che operano nelle zone D, a condizione che vengano realizzati a cura e spese dei proprietari, gli ulteriori spazi a parcheggio e verde di cui agli artt. 85 e 95 delle Norme.
4. Dette opere non potranno essere scomputate dagli oneri concessori.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

5. Alle condizioni di cui sopra e previo adeguamento degli standards urbanistici, sono quindi ammesse anche le seguenti destinazioni:
 - a. commerciale per una superficie di vendita inferiore o uguale a mq. 400
 - a. uffici privati
 - b. pubblici esercizi
 - c. ristorazione per una superficie netta aperta al pubblico non superiore a mq. 200
6. Nelle zone D sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura.
7. Le attività rientranti negli elenchi di prima e seconda classe delle lavorazioni insalubri, definite nei Decreti del Ministero della Sanità, periodicamente aggiornati, ai sensi degli artt. 216-217 del T.U.L.L.SS. 1265/1934, oltre ad ottemperare alle disposizioni dettate dalla normativa specifica per i vari aspetti ambientali (emissioni, scarichi, rifiuti), sono sottoposte al controllo della A.U.S.L., per quanto riguarda la tutela igienico sanitaria del vicinato ed ogni possibile conseguenza di inquinamento, di insalubrità.
8. La SUPERFICIE COPERTA (SC) è computata ai sensi dell'art 29 c.4) .
 - a. Gli interrati non potranno superare la S.C. massima prevista per l'edificio fuori terra, ad esclusione della eventuale rampa di accesso aperta.
 - b. Sono escluse dal calcolo della S.C.:
 - Proiezioni di pensiline e tettoie fino alla sporgenza massima di ml. 1.50,
 - I locali di protezione alle attrezzature tecnologiche per una superficie massima di mq. 8 e una altezza massima di ml. 2.40
9. L' INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (U.F.) è calcolato come all'art. 29 c.8) ed è comprensivo degli eventuali piani interrati e/o seminterrati,
10. L'ALTEZZA MASSIMA (Hmax.) è misurata secondo quanto prescritto all'art. 28 c.22) delle Norme ed è comprensiva delle eventuali cartelle di gronda o pannellature
11. Le DISTANZE MINIME misurate come all'art. 28 , fatte salve diverse prescrizioni previste dai Piani Attuativi o nei Profili Regolatori, dovranno essere quelle indicate per le varie sottozone.
12. La SUPERFICIE MINIMA A PARCHEGGIO INERENTE LE COSTRUZIONI (Pic) è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 9 L. 122/89, in 10 mq. ogni 100 mc. (o 1 mq. / 10 mc.) di volume e con le modalità di cui all'art. 96 delle Norme. Dovrà essere verificato e garantito almeno un posto auto ogni 50 mq. o frazione di Superficie Utile Lorda delle unità immobiliari con un minimo di un posto auto ad unità. Fermo restando il calcolo dei posti auto come sopra, per gli edifici produttivi il con parcheggio dovrà essere verificato calcolando il volume, per ogni piano, per una altezza utile ragguagliata di ml. 4.00, per altezze previste o esistenti superiori.
13. SPAZI AD USO PUBBLICO . Ove richiesti per i tipi di intervento o la sotto-zona, dovranno essere accorpati e collocati con accesso diretto dalla viabilità pubblica e rispettare le prescrizioni di cui agli artt. 85 e 95 delle N.T.A. Il loro utilizzo deve essere garantito agli utenti delle attività relative. In caso di diverse attività relative allo stesso immobile, è facoltà della Autorità Comunale competente prescrivere che detti spazi rimangano sempre aperti e non recintati.
14. Su ogni singolo lotto potrà essere edificato un solo fabbricato con resede e pertinenze a comune, ma con possibilità di inserire più unità immobiliari nel fabbricato stesso. Nelle sottozone D/1 il resede e le pertinenze potranno essere suddivise se formano, compresa la S.C. della porzione di immobile relativa, la superficie minima di mq. 800, fatte salve le verifiche degli spazi a parcheggio inerente la costruzione nell'ambito del nuovo lotto e degli spazi di uso pubblico a comune a tutto l'immobile, nonché della fruibilità di detti spazi.
15. Le finiture esterne dei nuovi edifici o degli ampliamenti dovranno essere di qualità e/o con pannelli prefabbricati granigliati o tinteggiati in colori chiari con esclusione del bianco, o comunque con materiali tradizionali. Nel caso di ampliamento la parte esistente dovrà essere uniformata alla nuova.
16. Non è ammesso l'uso di asfalti, anche permeabili, per i piazzali esterni.
17. Il perimetro dei lotti dei nuovi fabbricati, di quelli soggetti ad ampliamento o a ristrutturazione con aumento di unità immobiliari, dovrà essere interamente piantumato con siepe sempreverde e alberature di tipo autoctono di medio/alto fusto
18. Le eventuali abitazioni realizzabili nelle varie sottozone non potranno superare i 120 mq. di Superficie Utile Lorda calcolata come all'art. 28 c.15) e, fatte salve diverse prescrizioni previste dai Piani Attuativi o nei Profili Regolatori, non potranno superare il numero di una per ogni lotto originario (quello relativo alla realizzazione del fabbricato).

Elementi e parametri edilizi (Art. 28 NTA)

1. PIANO DI UN EDIFICIO: la porzione di un edificio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, limitato da un pavimento e da un soffitto, che può essere orizzontale, inclinato o curvo.
2. PIANO FUORI TERRA: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale, od in almeno nel 50 per cento di essi, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani fuori terra i piani seminterrati il cui pavimento si trovi, anche in ogni suo punto perimetrale, ad una quota non inferiore a metri 0,30 rispetto alla quota di campagna del terreno circostante.
3. PIANO INTERRATO: il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale od inferiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani interrati i piani seminterrati il cui soffitto si trovi, anche in taluno dei suoi punti perimetrali, ad una quota inferiore a metri 0,30 rispetto alla quota di campagna del terreno circostante
4. PIANO SEMINTERRATO: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi, in ogni suo punto perimetrale, od in più del 50 per cento di essi, ad una quota inferiore a quella del terreno circostante, ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a metri 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante.
5. PIANO INTERRATO (O PIANO SEMINTERRATO) ABITABILE: il piano interrato o seminterrato adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone, inteso come il piano interrato o seminterrato l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,70.

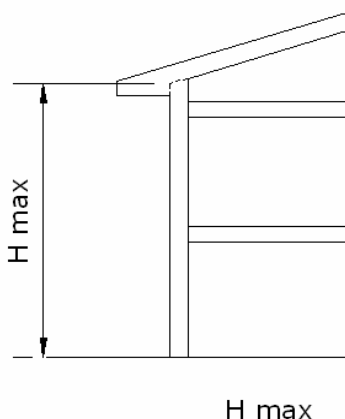
Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

6. **PIANO TERRA (O PRIMO PIANO FUORI TERRA):** il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale non esistano altri piani, od esistano solamente piani interrati.
7. **PIANO RIALZATO (O PIANO TERRA RIALZATO, O PRIMO PIANO FUORI TERRA RIALZATO):** il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale esista un piano seminterrato, anche se assimilato ai piani interrati.
8. **PIANO AMMEZZATO (OD AMMEZZATO, O MEZZANINO):** il piano di un edificio interposto tra due piani fuori terra, di norma tra il primo ed il secondo, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani fuori terra.
9. **PIANO SOTTOTETTO (O SOTTOTETTO):** l'ultimo piano fuori terra di un edificio, avente come soffitto la copertura dell'edificio medesimo.
10. **PIANO SOTTOTETTO (O SOTTOTETTO) ABITABILE:** il piano sottotetto adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone, inteso come il piano sottotetto l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,7, fatte salve le eccezioni espressamente disposte; l'altezza media di ogni locale sottotetto è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza inferiore a metri 1,80, sotto la quale non si possono realizzare parti di locali abitabili.
11. **ALTEZZA UTILE DEL PIANO:** la misura della distanza tra il pavimento ed il soffitto di un piano di un edificio, ovvero tra il pavimento e l'intradosso delle strutture orizzontali di copertura del soffitto o degli scempiati di mezzane in caso di solai con travi ricalate. Nei casi di soffitti inclinati o curvi l'altezza netta è convenzionalmente intesa come altezza media, la quale è misurata su tre punti della mezza volta, ove si tratti di volte a tutto sesto od a sesto ribassato.
12. **ALTEZZA LORDA DEL PIANO:** la misura della distanza tra il pavimento di un piano di un edificio ed il pavimento del piano superiore. Nel caso di ultimo piano abitabile o non abitabile, l'altezza è misurata dal pavimento all'intradosso dell'ultimo solaio o del solaio di copertura. Nel caso di piano seminterrato deve essere considerata solo la parte fuori terra dall'originaria quota del piano di campagna o, se inferiore, da quella del nuovo piano artificialmente creato.
13. **SUPERFICIE COMPLESSIVA :** la superficie data dalla somma delle superfici utili abitabili e delle superfici accessorie;
14. **SUPERFICIE UTILE ED UTILE ABITABILE :** si intende per superficie utile la superficie di pavimento dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, ove si espletano le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi; si intende per superficie utile abitabile la superficie di pavimento dei vani abitabili e degli altri spazi destinati all'abitazione degli alloggi. Entrambi le superfici sono misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, logge e balconi.
15. **SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL):** Si intende la sommatoria di tutte le superfici lorde dei piani fuori terra o comunque da computare ai fini degli indici urbanistici delimitate dal perimetro esterno delle murature. Per le verifiche degli indici potranno essere detratte dalla S.U.L. le superfici indicate nelle varie zone o sottozone omogenee.
16. **SUPERFICIE ACCESSORIA (SNR):** la superficie dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, avente funzioni di servizio alle attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi. Essa è costituita da:
 - a. porticati, balconi, terrazze, logge e simili;
 - b. porticati, loggiati, androni ed altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari aventi autonoma identità fisica e funzionale, (i porticati, sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora vi sia l'uso pubblico);
 - c. locali per impianti tecnologici, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderia, e simili, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;
 - d. vani scala (rampe più pianerottoli) condominiali e vani ascensore;
 - e. cantine, cantinole, soffitte e sottotetti, ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di Pertinenza delle utilizzazioni principali ovvero con altezze utili inferiori a m 2,7.
 - f. piani interrati o seminterrati, (comprese le autorimesse), ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni principali
 - g. autorimesse singole o collettive e gli spazi per la sosta ed il ricovero di veicoli, compresi quelli relativi alla manovra, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;
 - h. magazzini, depositi, archivi, con altezze utili inferiori a m 2,7, in connessione con l'unità immobiliare, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati, e comunque il loro esercizio non comporti la presenza continuativa di persone in attività lavorativa e comunque entro il limite del 5% della Superficie lorda di calpestio.
17. **SUPERFICIE DI VENDITA:** La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita sia coperta che scoperta, ivi compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. La superficie di vendita comprende, inoltre, gli spazi adibiti all'esposizione delle merci, alla frequenza, anche occasionale del pubblico, o, comunque, a servizio della clientela, e funzionalmente collegati alle operazioni di vendita, purché comunicanti con l'unità immobiliare dell'esercizio stesso. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzino, deposito, lavorazione, uffici, dove non sia consentito al pubblico di accedere liberamente, e quella dei servizi igienici; nel caso dei Centri Commerciali, la superficie degli esercizi che non ricadono nella disciplina del presente regolamento non concorre a determinare la superficie del Centro stesso. Qualora uno stesso esercizio comprenda diversi locali di vendita, gli stessi devono essere comunicanti tra loro a mezzo di aperture o scale idonee ad assicurare un'agevole circolazione del pubblico.
18. **SAGOMA GEOMETRICA DI UNA COSTRUZIONE:** il solido corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed è formata dal profilo chiuso esterno delle linee che lo compongono, sia in pianta che in prospetto; nella considerazione della sagoma geometrica non si tiene conto delle aperture (porte e finestre) né degli elementi di

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

finitura sporgenti dal filo delle pareti esterne o del tetto, mentre ne fanno parte elementi quali logge, porticati, balconi, aggetti di gronda, abbaini, volumi tecnici.

19. **SOPRAELEVAZIONE:** per sopraelevazione di un edificio, si intende il rialzamento dell'ultimo piano esistente, fino al raggiungimento dell'altezza utile abitabile. In caso di piani soffitti esistenti, di altezza massima inferiore a ml. 1.80, si considera sopraelevazione la realizzazione di sole volumetrie escluse dal calcolo per le varie zone omogenee e di vani tecnici. Dovranno rimanere inalterate le caratteristiche della parete preesistente salvo quanto previsto dal Codice Civile: in caso di realizzazione di nuove aperture o di modifica delle caratteristiche di abitabilità dei vani, dovranno essere rispettate le distanze tra pareti previste dalle varie zone omogenee.
20. **AMPLIAMENTO:** per ampliamento di un edificio si intende la realizzazione di nuove volumetrie nell'ambito del lotto e delle pertinenze e di nuovi piani in rialzamento degli esistenti ove non si configuri come sopraelevazione.
21. **VOLUMI TECNICI:** quelli considerati strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità o di sicurezza, derivanti da norme prescrittive, degli impianti stessi, trovare luogo entro la sagoma geometrica della costruzione realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Sono da considerare volumi tecnici quelli sotto indicati:
- a. Extra-corpo vani scale condominiali, ovvero la porzione di vano scala condominiale necessaria per raggiungere il piano sottotetto se non abitabile in tutto o in parte, od il lastrico solare condominiale;
 - b. Extra-corsa ascensori e vani ascensore;
 - c. Serbatoi idrici e relativi impianti nella misura strettamente necessaria alle esigenze dell'unità immobiliari cui sono pertinenza;
 - d. Centrali termiche fino ad una superficie utile netta di mq. 8.00;
 - e. Camini, canne fumarie e di ventilazione;
 - f. Cabine elettriche non private;
 - g. Gru e ciminiere;
 - h. I volumi tecnici sopra descritti sono scomputabili secondo quanto stabilito dai vari parametri di zona delle Norme.
22. **ALTEZZA MASSIMA DI UN EDIFICIO (Hmax.):**
- a. L'altezza massima degli edifici di nuova costruzione, o soggetti a ristrutturazione, sopraelevazione o ampliamento, si misura sulla facciata più alta dell'edificio, o sulla parte di copertura arretrata rispetto alle facciate principali se più alta, a partire dalla quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato se più bassa, sino all'intersezione del prolungamento dell'intradosso del solaio di copertura, con il filo murario esterno dell'edificio, se di tipo tradizionale, o all'estradosso del solaio di copertura se trattasi di copertura a terrazza.
 - b. Sulle vie o terreni in pendenza o nel caso di facciate composte da corpi di varia altezza o di edifici contigui, l'altezza massima è sempre quella del punto di facciata più alto, misurata come sopra.
 - c. In caso di tetto ad unica falda l'altezza massima è da considerarsi quella media tra la gronda e il colmo, misurate come al precedente punto a).
 - d. Per gli edifici produttivi o di altro tipo con copertura piana, l'altezza massima è misurata comprendendo le eventuali cartelle di gronda. Tale regola non è da considerarsi nelle coperture a terrazza di edifici residenziali ove realizzabili.
 - e. Possono sempre superare l'altezza massima consentita le canne fumarie e di ventilazione e gli impianti che utilizzino fonti energetiche alternative.
 - f. Negli edifici situati nelle zone produttive (industriali ed artigianali o commerciali) possono superare l'altezza massima anche i seguenti volumi tecnici, solo ed esclusivamente per comprovate e motivate esigenze tecnico-costruttive:
 - i serbatoi idrici;
 - extra corsa ascensori per una altezza massima di ml. 2.10;
 - vano scala di accesso alla copertura per la superficie strettamente necessaria e per una altezza massima di ml. 2.10;
 - emergenze architettoniche, prive di superfici utili (es. torri pubblicitarie e simili)
 - g. Comunque l'altezza massima non potrà superare quanto prescritto dalle norme tecniche per le costruzioni in zona a rischio sismico e quanto stabilito dall'art.9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444.



Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

23. DISTANZA MINIMA DAI CONFINI E DISTANZA FRA GLI EDIFICI :

- a. Si misurano orizzontalmente in corrispondenza della proiezione delle parti più sporgenti dell'edificio, esclusi gli aggetti di gronda delle coperture e gli elementi decorativi . Non sono computabili ai fini di dette misurazioni, i volumi tecnici e le parti emergenti dai fili esterni delle murature perimetrali del corpo di fabbrica (terrazzi, scale aperte) con le seguenti specifiche limitazioni:
 - le scale esterne aperte comprensive delle necessarie strutture di piedritto e di definizione architettonica, fino al raggiungimento del primo piano dell'edificio;
 - i balconi, le terrazze a sbalzo, di larghezza (aggetto) non superiore a ml. 1.50 i locali accessori e vani tecnici di altezza in gronda inferiore a ml. 2.50 (vedi succ.).
- b. In tutto il territorio comunale, nella realizzazione di nuove costruzioni, o ricostruzioni, deve essere rispettata tra i fabbricati la distanza minima assoluta di 10 ml tra pareti (entrambe o solo una) con finestre di vani abitabili e comunque l'altezza del fabbricato più alto. Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale:
 - la possibilità di costruire in aderenza;
 - per le sopraelevazioni quanto previsto al precedente comma 18) e per le ristrutturazioni ai fini delle distanze tra edifici fronteggianti, dovrà essere rispettato quanto previsto dal Codice Civile.
- c. Possono essere ammesse, distanze inferiori a quelle indicate, per edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo, fatta salva sempre la minima distanza di ml. 10.00 tra pareti con finestre di vani abitabili.
- d. Non sono da considerare, al fine della valutazione delle distanze tra fabbricati su fondi o lotti confinanti, le costruzioni esistenti di altezza massima in gronda non superiore a 2,50 m. e destinate ad usi accessori (garage, centrali termiche, etc.) purché sprovviste di finestre.
- e. Sono altresì esclusi dal computo della distanza dai confini e dai fabbricati: gazebi, pergolati, pensiline, e arredi da giardino di cui all'art. 30.

24. DISTANZA DAL FILO STRADALE :

- a. Si intende la lunghezza minima misurata in orizzontale del segmento congiungente il corpo più avanzato del fabbricato, con il filo stradale; considerando la sede stradale comprendente l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali come parapetti, muri, scarpate, ecc..
- b. Ai fini della determinazione di detta distanza non sono computabili le parti aggettanti analogamente a quanto stabilito al precedente comma.
- c. Nella determinazione della distanza degli edifici dal filo stradale fuori dal perimetro dei centri abitati dovranno essere osservate le prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Codice della strada).
- d. Sono fatte salve in tutto il territorio comunale:
 - le prescrizioni più restrittive imposte dalle norme per gli edifici in zona sismiche.
 - la possibilità di costruire in aderenza
 - le distanze minori esistenti
 - le deroghe previste per gli ampliamenti una tantum.

Art. 29

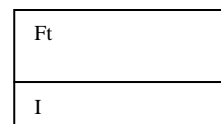
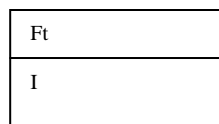
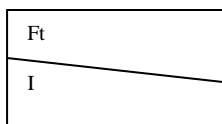
Elementi e parametri urbanistici

1. **SUPERFICIE TERRITORIALE (St):** la superficie totale di un ambito delimitato dagli strumenti di pianificazione generali, misurata al lordo delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'ambito interessato ed al netto delle viabilità esistenti o di P.R.G.C.
2. **LOTTO EDIFICABILE:** La superficie identificata in cartografia con omogenea simbologia costituito dalla superficie libera indicizzata o, nel caso di lottizzazioni, quella individuata dal piano attuativo.
 - a. Nel caso di esistenza di un immobile sul lotto, la capacità edificatoria dovrà tener conto della sua volumetria e superficie ove questo non possa essere o non venga demolito.
 - b. Per i lotti che mantengono la stessa destinazione del precedente P.R.G., dovrà essere verificato che gli indici di edificabilità non siano già stati utilizzati per la costruzione di altri immobili.
 - c. Non è ammessa la commistione di indici per lotti ricadenti in zone o sottozone diverse.
3. **SUPERFICIE FONDIARIA (SF):** la superficie residua della superficie territoriale, detratte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. **SUPERFICIE COPERTA (SC):** la superficie data dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate sia degli edifici principali che degli edifici accessori fuori terra e entro terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali; per il computo degli elementi architettonici e di arredo si rimanda ai contenuti dell'articolo 30.
5. **SUPERFICIE PERMEABILE (SP):** ogni superficie, libera da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche.
 - a. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,50 m., pedonali ma non carrabili purché inghiaiiati i realizzati con materiali permeabili.
 - b. Le superfici carrabili pavimentate dovranno essere limitate al solo spazio di parcheggio (posto auto più spazio di manovra). I marciapiedi impermeabilizzati dovranno avere larghezza massima di ml. 1.00, ovvero di ml. 1.50 ove condominiali, salvi gli spazi di manovra di cui al D.M. 236/89 (superamento barriere architettoniche). Gli scannafossi dovranno avere larghezza massima comprensiva del muro esterno di ml. 1.00.
 - c. Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione artigianale ed industriale, ferme restando la quantità di verde a prato e/o piantumato previste dalle norme la percentuale minima di

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali (escluso asfaltature anche se drenanti), poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche. La superficie permeabile deve essere garantita, oltre che per le nuove costruzioni, anche per gli interventi di ampliamento. In caso di ristrutturazione o sopraelevazione e comunque per ogni intervento di sistemazione esterna, le superfici permeabili dovranno rimanere invariate, se già inferiori al minimo previsto.

6. **RAPPORTO DI COPERTURA (Rc):** il rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria, espresso in valore percentuale.
7. **INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut):** il rapporto tra la Superficie Utile Lorda degli edifici e la superficie territoriale, espresso in mq/mq od in mq/ha.
8. **INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf) :** il rapporto tra la Superficie Utile Lorda degli edifici e la superficie fondiaria, espresso in mq/mq.
9. **INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It):** il rapporto tra il Volume degli edifici e la Superficie Territoriale, espresso in mc/mq.
10. **INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (If):** il rapporto tra il Volume degli edifici e la Superficie Fondiaria, espresso in mc/mq.
11. **VOLUMETRIA EDIFICABILE:** il prodotto tra la Superficie Fondiaria e l'Indice di fabbricabilità fondiaria assegnato.
12. **VOLUME DI UN EDIFICIO AI FINI DEL COMPUTO DEL VOLUME URBANISTICO (V):** è dato dal prodotto tra la Superficie Utile Lorda di ogni piano e la relativa altezza lorda o media di altezze in caso di piani a quote diversificate.
 - a. Ai fini del computo, sono da rispettare le seguenti precisazioni e i seguenti criteri correttivi rispetto alla definizione data.
 - b. le murature perimetrali esterne concorrono al volume fino allo spessore di cm. 30: non si considerano ai fini del calcolo del volume gli spessori dovuti all'utilizzo dei materiali per il contenimento termo-acustico e i giunti tecnici sismici, nonché gli eventuali paramenti di finitura esterni e gli elementi decorativi, il tutto previo presentazione di idonea documentazione e particolari costruttivi.
 - c. Lo spessore dei solai si computa escludendo gli spessori necessari per i materiali da utilizzare per il contenimento termo-acustico, previo presentazione di idonea documentazione e particolari costruttivi.
 - d. Sono inoltre esclusi dal computo volumetrico:
 - gazebo, pergolati, pensiline, tettoie aggettanti e arredi da giardino nel rispetto dell'art. 30.
 - balconi, terrazze, e simili;
 - scale esterne aperte;
 - vani scala (rampe più pianerottoli purché della medesima larghezza secondo le buone regole del costruire – si calcolano i disimpegni, corridoi e ingressi) privati e condominiali e vani ascensore senza alcun limite dimensionale, sia interni che esterni ai corpi di fabbrica;
 - locali per impianti tecnologici di altezza inferiore a m. 2.50, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, e simili, intesi esclusivamente come accessori ai volumi principali. Nelle coperture a tetto i volumi tecnici dovranno rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo dovrà essere prevista una soluzione architettonica unitaria
 - porticati logge e loggiati, fino ai limiti indicati per le varie zone omogenee e porticati, loggiati, androni ed altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari aventi autonoma identità fisica e funzionale o adibiti all'uso pubblico;
 - cantine, cantinole, soffitte e sottotetti di altezza utile inferiore a m. 1.80
 - I volumi completamente interrati, (comprese le autorimesse), intesi come pertinenze e accessori alle utilizzazioni attivate ai piani superiori, e comunque contenuti nella proiezione planimetrica dell'edificio secondo quanto previsto per le varie zone e sottozone omogenee;
 - le autorimesse fuori terra nei limiti indicati per ciascuna zona omogenea;
 - I volumi completamente interrati, (comprese le autorimesse), intesi come pertinenze e accessori alle utilizzazioni attivate ai piani superiori, e comunque contenuti nella proiezione planimetrica dell'edificio secondo quanto previsto per le varie zone e sottozone omogenee; i volumi seminterrati si calcolano in proporzione diretta alla loro emergenza dal piano di riferimento (quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato se più bassa.



- Esempio di calcolo Volume seminterrato
Nel disegno pareti laterali del seminterrato
Ft= Area Fuori terra

I= Area interrata
A=area totale delle pareti laterali

A:Ft =100:% %= percentuale fuori terra Volume netto= % x Volume Totale

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- Nel caso di demolizione con riorganizzazione planovolumetrica di un singolo edificio, o di ristrutturazione urbanistica, il volume da recuperare dovrà essere computato al lordo compresi gli interrati.

13. ADDIZIONI VOLUMETRICHE E FUNZIONALI

- a. Si ha ADDIZIONE VOLUMETRICA agli edifici esistenti, non assimilata alla ristrutturazione edilizia quando, nei limiti dei parametri previsti per le varie zone o sottozone omogenee:
 - L'intervento di ampliamento comporti aumento di unità immobiliari
 - Si abbia un aumento superiore a 100 metri cubi lordi della volumetria di ogni edificio residenziale unifamiliare e un aumento superiore, nel caso di edifici con più unità abitative, di 60 metri cubi lordi a unità abitativa.
 - Si abbia un aumento superiore a 200 metri cubi di edifici con destinazione d'uso produttiva o comunque diversa dalla residenziale.
- b. Si ha ADDIZIONE FUNZIONALE, e quindi opera soggetta a Denuncia di Inizio Attività, quando non si verifichino le condizioni per gli ampliamenti volumetrici di cui sopra, e quando l'intervento non comporti la realizzazione di corpi di fabbrica separati.
- c. Gli immobili con destinazione agricola oggetto di ampliamento mantengono la loro destinazione d'uso nei venti anni successivi dalla efficacia della D.I.A. o dalla data del Permesso di Costruire.

14. VOLUMETRIA ABITATIVA MEDIA (Vam) : per il calcolo della capacità insediativa residenziale la volumetria che compete ad ogni abitante insediato o insediabile è pari a 100 mc/ab di volume urbanistico; ai fini del calcolo del dimensionamento si assume la volumetria di 300 mc, quale dimensione media di ogni alloggio. Sono esclusi dal calcolo suddetto gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le riorganizzazioni funzionali nelle quali non si determina un aumento del carico urbanistico.

15. INDICE DI AFFOLLAMENTO (Ia): è la cubatura netta minima dei vani abitabili di nuova costruzione, nuovo insediamento residenziale (cambi destinazione) o in caso di aumento di unità immobiliari. Ne fanno eccezione le superfici previste dal D.M. 7 luglio 1975 per i locali monostanza. In tutti gli altri casi l'indice di affollamento non dovrà essere inferiore a 54 mc./abitante lordi. Il calcolo degli abitanti insediabili è determinato dal parametro dei vani ad uso di camera, calcolati in base al D.M. 1975

16. OPERE DI URBANIZZAZIONE :

- a. 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 c.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
- b. Ove l'urbanizzazione primaria sia attuata per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni.
- c. Urbanizzazione Secondaria / Dotazione e adeguamento degli standard urbanistici
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;
- d. 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.

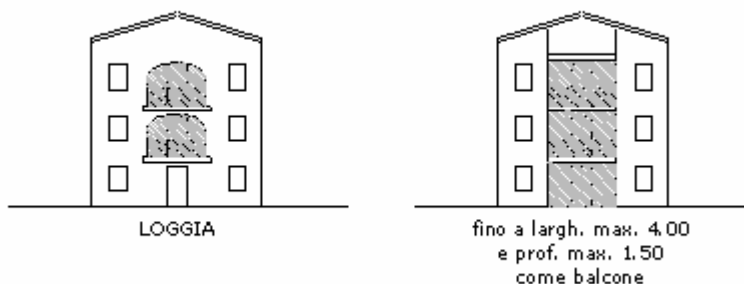
17. PERTINENZE

- a. Le pertinenze di un edificio sono quei manufatti, esclusi dal calcolo dei volumi, a servizio esclusivo dell'edificio esistente.
- b. Sono considerate pertinenze ai fini del R.U. : autorimesse interrate ai sensi della L. 122/89 e fuori terra, piscine, campi da tennis (usi privati) centrali termiche-autoclave. Negli edifici produttivi sono inoltre considerate pertinenze, quelle indicate all'ultimo comma della Circolare del Ministero LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977. Questi manufatti dovranno essere realizzati nell'ambito del lotto catastale di pertinenza del fabbricato principale, salvo quanto previsto per gli spazi a parcheggio dall'art. 96 delle norme e sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività.

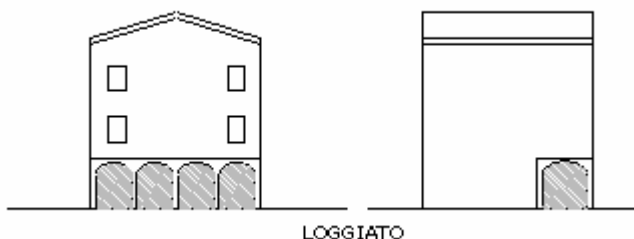
Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

Elementi architettonici e di arredo (Art. 30 NTA)

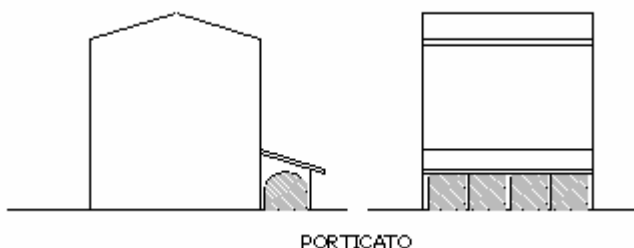
1. **LOGGIA:** spazio accessorio delimitato da tre pareti verticali e da due orizzontamenti, accessibile da vani abitabili, il cui volume è computato secondo le varie zone omogenee di cui alle norme e la superficie coperta da valutare al 100%. Le logge comprensive degli elementi specifici di definizione non costituiscono distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale nei limiti di 1,5 m di sporgenza dai fili esterni delle murature perimetrali. Nel caso di logge esistenti, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, le logge come sopra individuate non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che la loggia è stata computata nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione. **NON SI CONSIDERA LOGGIA** e quindi non è computata ai fini del volume e superficie coperta, la rientranza di un edificio aperta completamente su un solo lato e coperta da solaio o terrazzo o gronda, della larghezza massima di ml. 1.50 e lunghezza superiore o uguale a ml. 4.00.



2. **LOGGIATO:** spazio di uso pubblico o privato, delimitato da una parete verticale, da un colonnato o pilastrata e da due orizzontamenti, il cui volume è computato in relazione alle varie zone omogenee di cui alle norme e la cui superficie coperta da valutare al 100%. Nel caso di loggiati privati esistenti anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o non a fini agricoli, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, i loggiati come sopra individuati non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che il loggiato è stato computato nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione.



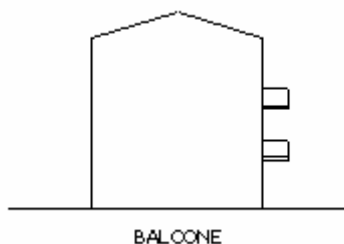
3. **PORTICATO:** spazio utile al piano terra (o rialzato) degli edifici definito da una o due pareti verticali, un colonnato o pilastrata e provvisto di copertura a tetto o a terrazza, senza strutture sovrastanti. È ammesso solo in quanto pertinenza di fabbricato e computato secondo le varie zone omogenee. I porticati connessi ai fabbricati, comprensivi degli elementi specifici di definizione non costituiscono distanza dai confini e dai fabbricati nei limiti di 1,5 m (ai pilastri o comunque al filo esterno della struttura portante) di sporgenza dai fili esterni delle murature perimetrali e con altezza in gronda non superiore a ml. 2.50. Non è ammessa la chiusura esterna. Nel caso di porticati esistenti anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o non a fini agricoli, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, i porticati come sopra individuati non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che il porticato è stato computato nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione.



4. **BALCONE:** superficie aggettante accessibile da vani abitabili e aperta su tre lati, non computabile ai fini volumetrici. Nel caso di nuovi fabbricati, di ampliamento o ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml. 1,50, non costituisce distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale. La superficie coperta

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

non è computata, quando si tratta di balconi con aggetti inferiori ml. 1,50, di superficie lorda non superiore a mq. 6,00; ove si superi il ml. 1,50 di aggetto e/o di superficie sopra detta, le eccedenze si devono considerare ai fini della determinazione della superficie coperta .



5. **BALLATOIO**: struttura distributiva orizzontale e/o aggettante, a servizio di vani abitabili o di intere unità immobiliari. La sua valutazione, nel caso di nuovi fabbricati o di aggiunte a fabbricati esistenti, è analoga a quella dei balconi. Nel caso sia delimitato da più di una parete verticale, ovvero munito di colonnato o pilastrata, la sua valutazione è analoga a quella prevista per le logge. Non è ammesso il recupero volumetrico di ballatoi esistenti e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento di volumetria al 100%.
6. **SOTTOTETTO** (con possibilità di intervento ai sensi dell'art. 79 c. 2) punto 3) della L.R. 1/05, nonché dell'art. 24 delle N.T.A.) : si considerano sottotetti gli ultimi piani di civili abitazioni raggiungibili mediante vano scala, che abbiano una altezza minima in gronda di ml. 1.80. Il rialzamento, ove consentito dalle varie sottozone, non potrà portare al superamento della altezza massima ivi prevista.
7. **SOFFITA** : locale con funzione di isolamento dell'ultimo piano dalla copertura, che non ha le caratteristiche del sottotetto.
8. **ABBAINO**: manufatto posto sulla copertura per l'aero-illuminazione di locali sottotetto o soffitta. La realizzazione di tali manufatti è consentita per una dimensione massima dell'infisso di ml. 1.00 di larghezza e ml. 0.60 di altezza, con copertura contro-pendenza con manto dello stesso tipo dell'esistente; per dimensioni superiori la parte sottostante comporterà aumento o alterazione di volume.
9. **GAZEBO**: manufatto non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini e dai fabbricati, destinato al ricovero di persone per le attività a cielo aperto, o complementare ad eventuali attività espositivo -commerciali di pertinenza di edifici a carattere residenziale, produttivo, o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi; esso è ammesso ove consentito dalle norme e deve essere costituito da struttura verticale astiforme in legno o con materiali idonei e adeguati all'ambiente di intervento, con copertura in tela, canniccio, completamente aperta su tutti i lati e avente:
 - altezza al colmo non superiore a 3,50 ml;
 - superficie coperta non superiore a 20 mq.Non è ammesso superare la sopraccitata superficie per ciascuna unità immobiliare unifamiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale. Relativamente agli insediamenti produttivi, sono ammessi gazebo nella proporzione massima del 5% della superficie coperta dell'insediamento produttivo, è comunque ammesso un gazebo per insediamento produttivo avente proprio resede. La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico.
10. **PERGOLATO**: struttura di pertinenza di unità a carattere residenziale, non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini e dai fabbricati, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o con materiali idonei e adeguati all'ambiente di intervento, atta a consentire il sostegno del verde o piante rampicanti. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 e non essere impostati a quota superiore a ml. 2.50. La superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 50% della superficie libera e non è valutato ai fini della prevenzione dal rischio idraulico, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo. È consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie occupata sopra indicati. È comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione fin dal progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente l'autorizzazione. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.
11. **PENSILINA**: struttura non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini dai fabbricati e dal filo stradale con la funzione di proteggere il percorso dal marciapiede pubblico all'ingresso del fabbricato. La realizzazione, ammessa sull'intero territorio comunale ad eccezione delle zone agricole delle zone omogenee A e/o soggette a vincoli paesaggistici, dovrà essere organica e compatibile con i valori architettonici, tipologici ed ambientali degli insediamenti e non produrre significative alterazioni degli eventuali apparati decorativi. A tale scopo essa potrà essere composta di elementi verticali in legno, in ferro o altro metallo e da una copertura in tela, vetro o metallo. L'altezza al colmo non deve essere superiore a 3,00 ml.; la larghezza non deve essere superiore a 2,00 ml. ed i lati devono essere privi di qualsiasi elemento di chiusura, anche trasparente o mediante inferriate o simili. La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.
12. **TETTOIA AGGETTANTE**: struttura orizzontale o inclinata aggettante dal fabbricato a protezione di porte, finestre, marciapiedi privati. La loro realizzazione, ammessa sull'intero territorio comunale, dovrà essere organica e compatibile con i valori architettonici, tipologici ed ambientali degli insediamenti e non produrre significative alterazioni degli eventuali apparati decorativi. Nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml. 1,50, la sua superficie è computata al 30% ai fini della superficie coperta, ma non costituisce volume e distanza dai fabbricati, dai confini e dal filo stradale. La superficie coperta non è mai computata, nemmeno nella percentuale sopra indicata, quando si tratta di tettoie aggettanti di superficie lorda la cui proiezione al suolo non sia superiore a mq. 5,00, nel numero di una per ciascuna unità immobiliare residenziale o produttiva, di cui deve costituire accessorio; ove si superi la quantità di numero e/o di

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

superficie sopra detta, tutte le tettoie aggettanti sono da considerarsi ai fini della determinazione della superficie coperta nella percentuale del 30% della loro superficie lorda. Sempre nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto è superiore a ml. 1,50, la superficie aggettante è computata al 50% ai fini della superficie coperta. Nel caso di tettoie aggettanti sovrapposte o poste a vari livelli, è considerato, per gli effetti del calcolo della superficie coperta, il profilo della somma delle proiezioni a terra. Non sono ammesse tettoie aggettanti a servizio di piani o di vani che non abbiano i requisiti di abitabilità. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.

13. **SCALA ESTERNA APERTA:** struttura di collegamento verticale esterna al corpo di fabbrica; è esclusa dal computo del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale, qualora strutturalmente aderente al fabbricato, e non emergente dai fili esterni delle murature oltre i m 2,80. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C. e del volume.
14. **ARREDI DA GIARDINO:** gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto ivi comprese fontane e vasche ornamentali, non sono computati ai fini della superficie coperta, del volume e delle distanze dal confine, dai fabbricati e dal filo stradale. Sono compresi nella definizione piccoli box in legno, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq. 4,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,20, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, ecc., nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare unifamiliare (o condominio) o insediamento produttivo, avente proprio resede di pertinenza di superficie non inferiore a 80 mq per le residenze e 200 mq. per i produttivi. L'installazione di detti accessori non deve provocare in alcun modo molestia o danno a terzi e deve in ogni caso essere computata ai fini della prevenzione del rischio idraulico. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.

DISCIPLINA AREE A VERDE DI USO PUBBLICO (Art. 85)

1. Sono le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, corrispondenti a quelle indicate alla lettera c) del D.M. 02.04.1968 Nr. 1444 e
2. come di seguito specificate:
 - a. parchi o giardini pubblici per il gioco, il riposo, la ricreazione;
 - b. spazi attrezzati per il gioco;
 - c. campi per il gioco libero;
 - d. spazi con attrezzature sportive di quartiere.
3. Aree attrezzature a parco o giardino pubblico - c. 7 lett. a)-b)-c)
 - a. Si attuano per intervento edilizio diretto in base ad un progetto unitario esteso a tutta l'area.
 - b. I volumi delle costruzioni integrative ed accessorie consentite saranno commisurate alle specifiche esigenze delle varie aree come risulteranno documentate dal progetto di sistemazione e così pure la quantità di parcheggi necessarie.
 - c. Oltre agli elementi di arredo (panchine, fontane, recinzione, ecc.) sono consentite esclusivamente costruzioni relazionate alla destinazione di zona come servizi igienici, serre, chioschi, bar, piccole attrezzature di tipo ricreativo.
 - d. Tali costruzioni possono anche essere eseguite e gestite da privati e regolate da apposite convenzioni con l'obbligo di conservare il verde e gli arredi eventualmente esistenti e di sistemare le aree di pertinenza delle costruzioni stesse,, che dovranno essere di uso pubblico.
4. Aree destinate a verde pubblico di quartiere con attrezzature sportive (c. 7 lett. d)
 - a. Le attrezzature e gli impianti sportivi di nuova previsione potranno essere realizzati per intervento edilizio diretto in seguito alla presentazione di un organico progetto di insieme che coordini gli aspetti naturalistici, architettonici, urbanistici (aree di parcheggio, aree di gioco, attrezzature specifiche dell'area e, nella misura strettamente necessaria, costruzioni accessorie come tribune, spogliatoi, servizi igienici).
 - b. La realizzazione degli interventi previsti per iniziativa privata sarà disciplinata da apposita convenzione tra la proprietà e l'Amministrazione Comunale nella quale saranno garantiti, tra l'altro, il prevalente uso pubblico di tali attrezzature, le modalità di gestione, nonché i tempi ed i modi di realizzazione dell'intervento.
 - c. I volumi edilizi edificabili per la realizzazione delle attrezzature saranno commisurate alle specifiche esigenze come saranno individuate in sede di progetto.
 - d. La superficie sistemata a parco e a giardino non potrà essere comunque inferiore al 35% della superficie totale.
5. La superficie minima da destinare a Verde Pubblico (o di uso pubblico) in caso di Piani Attuativi, P.U.C. o interventi diretti ove richiesto, è di mq. 11.50 per abitante equivalente (11.50/100mc.). Superfici superiori possono essere prescritte dalla Autorità comunale competente, per motivi di interesse e/o utilità pubblica, qualità degli interventi, riqualificazione urbana, di fruibilità degli spazi, di permeabilità dei terreni etc.

Art. 95

AREE DI SOSTA E PARCHEGGIO PUBBLICI E/O D' USO PUBBLICO (Pp- Pup)

1. Sono le aree destinate alla sosta dei mezzi di trasporto e definite dalla lettera d) del D.M. 1444 del 01/04/1968 le cui quantità minime, secondo le destinazioni d'uso, sono indicate al successivo comma 11).
2. I Parcheggi di nuova realizzazione previsti nelle tavole di R.U. hanno valore indicativo e, nei limiti delle previsioni grafiche indicate nelle tavole di R.U., saranno oggetto di progetti attuativi (pubblici o privati) che preciseranno l'esatta forma e le dimensioni definitive degli spazi.
3. Essi dovranno essere realizzati con modo costruttive che tengano conto di quanto indicato dall'art. 78 del P.I.T. regionale e quindi dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

anche temporanea delle acque. Sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per comprovati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale.

4. Lo spazio di manovra non potrà superare il 50% della superficie totale a parcheggio.
5. La superficie interessata dovrà essere inoltre piantumata con un minimo di n. 1 albero d'alto fusto ogni 80 mq. o frazione e, in caso di realizzazione privata, su richiesta del Comune e per un miglior inserimento urbano, potranno esservi realizzati spazi a verde, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ed ambientale. Nel caso in cui, al di sotto dei parcheggi siano altri interrati, si potranno utilizzare alberature, arbusti o siepi ornamentali.
6. Sempre in caso di realizzazione privata, i materiali e gli impianti da utilizzare dovranno essere concordati con l'autorità Comunale competente
7. Nei Piani Attuativi gli spazi di sosta o parcheggio pubblici vanno previsti secondo le quantità di seguito indicate. Essi dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria e agli edifici, con idonei collegamenti pedonali agli stessi.
8. La trasformazione della destinazione da residenziale ad altro uso, implica l'adeguamento delle quantità minime di Parcheggio.
9. I Parcheggi d'uso pubblico sono gli spazi dovuti per il rispetto degli standards urbanistici, in caso d'interventi di cambio di destinazione d'uso o nuova costruzione d'immobili con destinazioni diverse da quella principale prevista per le varie zone omogenee e, pur rimanendo di proprietà e manutenzione privata, dovranno essere utilizzati ad uso collettivo.
10. Nel caso d'interventi di ristrutturazione o ampliamento non residenziale con aumento d'unità immobiliari, cambio di destinazione d'uso da residenziale, di edifici esistenti situati nei Centri Storici, nei borghi rurali storici o in quelle centrali degli abitati di Casalguidi e Cantagrillo, qualora l'area di pertinenza dell'edificio non consenta il rispetto delle quantità minime di Parcheggio pubblico, e qualora esistano comprovate motivazioni urbanistiche, l'Autorità Comunale competente potrà consentire la monetizzazione delle aree di parcheggio non realizzate, calcolata secondo la tabella degli oneri concessori.
11. La realizzazione degli spazi a Parcheggio Pubblico si attua attraverso progetto e intervento pubblico, progetto pubblico convenzionato e attuazione privata, piano attuativo o P.U.C. convenzionato.
12. **PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (Pp – Pup) - SUPERFICIE MINIMA**

a. Uso Residenziale
• mq. 6/abitante (= mq. 6/100 mc.)
b. Cinema, teatri, impianti sportivi e/o da spettacolo coperti
• mq. 35/100 mc.
c. Ospedali, case di cura ambulatori e poliambulatori, attrezzature comuni
• Mq. 15/100 mc.
d. Uffici
• mq. 15/100 mc.
e. Impianti sportivi e/o da spettacolo scoperti
mq. 1/ mq. di Superficie
f. Uso Commerciale
• Esercizi di vicinato
○ mq. 1/ mq. di superficie di vendita.
• Medie strutture
○ mq. 1.5/mq. di sup. di vendita.
○ mq. 1/ mq. di ulteriori superfici coperte aperte al pubblico, destinate a attività complementari alla commerciale.
• Minimo un posto auto ogni 25 mq. di parcheggio.
• Grandi strutture
○ mq. 2/mq. di sup. di vendita.
○ mq. 1.5/ mq. di ulteriori superfici coperte aperte al pubblico, per altre attività connesse.
• Minimo un posto auto ogni 25 mq. di parcheggio
g. Attrezzature turistico-ricettive- alberghiere coperte
• mq. 12/100 mc.
h. Attrezzature turistico-ricettive scoperte
• mq. 0.5/ mq. di Superficie

13. Le superfici sopra indicate si intendono come minime indispensabili e potranno essere oggetto di aumento, qualora l'Autorità Comunale competente ritenga di incrementarle, per motivi di interesse e/o utilità pubblica.

SPAZI A PARCHEGGIO INERENTI LE COSTRUZIONI (Art. 96 N.T.A.)

1. La SUPERFICIE MINIMA A PARCHEGGIO INERENTE LE COSTRUZIONI è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 9 L. 122/89, in 10 mq. ogni 100 mc. di volume urbanistico e deve essere verificata e ubicata tutta all'esterno o nei porticati al piano terra degli edifici di nuova costruzione. Comunque la superficie da ubicare nei porticati non potrà essere superiore al 40% del totale dovuto.
2. E' ammessa la realizzazione del 40% del totale del parcheggio inerente la costruzione, anche negli interrati degli edifici di nuova costruzione, residenziali condominiali (nei lotti con Indice di fabbricabilità superiore a 1 mc/mq) o in quelli a destinazione commerciale, a condizione che gli spazi di sosta e manovra siano liberi e quindi fatta

Regolamento Urbanistico **SCHEDE PROGETTO**

eccezione per le strutture portanti, non vengano diaframmati da alcun tramezzo o pannello e/o altro tipo di delimitazione (portoni, cancelli, dissuasori etc..). Negli edifici residenziali l'uso dei posti auto dovrà essere esclusivamente per i condomini: tale prescrizione dovrà essere indicata, quale vincolo, sia negli elaborati di progetto, che nel Permesso di Costruire rilasciato.

3. In caso di interventi di ampliamento, o ristrutturazione con aumento di unità immobiliari e/o carico urbanistico, il parcheggio esterno dovrà essere almeno il 60% del totale dovuto ed il resto potrà essere verificato con le superfici delle rimesse o garages.
4. Lo spazio di manovra non potrà superare il 50% della superficie totale a parcheggio. Ove la volumetria non consenta una superficie minima, dovrà comunque essere previsto e garantito almeno un posto auto ad unità immobiliare. Non si possono computare come posti auto le rampe di accesso ai garages. Possono essere previsti indici minimi superiori per i Piani Attuativi e per gli interventi nell'ambito dei Profili Regolatori.
5. Per i fabbricati sparsi lo spazio a parcheggio dovrà essere verificato nell'ambito della particella catastale di pertinenza dell'edificio.
6. In caso di mutamento d'uso di locali destinati a rimessa, dovrà essere dimostrata la realizzazione dei minimi spazi a parcheggio nel lotto di pertinenza dell'edificio.
7. In caso di dimostrata impossibilità di ubicazione nella pertinenza degli edifici posti nei centri abitati e previo parere favorevole della Autorità Comunale competente, è possibile realizzare spazi a parcheggio inerenti le costruzioni nei limiti sopra indicati, anche in aree al di fuori del lotto di pertinenza distanti dall'edificio principale per un raggio non superiore ai 100 ml., con dimostrazione dell'esistenza di idonei collegamenti pedonali, e previo stipula di atto pubblico di vincolo di pertinenza permanente da registrare e trascrivere.
8. La pavimentazione esterna degli spazi di parcheggio dovrà essere permeabile.
9. Fermo restando il calcolo dei posti auto come sopra, per gli edifici produttivi il con parcheggio dovrà essere verificato calcolando il volume, per ogni piano, per una altezza utile ragguagliata di ml. 4.00, per altezze previste o esistenti superiori.
10. Nel caso di interventi di ristrutturazione con aumento di unità immobiliari, sopraelevazione, ampliamento solo in rialzamento o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti situati nei Centri Storici, nei borghi rurali storici o in quelle centrali degli abitati di Casalguidi e Cantagrillo, qualora l'area di pertinenza dell'edificio non consenta il rispetto delle quantità minime di parcheggio inerente la costruzione, l'Autorità Comunale competente potrà consentire la monetizzazione delle aree di parcheggio non realizzate, calcolata secondo la tabella degli oneri concessori. Non è consentito, nel presente caso, il cambio di destinazione d'uso di rimesse o garages esistenti.

SOSTITUZIONE DI MANUFATTI DI PERTINENZA ESTETICAMENTE INIDONEI (Art. 119 N.T.A.)

1. In tutte le zone e sottozone del territorio comunale, i box e le capanne di lamiera o altro materiale precario esteticamente inidoneo, ad uso pertinenziale e purché urbanisticamente conformi e/o condonati, possono essere sostituiti con strutture in muratura della stessa superficie, volume e destinazione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del fabbricato principale, con finiture, copertura ecc. di tipo tradizionale.
2. Nelle zone e relative sottozone B-C-D-T, è concesso anche lo spostamento del manufatto sul lotto di pertinenza del fabbricato principale, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e costruzioni, al fine di una sua migliore collocazione nel tessuto urbano edificato.
3. I manufatti oggetto di demolizione e ricostruzione mantengono la precedente destinazione d'uso per venti anni successivi dalla fine dei lavori.

DISCIPLINA DELLE PERTINENZE E AREE PRIVATE (giardini, resedi) NELLE ZONE OMOGENEE B-C-D-E-F/1-T (Art. 120 N.T.A.)

1. I GIARDINI E I RESEDI DEGLI EDIFICI IN ZONE A PREVALENZA RESIDENZIALE (B-C-E) oggetto nuova costruzione, dovranno essere sistemati prevalentemente a verde, con esclusione degli spazi necessari al parcheggio ed ai marciapiedi pedonali.
2. I marciapiedi non condominiali, adiacenti l'edificio, dovranno avere larghezza minima di ml. 1.00, salvo gli spazi e le dimensioni minime previste dal D.M. 236/89, così come gli scannafossi compreso il muro esterno.
3. Gli altri spazi carrabili o pedonali dovranno essere realizzati con materiali permeabili. In particolare per gli spazi di sosta e manovra interni alle recinzioni (ad eccezione delle rampe di collegamento agli interrati e seminterrati) dovranno essere utilizzati sistemi che garantiscano il massimo della permeabilità (green-pav, prato armato ecc.)
4. In caso di ristrutturazione o ampliamento con aumento di unità immobiliari, dovranno previste sistemazioni a verde e superfici non impermeabili come sopra, anche previo demolizione di superfici esistenti non a norma, salvo comprovata impossibilità per carenza di spazi o impossibilità di natura tecnica.
5. Nei giardini e resedi possono essere installati i manufatti di cui all'art. 30 punti 9,10 e 14 delle Norme.
6. I progetti di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione di fabbricati residenziali dovranno prevedere una idonea sistemazione del verde privato, con piantumazione di almeno un albero di specie autoctona di alto fusto per pertinenze superiori a 100 mq. (e di almeno 1 ogni 100 mq.) e di almeno un albero di medio fusto ogni 50 mq. o frazione, in tutti i casi.
7. Le recinzioni dovranno avere andamento lineare, con eventuali ringhiere soprastanti a disegno semplice in ferro a zincate verniciate in colori tipici come per il ferro.
8. Le recinzioni visibili da spazi e strade pubbliche dovranno avere altezza massima del muro pieno fuori terra non superiore a ml. 1.20.
9. Non sono ammesse recinzioni in rete metallica o plastificata, se non per le parti non visibili da spazi pubblici. I muri di recinzione non visibili da spazi pubblici potranno avere altezza massima di ml. 2.00.
10. Fatte salve le ulteriori prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio Comunale
11. PER LE PERTINENZE DEI NUOVI EDIFICI IN ZONE PRODUTTIVE (D-F/1-T) si dovranno rispettare le superfici permeabili minime, che dovranno essere realizzate, nella maggior parte con spazi a verde piantumati con siepi sempreverdi e piante di medio/alto fusto in ragione di 1 ogni 80 mq. di spazio a parcheggio.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

12. E' obbligatoria una fascia di verde lungo il perimetro del lotto e una idonea sistemazione a verde ai lati dei passi carrabili.
13. Non è ammesso, in dette zone, l'utilizzo di asfalto tradizionale per le superfici impermeabili, né di asfalto permeabile per le altre superfici.
14. E' ammesso, previo parere degli organi competenti, l'uso di asfalto architettonico nelle zone impermeabili.
15. I progetti di ristrutturazione con aumento di unità immobiliari e di ampliamento nelle zone D, dovranno rispettare le prescrizioni di cui sopra, anche previo demolizione di superfici esistenti non a norma
16. Le recinzioni dovranno avere andamento lineare, con eventuali ringhiere soprastanti a disegno semplice, con la parte in muro pieno non superiore a ml. 1.20.
17. Non sono ammesse recinzioni in rete metallica
18. I manufatti di cui all'art 30 delle Norme, sono ammessi solo in presenza di giardini di superficie superiore a 200 mq.
19. Fatte salve le ulteriori prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio Comunale

AREE VINCOLATE A VERDE PRIVATO (Art. 121 N.T.A.)

1. Sono aree di proprietà privata sistemate a giardino nella maggior parte dei casi di pertinenza in zone di particolare pregio ambientale,
2. In queste zone gli interventi sono di tipo diretto, con progetto dettagliato delle sistemazioni da eseguire, che dovranno limitarsi alla manutenzione ordinaria (A), la manutenzione straordinaria (B), il restauro ed il risanamento conservativo (C).
3. Il verde esistente, sia di alto fusto che ornamentale dovrà essere mantenuto e reintegrato con un progetto esteso a tutta l'area.
4. In tali zone è ammessa la realizzazione di piccole strutture (gazebo, pergolati) o pertinenze (piscine), purché non sia compromesso il verde esistente e sia studiata una sistemazione generale della zona .



COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE (Provincia di Pistoia)

REGOLAMENTO URBANISTICO

Progettazione

Ing. Gaetano Pollerone – Funzionario Tecnico Comunale

Consulenza Urbanistica : Arch. Giuliano Giovannelli

Consulenza GIS : Ing. Maurizio Martelli

Ufficio Tecnico Comunale

Redazione N.T.A. : Geom. Federico Salvadeo

Assistenza cartografica: Geom. Sabato Tedesco

Studi Geologici

Territorio e Ambiente s.r.l.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Scheda-Progetto n. 10 : Sottozona d2

Adozione con Delibera Consiglio Comunale n. **48** del **10.11.2005**

Approvazione con Delibera Consiglio Comunale n. ____ del ____

IL SINDACO
(Renzo Mochi)

SCHEDA RIEPILOGATIVA N. 10

SOTTOZONE "D2" - INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO (Art. 65 N.T.A)

1. In queste sottozone si opera per intervento urbanistico preventivo – Piano Attuativo (Piano di Lottizzazione-Piano per gli Insediamenti Produttivi –PIP) applicando i seguenti indici:
2. In queste zone si applicano i seguenti parametri, calcolati secondo quanto prescritto al presente Capo

a. RAPPORTO DI COPERTURA (RC) massimo ammissibile
• 40%
b. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)
• 0.60 mq./mq.
c. ALTEZZA MASSIMA (Hmax.)
• 10 ml.
d. PARCHEGGI INERENTI LA COSTRUZIONE
• 10 mq./100 mc
e. DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI
• 12 ml.
f. DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETA' O DI ZONA
• 6 ml.
g. DISTANZA MINIMA DALLE STRADE
• 10 ml.
• Distanze inferiori sono ammesse per comprovate esigenze funzionali previste dal Piano Attuativo. In particolare l'edificazione sul confine di proprietà è possibile con accorpamento limitato di lotti.
h. SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA (SP) come all'art 29 c.5), minimo 25%

3. Le AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA minime dovranno essere il 10% della Superficie Territoriale (St). I realizzatori dell'intervento urbanistico preventivo dovranno cedere gratuitamente al Comune le aree relative alle urbanizzazioni primaria e secondaria, previo stipula di convenzione come da schema allegato alle norme (appendice).

Norme generali zone D (art. 64 N.T.A.)

1. Le zone industriali e artigianali sono destinate ad edifici ed attrezzature per l'attività produttiva.
2. Oltre alle specifiche destinazioni industriali e artigianali in queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:
 - a. magazzini
 - b. depositi
 - c. silos
 - d. serbatoi
 - e. rimesse, autorimesse, autofficine con concessionarie di mezzi di trasporto
 - f. edifici ed attrezzature di interesse pubblico e di interesse collettivo di cui all'art. 79 e succ. delle Norme
 - g. uffici e mostre connesse alla attività di produzione
 - h. abitazioni per il titolare, per il personale addetto alla sorveglianza manutenzione degli impianti nel limite di mq. 120 di Superficie Utile Lorda senza detrazioni. La realizzazione di tali abitazioni potrà essere concessa previo stipula di atto unilaterale d'obbligo con vincolo di pertinenzialità ad una unità produttiva dello stesso immobile.
3. Sono inoltre ammesse, con le limitazioni di cui ai successivi paragrafi, attività terziarie e commerciali, che non risultino adeguatamente ubicabili in altre zone o la cui presenza costituisca un servizio per le imprese che operano nelle zone D, a condizione che vengano realizzati a cura e spese dei proprietari, gli ulteriori spazi a parcheggio e verde di cui agli artt. 85 e 95 delle Norme.
4. Dette opere non potranno essere scomputate dagli oneri concessori.
5. Alle condizioni di cui sopra e previo adeguamento degli standards urbanistici, sono quindi ammesse anche le seguenti destinazioni:
commerciale per una superficie di vendita inferiore o uguale a mq. 400

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- a. uffici privati
 - b. pubblici esercizi
 - c. ristorazione per una superficie netta aperta al pubblico non superiore a mq. 200
6. Nelle zone D sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura.
 7. Le attività rientranti negli elenchi di prima e seconda classe delle lavorazioni insalubri, definite nei Decreti del Ministero della Sanità, periodicamente aggiornati, ai sensi degli artt. 216-217 del T.U.L.L.SS. 1265/1934, oltre ad ottemperare alle disposizioni dettate dalla normativa specifica per i vari aspetti ambientali (emissioni, scarichi, rifiuti), sono sottoposte al controllo della A.U.S.L., per quanto riguarda la tutela igienico sanitaria del vicinato ed ogni possibile conseguenza di nocumento, di insalubrità.
 8. La SUPERFICIE COPERTA (SC) è computata ai sensi dell'art 29 c.4) .
 - a. Gli interrati non potranno superare la S.C. massima prevista per l'edificio fuori terra, ad esclusione della eventuale rampa di accesso aperta.
 - b. Sono escluse dal calcolo della S.C.:
 - Proiezioni di pensiline e tettoie fino alla sporgenza massima di ml. 1.50,
 - I locali di protezione alle attrezzature tecnologiche per una superficie massima di mq. 8 e una altezza massima di ml. 2.40
 9. L' INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (U.F.) è calcolato come all'art. 29 c.8) ed è comprensivo degli eventuali piani interrati e/o seminterrati,
 10. L'ALTEZZA MASSIMA (Hmax.) è misurata secondo quanto prescritto all'art. 28 c.22) delle Norme ed è comprensiva delle eventuali cartelle di gronda o pannellature
 11. Le DISTANZE MINIME misurate come all'art. 28 , fatte salve diverse prescrizioni previste dai Piani Attuativi o nei Profili Regolatori, dovranno essere quelle indicate per le varie sottozone.
 12. La SUPERFICIE MINIMA A PARCHEGGIO INERENTE LE COSTRUZIONI (Pic) è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 9 L. 122/89, in 10 mq. ogni 100 mc. (o 1 mq. / 10 mc.) di volume e con le modalità di cui all'art. 96 delle Norme. Dovrà essere verificato e garantito almeno un posto auto ogni 50 mq. o frazione di Superficie Utile Lorda delle unità immobiliari con un minimo di un posto auto ad unità. Fermo restando il calcolo dei posti auto come sopra, per gli edifici produttivi il con parcheggio dovrà essere verificato calcolando il volume, per ogni piano, per una altezza utile ragguagliata di ml. 4.00, per altezze previste o esistenti superiori.
 13. SPAZI AD USO PUBBLICO . Ove richiesti per i tipi di intervento o la sotto-zona, dovranno essere accorpati e collocati con accesso diretto dalla viabilità pubblica e rispettare le prescrizioni di cui agli artt. 85 e 95 delle N.T.A. Il loro utilizzo deve essere garantito agli utenti delle attività relative. In caso di diverse attività relative allo stesso immobile, è facoltà della Autorità Comunale competente prescrivere che detti spazi rimangano sempre aperti e non recintati.
 14. Su ogni singolo lotto potrà essere edificato un solo fabbricato con resede e pertinenze a comune, ma con possibilità di inserire più unità immobiliari nel fabbricato stesso. Nelle sottozone D/1 il resede e le pertinenze potranno essere suddivise se formano, compresa la S.C. della porzione di immobile relativa, la superficie minima di mq. 800, fatte salve le verifiche degli spazi a parcheggio inerente la costruzione nell'ambito del nuovo lotto e degli spazi di uso pubblico a comune a tutto l'immobile, nonché della fruibilità di detti spazi.
 15. Le finiture esterne dei nuovi edifici o degli ampliamenti dovranno essere di qualità e/o con pannelli prefabbricati granigliati o tinteggiati in colori chiari con esclusione del bianco, o comunque con materiali tradizionali. Nel caso di ampliamento la parte esistente dovrà essere uniformata alla nuova.
 16. Non è ammesso l'uso di asfalti, anche permeabili, per i piazzali esterni.
 17. Il perimetro dei lotti dei nuovi fabbricati, di quelli soggetti ad ampliamento o a ristrutturazione con aumento di unità immobiliari, dovrà essere interamente piantumato con siepe sempreverde e alberature di tipo autoctono di medio/alto fusto
 18. Le eventuali abitazioni realizzabili nelle varie sottozone non potranno superare i 120 mq. di Superficie Utile Lorda calcolata come all'art. 28 c.15) e, fatte salve diverse prescrizioni previste dai Piani Attuativi o nei Profili Regolatori, non potranno superare il numero di una per ogni lotto originario (quello relativo alla realizzazione del fabbricato).

Elaborati dei Piani di Lottizzazione, Piani Particolareggiati (Art. 11 N.T.A.)

1. La progettazione delle opere dovrà essere effettuata in rapporto alle caratteristiche dei terreni e nel rispetto dello studio geologico del territorio e della carta della fattibilità allegati al presente regolamento (vedi titolo Titolo 5).
2. I piani attuativi devono essere corredati da uno studio contenente la valutazione degli effetti ambientali contenente almeno i seguenti elementi:
 - a. descrizione degli elementi dell'ambiente prima dell'attuazione del progetto;
 - b. descrizione delle modificazioni qualitative e quantitative indotte sulle risorse suolo, aria, acqua, patrimonio culturale, fattori socio-economici;
 - c. descrizione delle misure per mitigare, ridurre, compensare o eliminare gli effetti negativi sull'ambiente durante la realizzazione delle opere e successivamente nelle fasi di esercizio;
 - d. descrizione delle modalità di approvvigionamento idrico e dello smaltimento dei reflui.
3. Gli elaborati costituenti il Piano Particolareggiato sono i seguenti:
 - a. Estratto di R.U.
 - b. Planimetria catastale aggiornata in scala 1:2.000 estesa ad una congrua porzione di territorio circostante l'area interessata dal Piano.
 - c. Rilievo dello stato di fatto su base cartografica in scala 1:2000 con indicazione di un caposaldo cui riferire quote e curve di livello. In particolare dovranno essere precisati:
 - Lo stato urbanistico esistente, spazi, attrezzature, infrastrutture e servizi a rete di uso pubblico, marginali o interne all'area nel loro stato e consistenza.
 - Lo stato edilizio di fatto e cioè gli edifici esistenti da conservare, da sottoporre a vincoli speciali, da risanare, gli edifici da demolire.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- Le aree soggette a speciali vincoli (idrogeologico, forestale, bellezze naturali, ecc.)
 - d. Documentazione fotografica.
 - e. Il PROGETTO PLANOVOLUMETRICO come descritto all'Articolo 13 delle Norme.
 - f. Elenchi catastali delle proprietà soggette ad esproprio ed il piano particellare, fermo restando che per gli interventi di iniziativa e/o attuazione privata le aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.
 - g. Norme Tecnologiche di Attuazione.
 - h. Relazione che illustri:
 - obiettivi e criteri del piano,
 - eventuali analisi socio-economiche;
 - gli elaborati relativi allo stato di fatto e di progetto di cui ai punti precedenti;
 - modalità attuative;
 - le previsioni finanziarie di massima;
 - le opere ed i tempi degli interventi distinguendo per quelle a carico dell'Amministrazione Comunale e degli altri operatori.
 - i. Perizia geologico-geotecnica ai sensi della L. 64/74, L.R. 21/84, D.M. 11/03/88, Circolare Ministeriale Applicativa 30483 del 24/9/88, Del. C.R.T. n. 94/1985, Del. C.R.T. n. 12/00, e s.m.i., redatta in riferimento alle classi di fattibilità geomorfologica ed idraulica attribuite dal R.U. e facendo riferimento alle indicazioni contenute nell'art. 6 comma 10 relativo alle prescrizioni per i supporti geologico-geotecnici e sulle indagini geognostiche.
 - j. Documentazione attestante la proprietà delle aree comprese nel Piano di Lottizzazione; estratto originale di mappa catastale e certificato catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione;
 - k. Gli elaborati tecnici in scala adeguata relativi alle opere di urbanizzazione primaria previste nella Lottizzazione;
 - l. Schemi di convenzione tra Amministrazione Comunale e Operatori per regolare fra l'altro:
 - i tempi e i modi di esecuzione dei lavori con l'impegno alla preventiva realizzazione della prima fase delle opere di urbanizzazione;
 - la destinazione d'uso;
 - i contributi per opere di urbanizzazione, che possono essere assolti anche
 - attraverso cessioni di aree o esecuzione diretta dei lavori;
 - le sanzioni a carico degli operatori stessi in caso di inadempienza.
4. Quando l'intervento edilizio comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione di interesse pubblico da parte dei privati, il rilascio del permesso di costruire è subordinato:
- a. all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
 - b. alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo trascritto da parte dei richiedenti o di convenzione nei casi previsti dalla legge, con i quali i soggetti attuatori si impegnano all'esecuzione delle opere previste ed alla successiva cessione gratuita al Comune delle opere realizzate e dei terreni sui quali esse insistono;
 - c. presentazione di una polizza fidejussoria al Comune quale garanzia degli adempimenti assunti da parte dei privati.

Elaborati dei Piani per Insediamenti Produttivi (PIP) (Art. 12 N.T.A.)

1. La progettazione delle opere dovrà essere effettuata in rapporto alle caratteristiche dei terreni e nel rispetto dello studio geologico del territorio e della carta della fattibilità allegati al presente regolamento (vedi titolo Titolo 5).
2. I piani attuativi devono essere corredati da uno studio contenente la valutazione degli effetti ambientali contenente almeno i seguenti elementi:
 - a. descrizione degli elementi dell'ambiente prima dell'attuazione del progetto;
 - b. descrizione delle modificazioni qualitative e quantitative indotte sulle risorse suolo, aria, acqua, patrimonio culturale, fattori socio-economici;
 - c. descrizione delle misure per mitigare, ridurre, compensare o eliminare gli effetti negativi sull'ambiente durante la realizzazione delle opere e successivamente nelle fasi di esercizio;
 - d. descrizione delle modalità di approvvigionamento idrico e dello smaltimento dei reflui.
3. Gli elaborati costituenti il Piano Particolareggiato sono i seguenti:
 - a. Estratto di R.U.
 - b. Planimetria catastale aggiornata in scala 1:2.000 estesa ad una congrua porzione di territorio circostante l'area interessata dal Piano.
 - c. Rilievo dello stato di fatto su base cartografica in scala 1:2000 con indicazione di un caposaldo cui riferire quote e curve di livello. In particolare dovranno essere precisati:
 - Lo stato urbanistico esistente, spazi, attrezzature, infrastrutture e servizi a rete di uso pubblico, marginali o interne all'area nel loro stato e consistenza.
 - Lo stato edilizio di fatto e cioè gli edifici esistenti da conservare, da sottoporre a vincoli speciali, da risanare, gli edifici da demolire.
 - Le aree soggette a speciali vincoli (idrogeologico, forestale, bellezze naturali, ecc.)
 - d. Documentazione fotografica.
 - e. Il PROGETTO PLANOVOLUMETRICO come descritto all'Articolo 13 delle Norme.
 - f. Elenchi catastali delle proprietà soggette ad esproprio ed il piano particellare.
 - g. Norme Tecnologiche di Attuazione.
 - h. Relazione che illustri:
 - obiettivi e criteri del piano,
 - eventuali analisi socio-economiche;
 - gli elaborati relativi allo stato di fatto e di progetto di cui ai punti precedenti;

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- modalità attuative;
 - le previsioni finanziarie di massima;
 - le opere ed i tempi degli interventi distinguendo per quelle a carico dell'Amministrazione Comunale e degli altri operatori.
- i. Perizia geologico-geotecnica ai sensi della L. 64/74, L.R. 21/84, D.M. 11/03/88, Circolare Ministeriale Applicativa 30483 del 24/9/88, Del. C.R.T. n. 94/1985, Del. C.R.T. n. 12/00, e s.m.i., redatta in riferimento alle classi di fattibilità geomorfologica ed idraulica attribuite dal R.U. e facendo riferimento alle indicazioni contenute nell'art. 6 comma 10 relativo alle prescrizioni per i supporti geologico-geotecnici e sulle indagini geognostiche.
 - j. Documentazione attestante la proprietà delle aree comprese nel Piano di Lottizzazione; estratto originale di mappa catastale e certificato catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione;
 - k. Gli elaborati tecnici in scala adeguata relativi alle opere di urbanizzazione primaria previste nella Lottizzazione;
 - l. Schemi di convenzione tra Amministrazione Comunale e Operatori per regolare fra l'altro:
 - i tempi e i modi di esecuzione dei lavori con l'impegno alla preventiva realizzazione della prima fase delle opere di urbanizzazione;
 - la destinazione d'uso;
 - i contributi per opere di urbanizzazione, che possono essere assolti anche
 - attraverso cessioni di aree o esecuzione diretta dei lavori;
 - le sanzioni a carico degli operatori stessi in caso di inadempienza.
4. Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione tramite:
- a. approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
 - b. Qualora le opere siano realizzate da soggetti diversi dal Comune, dovrà essere sottoscritta convenzione urbanistica, con la quale i soggetti attuatori si impegnano all'esecuzione delle opere previste ed alla successiva cessione gratuita al Comune delle opere realizzate e dei terreni sui quali esse insistono;
 - c. presentazione di una polizza fidejussoria al Comune quale garanzia degli adempimenti assunti da parte dei privati.

Art. 13
Progetto Planovolumetrico

1. Il Progetto Planovolumetrico è un insieme di elaborati progettuali che devono essere predisposti al fine di rendere esplicita in modo compiuto l'organizzazione degli spazi pubblici relativi ad una certa area di sviluppo urbano.
2. Questo insieme di elaborati è parte integrante di quelli che si richiedono per il P.P. o il P.L. (artt. 11 a 14 delle Norme), mentre costituiscono, redatti ad una scala di maggior dettaglio – 1:200 – gli elaborati richiesti per il Progetto Unitario Concordato descritto all'art. 16 delle Norme.
3. Gli elaborati del progetto planovolumetrico saranno i seguenti:
 - a. Planimetria in scala 1:500 o 1:200 con quote altimetriche ed un caposaldo cui riferire le quote di progetto che individui le aree da destinare a:
 - Urbanizzazione primaria quali strade e fasce verdi di corredo, parcheggi, verde elementare, particolari impianti (ubicazioni delle cabine ENEL, TELECOM, ecc.). Dovranno essere indicati anche i tracciati degli impianti a rete di approvvigionamento e smaltimento delle acque, di approvvigionamento del gas, della rete elettrica e telefonica e di pubblica illuminazione (vedi art. 29 c.16) - opere di urbanizzazione primaria) il tutto concordato con gli Enti Gestori (Enel, Telecom, ecc.).
 - Per le aree destinate a verde dovrà essere redatto progetto dettagliato con indicazione delle specie arboree da utilizzare, della loro ubicazione, delle altre sistemazioni (prati, fioriere, arredi etc.), e degli impianti da realizzare (irrigazione etc.)
 - Urbanizzazione secondaria con la indicazione della destinazione delle attrezzature, delle superfici coperte, dei volumi.
 - Residenza o altre destinazioni d'uso omogenee o integrate con la indicazione delle aree di pertinenza degli edifici, delle superfici coperte massime, delle distanze, numero di piano e altezze.
 - Disegni delle eventuali sistemazioni del terreno al fine di renderlo idoneo alle destinazioni previste.
 - b. Profili e sezioni in scala 1:500 o 1:200.
 - c. Tipi edilizi in scala 1:200.
 - d. Plastico o elaborato grafico in 3D (eventuale).
 - e. In apposite tabelle dovranno essere indicate:
 - le misure delle varie aree con la precisazione della loro incidenza percentuale;
 - l'area totale dell'intervento con i coefficienti urbanistici proposti a confronto con quelli di R.U.;
 - la superficie coperta dai singoli lotti;
 - il numero dei vani/abitante per la residenza considerati convenzionalmente pari a mc. 100 o di altri addetti (secondario, terziario, ecc...);
 - le superfici per abitante insediato e la loro incidenza percentuale sul totale dell'area, destinate agli spazi ed attrezzature collettive (verde, parcheggi, istruzione, attrezzature comuni).
4. Perizia geologico-geotecnica ai sensi della L. 64/74, L.R. 21/84, D.M. 11/03/88, Circolare Ministeriale Applicativa 30483 del 24/9/88, Del. C.R.T. n. 94/1985, Del. C.R.T. n. 12/00, e s.m.i., redatta in riferimento alle classi di fattibilità geomorfologica ed idraulica attribuite dal R.U. e facendo riferimento alle indicazioni contenute nell'art. 6 comma 10 relativo alle prescrizioni per i supporti geologico-geotecnici e sulle indagini geognostiche.
5. Gli elaborati al punto d) dovranno essere prodotti in seguito a richiesta esplicita dell'Amministrazione Comunale.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

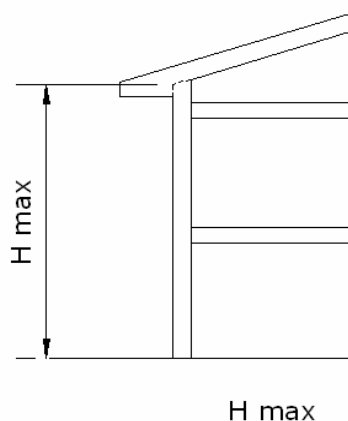
Elementi e parametri edilizi (Art. 28 NTA)

1. **PIANO DI UN EDIFICIO:** la porzione di un edificio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, limitato da un pavimento e da un soffitto, che può essere orizzontale, inclinato o curvo.
2. **PIANO FUORI TERRA:** il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale, od in almeno nel 50 per cento di essi, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani fuori terra i piani seminterrati il cui pavimento si trovi, anche in ogni suo punto perimetrale, ad una quota non inferiore a metri 0,30 rispetto alla quota di campagna del terreno circostante.
3. **PIANO INTERRATO:** il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale od inferiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani interrati i piani seminterrati il cui soffitto si trovi, anche in taluno dei suoi punti perimetrali, ad una quota inferiore a metri 0,30 rispetto alla quota di campagna del terreno circostante.
4. **PIANO SEMINTERRATO:** il piano di un edificio il cui pavimento si trovi, in ogni suo punto perimetrale, od in più del 50 per cento di essi, ad una quota inferiore a quella del terreno circostante, ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a metri 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante.
5. **PIANO INTERRATO (O PIANO SEMINTERRATO) ABITABILE:** il piano interrato o seminterrato adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone, inteso come il piano interrato o seminterrato l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,70.
6. **PIANO TERRA (O PRIMO PIANO FUORI TERRA):** il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale non esistano altri piani, od esistano solamente piani interrati.
7. **PIANO RIALZATO (O PIANO TERRA RIALZATO, O PRIMO PIANO FUORI TERRA RIALZATO):** il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale esista un piano seminterrato, anche se assimilato ai piani interrati.
8. **PIANO AMMEZZATO (OD AMMEZZATO, O MEZZANINO):** il piano di una edificio interposto tra due piani fuori terra, di norma tra il primo ed il secondo, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani fuori terra.
9. **PIANO SOTTOTETTO (O SOTTOTETTO):** l'ultimo piano fuori terra di un edificio, avente come soffitto la copertura dell'edificio medesimo.
10. **PIANO SOTTOTETTO (O SOTTOTETTO) ABITABILE:** il piano sottotetto adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone, inteso come il piano sottotetto l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,7, fatte salve le eccezioni espressamente disposte; l'altezza media di ogni locale sottotetto è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza inferiore a metri 1,80, sotto la quale non si possono realizzare parti di locali abitabili.
11. **ALTEZZA UTILE DEL PIANO:** la misura della distanza tra il pavimento ed il soffitto di un piano di un edificio, ovvero tra il pavimento e l'intradosso delle strutture orizzontali di copertura del soffitto o degli scempiati di mezzane in caso di solai con travi ricalate. Nei casi di soffitti inclinati o curvi l'altezza netta è convenzionalmente intesa come altezza media, la quale è misurata su tre punti della mezza volta, ove si tratti di volte a tutto sesto od a sesto ribassato.
12. **ALTEZZA LORDA DEL PIANO:** la misura della distanza tra il pavimento di un piano di un edificio ed il pavimento del piano superiore. Nel caso di ultimo piano abitabile o non abitabile, l'altezza è misurata dal pavimento all'intradosso dell'ultimo solaio o del solaio di copertura. Nel caso di piano seminterrato deve essere considerata solo la parte fuori terra dall'originaria quota del piano di campagna o, se inferiore, da quella del nuovo piano artificialmente creato.
13. **SUPERFICIE COMPLESSIVA :** la superficie data dalla somma delle superfici utili abitabili e delle superfici accessorie;
14. **SUPERFICIE UTILE ED UTILE ABITABILE :** si intende per superficie utile la superficie di pavimento dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, ove si espletano le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi; si intende per superficie utile abitabile la superficie di pavimento dei vani abitabili e degli altri spazi destinati all'abitazione degli alloggi. Entrambi le superfici sono misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, logge e balconi.
15. **SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL):** Si intende la sommatoria di tutte le superfici lorde dei piani fuori terra o comunque da computare ai fini degli indici urbanistici delimitate dal perimetro esterno delle murature. Per le verifiche degli indici potranno essere detratte dalla S.U.L. le superfici indicate nelle varie zone o sottozone omogenee.
16. **SUPERFICIE ACCESSORIA (SNR):** la superficie dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, avente funzioni di servizio alle attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi. Essa è costituita da:
 - a. porticati, balconi, terrazze, logge e simili;
 - b. porticati, loggiati, androni ed altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari aventi autonoma identità fisica e funzionale, (i porticati, sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora vi sia l'uso pubblico);
 - c. locali per impianti tecnologici, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderia, e simili, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;
 - d. vani scala (rampe più pianerottoli) condominiali e vani ascensore;
 - e. cantine, cantinole, soffitte e sottotetti, ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di Pertinenza delle utilizzazioni principali ovvero con altezze utili inferiori a m 2,7.
 - f. piani interrati o seminterrati, (comprese le autorimesse), ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni principali

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- g. autorimesse singole o collettive e gli spazi per la sosta ed il ricovero di veicoli, compresi quelli relativi alla manovra, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;
 - h. magazzini, depositi, archivi, con altezze utili inferiori a m 2,7, in connessione con l'unità immobiliare, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati, e comunque il loro esercizio non comporti la presenza continuativa di persone in attività lavorativa e comunque entro il limite del 5% della Superficie lorda di calpestio.
17. **SUPERFICIE DI VENDITA:** La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita sia coperta che scoperta, ivi compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. La superficie di vendita comprende, inoltre, gli spazi adibiti all'esposizione delle merci, alla frequenza, anche occasionale del pubblico, o, comunque, a servizio della clientela, e funzionalmente collegati alle operazioni di vendita, purché comunicanti con l'unità immobiliare dell'esercizio stesso. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzino, deposito, lavorazione, uffici, dove non sia consentito al pubblico di accedere liberamente, e quella dei servizi igienici; nel caso dei Centri Commerciali, la superficie degli esercizi che non ricadono nella disciplina del presente regolamento non concorre a determinare la superficie del Centro stesso. Qualora uno stesso esercizio comprenda diversi locali di vendita, gli stessi devono essere comunicanti tra loro a mezzo di aperture o scale idonee ad assicurare un'agevole circolazione del pubblico.
18. **SAGOMA GEOMETRICA DI UNA COSTRUZIONE:** il solido corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed è formata dal profilo chiuso esterno delle linee che lo compongono, sia in pianta che in prospetto; nella considerazione della sagoma geometrica non si tiene conto delle aperture (porte e finestre) né degli elementi di finitura sporgenti dal filo delle pareti esterne o del tetto, mentre ne fanno parte elementi quali logge, porticati, balconi, aggetti di gronda, abbaini, volumi tecnici.
19. **SOPRAELEVAZIONE:** per sopraelevazione di un edificio, si intende il rialzamento dell'ultimo piano esistente, fino al raggiungimento dell'altezza utile abitabile. In caso di piani soffitti esistenti, di altezza massima inferiore a ml. 1.80, si considera sopraelevazione la realizzazione di sole volumetrie escluse dal calcolo per le varie zone omogenee e di vani tecnici. Dovranno rimanere inalterate le caratteristiche della parete preesistente salvo quanto previsto dal Codice Civile: in caso di realizzazione di nuove aperture o di modifica delle caratteristiche di abitabilità dei vani, dovranno essere rispettate le distanze tra pareti previste dalle varie zone omogenee.
20. **AMPLIAMENTO:** per ampliamento di un edificio si intende la realizzazione di nuove volumetrie nell'ambito del lotto e delle pertinenze e di nuovi piani in rialzamento degli esistenti ove non si configuri come sopraelevazione.
21. **VOLUMI TECNICI:** quelli considerati strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità o di sicurezza, derivanti da norme prescrittive, degli impianti stessi, trovare luogo entro la sagoma geometrica della costruzione realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Sono da considerare volumi tecnici quelli sotto indicati:
- a. Extra-corpo vani scale condominiali, ovvero la porzione di vano scala condominiale necessaria per raggiungere il piano sottotetto se non abitabile in tutto o in parte, od il lastrico solare condominiale;
 - b. Extra-corsa ascensori e vani ascensore;
 - c. Serbatoi idrici e relativi impianti nella misura strettamente necessaria alle esigenze dell'unità immobiliari cui sono pertinenza;
 - d. Centrali termiche fino ad una superficie utile netta di mq. 8.00;
 - e. Camini, canne fumarie e di ventilazione;
 - f. Cabine elettriche non private;
 - g. Gru e ciminiera;
 - h. I volumi tecnici sopra descritti sono scomputabili secondo quanto stabilito dai vari parametri di zona delle Norme.
22. **ALTEZZA MASSIMA DI UN EDIFICIO (Hmax.):**
- a. L'altezza massima degli edifici di nuova costruzione, o soggetti a ristrutturazione, sopraelevazione o ampliamento, si misura sulla facciata più alta dell'edificio, o sulla parte di copertura arretrata rispetto alle facciate principali se più alta, a partire dalla quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato se più bassa, sino all'intersezione del prolungamento dell'intradosso del solaio di copertura, con il filo murario esterno dell'edificio, se di tipo tradizionale, o all'estradosso del solaio di copertura se trattasi di copertura a terrazza.
 - b. Sulle vie o terreni in pendenza o nel caso di facciate composte da corpi di varia altezza o di edifici contigui, l'altezza massima è sempre quella del punto di facciata più alto, misurata come sopra.
 - c. In caso di tetto ad unica falda l'altezza massima è da considerarsi quella media tra la gronda e il colmo, misurate come al precedente punto a).
 - d. Per gli edifici produttivi o di altro tipo con copertura piana, l'altezza massima è misurata comprendendo le eventuali cartelle di gronda. Tale regola non è da considerarsi nelle coperture a terrazza di edifici residenziali ove realizzabili.
 - e. Possono sempre superare l'altezza massima consentita le canne fumarie e di ventilazione e gli impianti che utilizzino fonti energetiche alternative.
 - f. Negli edifici situati nelle zone produttive (industriali ed artigianali o commerciali) possono superare l'altezza massima anche i seguenti volumi tecnici, solo ed esclusivamente per comprovate e motivate esigenze tecnico-costruttive:
 - i serbatoi idrici;
 - extra corsa ascensori per una altezza massima di ml. 2.10;
 - vano scala di accesso alla copertura per la superficie strettamente necessaria e per una altezza massima di ml. 2.10;
 - emergenze architettoniche, prive di superfici utili (es. torri pubblicitarie e simili)
 - g. Comunque l'altezza massima non potrà superare quanto prescritto dalle norme tecniche per le costruzioni in zona a rischio sismico e quanto stabilito dall'art.9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO



23. DISTANZA MINIMA DAI CONFINI E DISTANZA FRA GLI EDIFICI :

- a. Si misurano orizzontalmente in corrispondenza della proiezione delle parti più sporgenti dell'edificio, esclusi gli aggetti di gronda delle coperture e gli elementi decorativi . Non sono computabili ai fini di dette misurazioni, i volumi tecnici e le parti emergenti dai fili esterni delle murature perimetrali del corpo di fabbrica (terrazzi, scale aperte) con le seguenti specifiche limitazioni:
 - le scale esterne aperte comprensive delle necessarie strutture di piedritto e di definizione architettonica, fino al raggiungimento del primo piano dell'edificio;
 - i balconi, le terrazze a sbalzo, di larghezza (aggetto) non superiore a ml. 1.50 i locali accessori e vani tecnici di altezza in gronda inferiore a ml. 2.50 (vedi succ.).
- b. In tutto il territorio comunale, nella realizzazione di nuove costruzioni, o ricostruzioni, deve essere rispettata tra i fabbricati la distanza minima assoluta di 10 ml tra pareti (entrambe o solo una) con finestre di vani abitabili e comunque l'altezza del fabbricato più alto. Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale:
 - la possibilità di costruire in aderenza;
 - per le sopraelevazioni quanto previsto al precedente comma 18) e per le ristrutturazioni ai fini delle distanze tra edifici fronteggianti, dovrà essere rispettato quanto previsto dal Codice Civile.
- c. Possono essere ammesse, distanze inferiori a quelle indicate, per edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo, fatta salva sempre la minima distanza di ml. 10.00 tra pareti con finestre di vani abitabili.
- d. Non sono da considerare, al fine della valutazione delle distanze tra fabbricati su fondi o lotti confinanti, le costruzioni esistenti di altezza massima in gronda non superiore a 2,50 m. e destinate ad usi accessori (garage, centrali termiche, etc.) purché sprovviste di finestre.
- e. Sono altresì esclusi dal computo della distanza dai confini e dai fabbricati: gazebi, pergolati, pensiline, e arredi da giardino di cui all'art. 30.

24. DISTANZA DAL FILO STRADALE :

- a. Si intende la lunghezza minima misurata in orizzontale del segmento congiungente il corpo più avanzato del fabbricato, con il filo stradale; considerando la sede stradale comprendente l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali come parapetti, muri, scarpate, ecc..
- b. Ai fini della determinazione di detta distanza non sono computabili le parti aggettanti analogamente a quanto stabilito al precedente comma.
- c. Nella determinazione della distanza degli edifici dal filo stradale fuori dal perimetro dei centri abitati dovranno essere osservate le prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Codice della strada).
- d. Sono fatte salve in tutto il territorio comunale:
 - le prescrizioni più restrittive imposte dalle norme per gli edifici in zona sismiche.
 - la possibilità di costruire in aderenza
 - le distanze minori esistenti
 - le deroghe previste per gli ampliamenti una tantum.

Art. 29

Elementi e parametri urbanistici

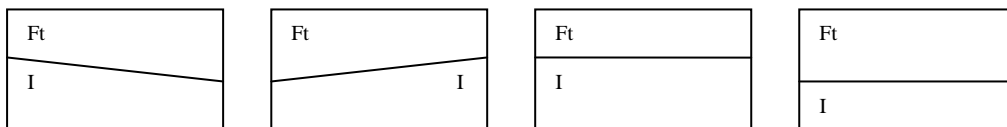
1. **SUPERFICIE TERRITORIALE (St):** la superficie totale di un ambito delimitato dagli strumenti di pianificazione generali, misurata al lordo delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'ambito interessato ed al netto delle viabilità esistenti o di P.R.G.C.
2. **LOTTO EDIFICABILE:** La superficie identificata in cartografia con omogenea simbologia costituito dalla superficie libera indicizzata o, nel caso di lottizzazioni, quella individuata dal piano attuativo.
 - a. Nel caso di esistenza di un immobile sul lotto, la capacità edificatoria dovrà tener conto della sua volumetria e superficie ove questo non possa essere o non venga demolito.
 - b. Per i lotti che mantengono la stessa destinazione del precedente P.R.G., dovrà essere verificato che gli indici di edificabilità non siano già stati utilizzati per la costruzione di altri immobili.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- c. Non è ammessa la commistione di indici per lotti ricadenti in zone o sottozone diverse.
3. **SUPERFICIE FONDIARIA (SF):** la superficie residua della superficie territoriale, detratte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. **SUPERFICIE COPERTA (SC):** la superficie data dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate sia degli edifici principali che degli edifici accessori fuori terra e entro terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali; per il computo degli elementi architettonici e di arredo si rimanda ai contenuti dell'articolo 30.
5. **SUPERFICIE PERMEABILE (SP):** ogni superficie, libera da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche.
- a. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,50 m., pedonali ma non carrabili purché inghiaiaati e realizzati con materiali permeabili.
- b. Le superfici carrabili pavimentate dovranno essere limitate al solo spazio di parcheggio (posto auto più spazio di manovra). I marciapiedi impermeabilizzati dovranno avere larghezza massima di ml. 1.00, ovvero di ml. 1.50 ove condominiali, salvi gli spazi di manovra di cui al D.M. 236/89 (superamento barriere architettoniche). Gli scannafossi dovranno avere larghezza massima comprensiva del muro esterno di ml. 1.00.
- c. Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione artigianale ed industriale, ferme restando la quantità di verde a prato e/o piantumato previste dalle norme la percentuale minima di superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali (escluso asfaltature anche se drenanti), poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche. La superficie permeabile deve essere garantita, oltre che per le nuove costruzioni, anche per gli interventi di ampliamento. In caso di ristrutturazione o sopraelevazione e comunque per ogni intervento di sistemazione esterna, le superfici permeabili dovranno rimanere invariate, se già inferiori al minimo previsto.
6. **RAPPORTO DI COPERTURA (Rc):** il rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria, espresso in valore percentuale.
7. **INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut):** il rapporto tra la Superficie Utile Lorda degli edifici e la superficie territoriale, espresso in mq/mq od in mq/ha.
8. **INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf) :** il rapporto tra la Superficie Utile Lorda degli edifici e la superficie fondiaria, espresso in mq/mq.
9. **INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It):** il rapporto tra il Volume degli edifici e la Superficie Territoriale, espresso in mc/mq.
10. **INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (If):** il rapporto tra il Volume degli edifici e la Superficie Fondiaria, espresso in mc/mq.
11. **VOLUMETRIA EDIFICABILE:** il prodotto tra la Superficie Fondiaria e l'Indice di fabbricabilità fondiaria assegnato.
12. **VOLUME DI UN EDIFICIO AI FINI DEL COMPUTO DEL VOLUME URBANISTICO (V):** è dato dal prodotto tra la Superficie Utile Lorda di ogni piano e la relativa altezza lorda o media di altezze in caso di piani a quote diversificate.
- a. Ai fini del computo, sono da rispettare le seguenti precisazioni e i seguenti criteri correttivi rispetto alla definizione data.
- b. le murature perimetrali esterne concorrono al volume fino allo spessore di cm. 30: non si considerano ai fini del calcolo del volume gli spessori dovuti all'utilizzo dei materiali per il contenimento termo-acustico e i giunti tecnici sismici, nonché gli eventuali paramenti di finitura esterni e gli elementi decorativi, il tutto previo presentazione di idonea documentazione e particolari costruttivi.
- c. Lo spessore dei solai si computa escludendo gli spessori necessari per i materiali da utilizzare per il contenimento termo-acustico, previo presentazione di idonea documentazione e particolari costruttivi.
- d. Sono inoltre esclusi dal computo volumetrico:
- gazebo, pergolati, pensiline, tettoie aggettanti e arredi da giardino nel rispetto dell'art. 30.
 - balconi, terrazze, e simili;
 - scale esterne aperte;
 - vani scala (rampe più pianerottoli purché della medesima larghezza secondo le buone regole del costruire – si calcolano i disimpegni, corridoi e ingressi) privati e condominiali e vani ascensore senza alcun limite dimensionale, sia interni che esterni ai corpi di fabbrica;
 - locali per impianti tecnologici di altezza inferiore a m. 2.50, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, e simili, intesi esclusivamente come accessori ai volumi principali. Nelle coperture a tetto i volumi tecnici dovranno rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo dovrà essere prevista una soluzione architettonica unitaria
 - porticati logge e loggiati, fino ai limiti indicati per le varie zone omogenee e porticati, loggiati, androni ed altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari aventi autonoma identità fisica e funzionale o adibiti all'uso pubblico;
 - cantine, cantinole, soffitte e sottotetti di altezza utile inferiore a m. 1.80
 - I volumi completamente interrati, (comprese le autorimesse), intesi come pertinenze e accessori alle utilizzazioni attivate ai piani superiori, e comunque contenuti nella proiezione planimetrica dell'edificio secondo quanto previsto per le varie zone e sottozone omogenee;
 - le autorimesse fuori terra nei limiti indicati per ciascuna zona omogenea;
 - I volumi completamente interrati, (comprese le autorimesse), intesi come pertinenze e accessori alle utilizzazioni attivate ai piani superiori, e comunque contenuti nella proiezione planimetrica

Regolamento Urbanistico SCHEDE PROGETTO

dell'edificio secondo quanto previsto per le varie zone e sottozone omogenee; i volumi seminterrati si calcolano in proporzione diretta alla loro emergenza dal piano di riferimento (quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato se più bassa).



- Esempio di calcolo Volume seminterrato
Nel disegno pareti laterali del seminterrato
 $Ft =$ Area Fuori terra

$I =$ Area interrata
 $A =$ area totale delle pareti laterali

$A:Ft = 100 : \%$ $\% =$ percentuale fuori terra Volume netto = $\% \times$ Volume Totale

- Nel caso di demolizione con riorganizzazione planovolumetrica di un singolo edificio, o di ristrutturazione urbanistica, il volume da recuperare dovrà essere computato al lordo compresi gli interrati.

13. ADDIZIONI VOLUMETRICHE E FUNZIONALI

- Si ha ADDIZIONE VOLUMETRICA agli edifici esistenti, non assimilata alla ristrutturazione edilizia quando, nei limiti dei parametri previsti per le varie zone o sottozone omogenee:
 - L'intervento di ampliamento comporti aumento di unità immobiliari
 - Si abbia un aumento superiore a 100 metri cubi lordi della volumetria di ogni edificio residenziale unifamiliare e un aumento superiore, nel caso di edifici con più unità abitative, di 60 metri cubi lordi a unità abitativa.
 - Si abbia un aumento superiore a 200 metri cubi di edifici con destinazione d'uso produttiva o comunque diversa dalla residenziale.
- Si ha ADDIZIONE FUNZIONALE, e quindi opera soggetta a Denuncia di Inizio Attività, quando non si verificano le condizioni per gli ampliamenti volumetrici di cui sopra, e quando l'intervento non comporti la realizzazione di corpi di fabbrica separati.
- Gli immobili con destinazione agricola oggetto di ampliamento mantengono la loro destinazione d'uso nei venti anni successivi dalla efficacia della D.I.A. o dalla data del Permesso di Costruire.

14. **VOLUMETRIA ABITATIVA MEDIA (Vam)** : per il calcolo della capacità insediativa residenziale la volumetria che compete ad ogni abitante insediato o insediabile è pari a 100 mc/ab di volume urbanistico; ai fini del calcolo del dimensionamento si assume la volumetria di 300 mc, quale dimensione media di ogni alloggio. Sono esclusi dal calcolo suddetto gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le riorganizzazioni funzionali nelle quali non si determina un aumento del carico urbanistico.

15. **INDICE DI AFFOLLAMENTO (Ia)**: è la cubatura netta minima dei vani abitabili di nuova costruzione, nuovo insediamento residenziale (cambi destinazione) o in caso di aumento di unità immobiliari. Ne fanno eccezione le superfici previste dal D.M. 7 luglio 1975 per i locali monostanza. In tutti gli altri casi l'indice di affollamento non dovrà essere inferiore a 54 mc./abitante lordi. Il calcolo degli abitanti insediabili è determinato dal parametro dei vani ad uso di camera, calcolati in base al D.M. 1975

16. OPERE DI URBANIZZAZIONE :

- 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 c.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
- Ove l'urbanizzazione primaria sia attuata per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni.
- Urbanizzazione Secondaria / Dotazione e adeguamento degli standard urbanistici**
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;

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

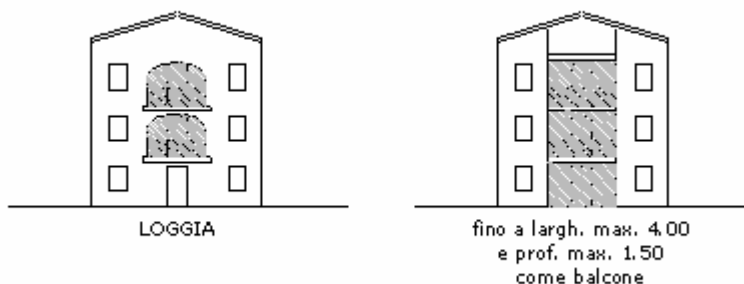
- impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
 - aree verdi di quartiere;
 - strutture con funzioni di centro servizi avanzati alle imprese, per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, in aree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

17. PERTINENZE

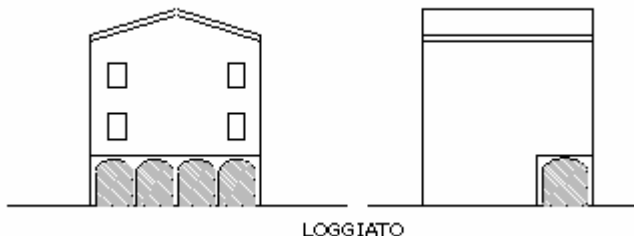
- a. Le pertinenze di un edificio sono quei manufatti, esclusi dal calcolo dei volumi, a servizio esclusivo dell'edificio esistente.
- b. Sono considerate pertinenze ai fini del R.U. : autorimesse interraste ai sensi della L. 122/89 e fuori terra, piscine, campi da tennis (usi privati) centrali termiche-autoclave. Negli edifici produttivi sono inoltre considerate pertinenze, quelle indicate all'ultimo comma della Circolare del Ministero LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977. Questi manufatti dovranno essere realizzati nell'ambito del lotto catastale di pertinenza del fabbricato principale, salvo quanto previsto per gli spazi a parcheggio dall'art. 96 delle norme e sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività.

Elementi architettonici e di arredo (Art. 30 NTA)

1. **LOGGIA:** spazio accessorio delimitato da tre pareti verticali e da due orizzontamenti, accessibile da vani abitabili, il cui volume è computato secondo le varie zone omogenee di cui alle norme e la superficie coperta da valutare al 100%. Le logge comprensive degli elementi specifici di definizione non costituiscono distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale nei limiti di 1,5 m di sporgenza dai fili esterni delle murature perimetrali. Nel caso di logge esistenti, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, le logge come sopra individuate non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che la loggia è stata computata nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione. **NON SI CONSIDERA LOGGIA** e quindi non è computata ai fini del volume e superficie coperta, la rientranza di un edificio aperta completamente su un solo lato e coperta da solaio o terrazzo o gronda, della larghezza massima di ml. 1.50 e lunghezza superiore o uguale a ml. 4.00.



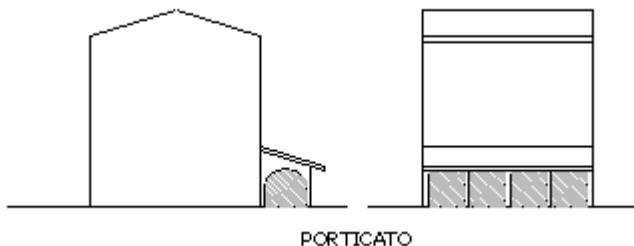
2. **LOGGIATO:** spazio di uso pubblico o privato, delimitato da una parete verticale, da un colonnato o pilastrata e da due orizzontamenti, il cui volume è computato in relazione alle varie zone omogenee di cui alle norme e la cui superficie coperta da valutare al 100%. Nel caso di loggiati privati esistenti anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o non a fini agricoli, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, i loggiati come sopra individuati non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che il loggiato è stato computato nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione.



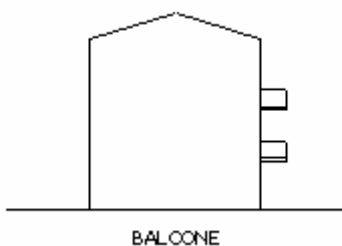
3. **PORTICATO:** spazio utile al piano terra (o rialzato) degli edifici definito da una o due pareti verticali, un colonnato o pilastrata e provvisto di copertura a tetto o a terrazza, senza strutture sovrastanti. È ammesso solo in quanto pertinenza di fabbricato e computato secondo le varie zone omogenee. I porticati connessi ai fabbricati, comprensivi degli elementi specifici di definizione non costituiscono distanza dai confini e dai fabbricati nei limiti di 1,5 m (ai pilastri o comunque al filo esterno della struttura portante) di sporgenza dai fili esterni delle murature perimetrali e con altezza in gronda non superiore a ml. 2.50. Non è ammessa la chiusura esterna. Nel caso di porticati esistenti anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o non a fini agricoli, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, i porticati come sopra individuati non sono considerati

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che il porticato è stato computato nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione.



4. **BALCONE:** superficie aggettante accessibile da vani abitabili e aperta su tre lati, non computabile ai fini volumetrici. Nel caso di nuovi fabbricati, di ampliamento o ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml. 1,50, non costituisce distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale. La superficie coperta non è computata, quando si tratta di balconi con aggetti inferiori ml. 1,50, di superficie lorda non superiore a mq. 6,00; ove si superi il ml. 1,50 di aggetto e/o di superficie sopra detta, le eccedenze si devono considerare ai fini della determinazione della superficie coperta.



5. **BALLATOIO:** struttura distributiva orizzontale e/o aggettante, a servizio di vani abitabili o di intere unità immobiliari. La sua valutazione, nel caso di nuovi fabbricati o di aggiunte a fabbricati esistenti, è analoga a quella dei balconi. Nel caso sia delimitato da più di una parete verticale, ovvero munito di colonnato o pilastrata, la sua valutazione è analoga a quella prevista per le logge. Non è ammesso il recupero volumetrico di ballatoi esistenti e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento di volumetria al 100%.
6. **SOTTOTETTO** (con possibilità di intervento ai sensi dell'art. 79 c. 2) punto 3) della L.R. 1/05, nonché dell'art. 24 delle N.T.A.): si considerano sottotetti gli ultimi piani di civili abitazioni raggiungibili mediante vano scala, che abbiano una altezza minima in gronda di ml. 1.80. Il rialzamento, ove consentito dalle varie sottozone, non potrà portare al superamento della altezza massima ivi prevista.
7. **SOFFITA**: locale con funzione di isolamento dell'ultimo piano dalla copertura, che non ha le caratteristiche del sottotetto.
8. **ABBAINO:** manufatto posto sulla copertura per l'aero-illuminazione di locali sottotetto o soffitta. La realizzazione di tali manufatti è consentita per una dimensione massima dell'infisso di ml. 1.00 di larghezza e ml. 0.60 di altezza, con copertura contro-pendenza con manto dello stesso tipo dell'esistente; per dimensioni superiori la parte sottostante comporterà aumento o alterazione di volume.
9. **GAZEBO:** manufatto non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini e dai fabbricati, destinato al ricovero di persone per le attività a cielo aperto, o complementare ad eventuali attività espositivo -commerciali di pertinenza di edifici a carattere residenziale, produttivo, o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi; esso è ammesso ove consentito dalle norme e deve essere costituito da struttura verticale astiforme in legno o con materiali idonei e adeguati all'ambiente di intervento, con copertura in tela, canniccio, completamente aperta su tutti i lati e avente:
- altezza al colmo non superiore a 3,50 ml;
 - superficie coperta non superiore a 20 mq.

Non è ammesso superare la sopraccitata superficie per ciascuna unità immobiliare unifamiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale. Relativamente agli insediamenti produttivi, sono ammessi gazebo nella proporzione massima del 5% della superficie coperta dell'insediamento produttivo, è comunque ammesso un gazebo per insediamento produttivo avente proprio resede. La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

10. **PERGOLATO:** struttura di pertinenza di unità a carattere residenziale, non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini e dai fabbricati, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o con materiali idonei e adeguati all'ambiente di intervento, atta a consentire il sostegno del verde o piante rampicanti. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 e non essere impostati a quota superiore a ml. 2.50. La superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 50% della superficie libera e non è valutato ai fini della prevenzione dal rischio idraulico, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo. È consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie occupata sopra indicati. È comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione fin dal progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente l'autorizzazione. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.
11. **PENSILINA:** struttura non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini dai fabbricati e dal filo stradale con la funzione di proteggere il percorso dal marciapiede pubblico all'ingresso del fabbricato. La realizzazione, ammessa sull'intero territorio comunale ad eccezione delle zone agricole delle zone

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

omogenee A e/o soggette a vincoli paesaggistici, dovrà essere organica e compatibile con i valori architettonici, tipologici ed ambientali degli insediamenti e non produrre significative alterazioni degli eventuali apparati decorativi. A tale scopo essa potrà essere composta di elementi verticali in legno, in ferro o altro metallo e da una copertura in tela, vetro o metallo. L'altezza al colmo non deve essere superiore a 3,00 ml.; la larghezza non deve essere superiore a 2,00 ml. ed i lati devono essere privi di qualsiasi elemento di chiusura, anche trasparente o mediante inferriate o simili. La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.

12. **TETTOIA AGGETTANTE:** struttura orizzontale o inclinata aggettante dal fabbricato a protezione di porte, finestre, marciapiedi privati. La loro realizzazione, ammessa sull'intero territorio comunale, dovrà essere organica e compatibile con i valori architettonici, tipologici ed ambientali degli insediamenti e non produrre significative alterazioni degli eventuali apparati decorativi. Nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml. 1,50, la sua superficie è computata al 30% ai fini della superficie coperta, ma non costituisce volume e distanza dai fabbricati, dai confini e dal filo stradale. La superficie coperta non è mai computata, nemmeno nella percentuale sopra indicata, quando si tratta di tettoie aggettanti di superficie lorda la cui proiezione al suolo non sia superiore a mq. 5,00, nel numero di una per ciascuna unità immobiliare residenziale o produttiva, di cui deve costituire accessorio; ove si superi la quantità di numero e/o di superficie sopra detta, tutte le tettoie aggettanti sono da considerarsi ai fini della determinazione della superficie coperta nella percentuale del 30% della loro superficie lorda. Sempre nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto è superiore a ml. 1,50, la superficie aggettante è computata al 50% ai fini della superficie coperta. Nel caso di tettoie aggettanti sovrapposte o poste a vari livelli, è considerato, per gli effetti del calcolo della superficie coperta, il profilo della somma delle proiezioni a terra. Non sono ammesse tettoie aggettanti a servizio di piani o di vani che non abbiano i requisiti di abitabilità. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.
13. **SCALA ESTERNA APERTA:** struttura di collegamento verticale esterna al corpo di fabbrica; è esclusa dal computo del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale, qualora strutturalmente aderente al fabbricato, e non emergente dai fili esterni delle murature oltre i m 2,80. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C. e del volume.
14. **ARREDI DA GIARDINO:** gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto ivi comprese fontane e vasche ornamentali, non sono computati ai fini della superficie coperta, del volume e delle distanze dal confine, dai fabbricati e dal filo stradale. Sono compresi nella definizione piccoli box in legno, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq. 4,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,20, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, ecc., nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare unifamiliare (o condominio) o insediamento produttivo, avente proprio resede di pertinenza di superficie non inferiore a 80 mq per le residenze e 200 mq. per i produttivi. L'installazione di detti accessori non deve provocare in alcun modo molestia o danno a terzi e deve in ogni caso essere computata ai fini della prevenzione del rischio idraulico. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.

DISCIPLINA AREE A VERDE DI USO PUBBLICO (Art. 85)

1. Sono le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, corrispondenti a quelle indicate alla lettera c) del D.M. 02.04.1968 Nr. 1444 e
2. come di seguito specificate:
 - a. parchi o giardini pubblici per il gioco, il riposo, la ricreazione;
 - b. spazi attrezzati per il gioco;
 - c. campi per il gioco libero;
 - d. spazi con attrezzature sportive di quartiere.
3. Aree attrezzature a parco o giardino pubblico - c. 7 lett. a)-b)-c)
 - a. Si attuano per intervento edilizio diretto in base ad un progetto unitario esteso a tutta l'area.
 - b. I volumi delle costruzioni integrative ed accessorie consentite saranno commisurate alle specifiche esigenze delle varie aree come risulteranno documentate dal progetto di sistemazione e così pure la quantità di parcheggi necessarie.
 - c. Oltre agli elementi di arredo (panchine, fontane, recinzione, ecc.) sono consentite esclusivamente costruzioni relazionate alla destinazione di zona come servizi igienici, serre, chioschi, bar, piccole attrezzature di tipo ricreativo.
 - d. Tali costruzioni possono anche essere eseguite e gestite da privati e regolate da apposite convenzioni con l'obbligo di conservare il verde e gli arredi eventualmente esistenti e di sistemare le aree di pertinenza delle costruzioni stesse, che dovranno essere di uso pubblico.
4. Aree destinate a verde pubblico di quartiere con attrezzature sportive (c. 7 lett. d)
 - a. Le attrezzature e gli impianti sportivi di nuova previsione potranno essere realizzati per intervento edilizio diretto in seguito alla presentazione di un organico progetto di insieme che coordini gli aspetti naturalistici, architettonici, urbanistici (aree di parcheggio, aree di gioco, attrezzature specifiche dell'area e, nella misura strettamente necessaria, costruzioni accessorie come tribune, spogliatoi, servizi igienici).
 - b. La realizzazione degli interventi previsti per iniziativa privata sarà disciplinata da apposita convenzione tra la proprietà e l'Amministrazione Comunale nella quale saranno garantiti, tra l'altro, il prevalente uso pubblico di tali attrezzature, le modalità di gestione, nonché i tempi ed i modi di realizzazione dell'intervento.
 - c. I volumi edilizi edificabili per la realizzazione delle attrezzature saranno commisurate alle specifiche esigenze come saranno individuate in sede di progetto.
 - d. La superficie sistemata a parco e a giardino non potrà essere comunque inferiore al 35% della superficie totale.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

5. La superficie minima da destinare a Verde Pubblico (o di uso pubblico) in caso di Piani Attuativi, P.U.C. o interventi diretti ove richiesto, è di mq. 11.50 per abitante equivalente (11.50/100mc.). Superfici superiori possono essere prescritte dalla Autorità comunale competente, per motivi di interesse e/o utilità pubblica, qualità degli interventi, riqualificazione urbana, di fruibilità degli spazi, di permeabilità dei terreni etc.

Art. 95

AREE DI SOSTA E PARCHEGGIO PUBBLICI E/O D' USO PUBBLICO (Pp- Pup)

1. Sono le aree destinate alla sosta dei mezzi di trasporto e definite dalla lettera d) del D.M. 1444 del 01/04/1968 le cui quantità minime, secondo le destinazioni d'uso, sono indicate al successivo comma 11).
2. I Parcheggi di nuova realizzazione previsti nelle tavole di R.U. hanno valore indicativo e, nei limiti delle previsioni grafiche indicate nelle tavole di R.U., saranno oggetto di progetti attuativi (pubblici o privati) che preciseranno l'esatta forma e le dimensioni definitive degli spazi.
3. Essi dovranno essere realizzati con modo costruttive che tengano conto di quanto indicato dall'art. 78 del P.I.T. regionale e quindi dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per comprovati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale.
4. Lo spazio di manovra non potrà superare il 50% della superficie totale a parcheggio.
5. La superficie interessata dovrà essere inoltre piantumata con un minimo di n. 1 albero d'alto fusto ogni 80 mq. o frazione e, in caso di realizzazione privata, su richiesta del Comune e per un miglior inserimento urbano, potranno esservi realizzati spazi a verde, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ed ambientale. Nel caso in cui, al di sotto dei parcheggi siano altri interrati, si potranno utilizzare alberature, arbusti o siepi ornamentali.
6. Sempre in caso di realizzazione privata, i materiali e gli impianti da utilizzare dovranno essere concordati con l'autorità Comunale competente
7. Nei Piani Attuativi gli spazi di sosta o parcheggio pubblici vanno previsti secondo le quantità di seguito indicate. Essi dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria e agli edifici, con idonei collegamenti pedonali agli stessi.
8. La trasformazione della destinazione da residenziale ad altro uso, implica l'adeguamento delle quantità minime di Parcheggio.
9. I Parcheggi d'uso pubblico sono gli spazi dovuti per il rispetto degli standards urbanistici, in caso d'interventi di cambio di destinazione d'uso o nuova costruzione d'immobili con destinazioni diverse da quella principale prevista per le varie zone omogenee e, pur rimanendo di proprietà e manutenzione privata, dovranno essere utilizzati ad uso collettivo.
10. Nel caso d'interventi di ristrutturazione o ampliamento non residenziale con aumento d'unità immobiliari, cambio di destinazione d'uso da residenziale, di edifici esistenti situati nei Centri Storici, nei borghi rurali storici o in quelle centrali degli abitati di Casalguidi e Cantagrillo, qualora l'area di pertinenza dell'edificio non consenta il rispetto delle quantità minime di Parcheggio pubblico, e qualora esistano comprovate motivazioni urbanistiche, l'Autorità Comunale competente potrà consentire la monetizzazione delle aree di parcheggio non realizzate, calcolata secondo la tabella degli oneri concessori.
11. La realizzazione degli spazi a Parcheggio Pubblico si attua attraverso progetto e intervento pubblico, progetto pubblico convenzionato e attuazione privata, piano attuativo o P.U.C. convenzionato.
12. PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (Pp – Pup) - SUPERFICIE MINIMA

a. Uso Residenziale
• mq. 6/abitante (= mq. 6/100 mc.)
b. Cinema, teatri, impianti sportivi e/o da spettacolo coperti
• mq. 35/100 mc.
c. Ospedali, case di cura ambulatori e poliambulatori, attrezzature comuni
• Mq. 15/100 mc.
d. Uffici
• mq. 15/100 mc.
e. Impianti sportivi e/o da spettacolo scoperti
mq. 1/ mq. di Superficie
f. Uso Commerciale
• Esercizi di vicinato
o mq. 1/ mq. di superficie di vendita.
• Medie strutture
o mq. 1.5/mq. di sup. di vendita.
o mq. 1/ mq. di ulteriori superfici coperte aperte al pubblico, destinate a attività complementari alla commerciale.
• Minimo un posto auto ogni 25 mq. di parcheggio.
• Grandi strutture
o mq. 2/mq. di sup. di vendita.
o mq. 1.5/ mq. di ulteriori superfici coperte aperte al pubblico, per altre attività connesse.
• Minimo un posto auto ogni 25 mq. di parcheggio
g. Attrezzature turistico-ricettive- alberghiere coperte
• mq. 12/100 mc.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

h. Attrezzature turistico-ricettive scoperte
• mq. 0.5/ mq. di Superficie

13. Le superfici sopra indicate si intendono come minime indispensabili e potranno essere oggetto di aumento, qualora l'Autorità Comunale competente ritenga di incrementarle, per motivi di interesse e/o utilità pubblica.

SPAZI A PARCHEGGIO INERENTI LE COSTRUZIONI (Art. 96 N.T.A.)

1. La SUPERFICIE MINIMA A PARCHEGGIO INERENTE LE COSTRUZIONI è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 9 L. 122/89, in 10 mq. ogni 100 mc. di volume urbanistico e deve essere verificata e ubicata tutta all'esterno o nei porticati al piano terra degli edifici di nuova costruzione. Comunque la superficie da ubicare nei porticati non potrà essere superiore al 40% del totale dovuto.
2. E' ammessa la realizzazione del 40% del totale del parcheggio inerente la costruzione, anche negli interrati degli edifici di nuova costruzione, residenziali condominiali (nei lotti con Indice di fabbricabilità superiore a 1 mc/mq) o in quelli a destinazione commerciale, a condizione che gli spazi di sosta e manovra siano liberi e quindi fatta eccezione per le strutture portanti, non vengano diaframmati da alcun tramezzo o pannello e/o altro tipo di delimitazione (portoni, cancelli, dissuasori etc.). Negli edifici residenziali l'uso dei posti auto dovrà essere esclusivamente per i condomini: tale prescrizione dovrà essere indicata, quale vincolo, sia negli elaborati di progetto, che nel Permesso di Costruire rilasciato.
3. In caso di interventi di ampliamento, o ristrutturazione con aumento di unità immobiliari e/o carico urbanistico, il parcheggio esterno dovrà essere almeno il 60% del totale dovuto ed il resto potrà essere verificato con le superfici delle rimesse o garages.
4. Lo spazio di manovra non potrà superare il 50% della superficie totale a parcheggio. Ove la volumetria non consenta una superficie minima, dovrà comunque essere previsto e garantito almeno un posto auto ad unità immobiliare. Non si possono computare come posti auto le rampe di accesso ai garages. Possono essere previsti indici minimi superiori per i Piani Attuativi e per gli interventi nell'ambito dei Profili Regolatori.
5. Per i fabbricati sparsi lo spazio a parcheggio dovrà essere verificato nell'ambito della particella catastale di pertinenza dell'edificio.
6. In caso di mutamento d'uso di locali destinati a rimessa, dovrà essere dimostrata la realizzazione dei minimi spazi a parcheggio nel lotto di pertinenza dell'edificio.
7. In caso di dimostrata impossibilità di ubicazione nella pertinenza degli edifici posti nei centri abitati e previo parere favorevole della Autorità Comunale competente, è possibile realizzare spazi a parcheggio inerenti le costruzioni nei limiti sopra indicati, anche in aree al di fuori del lotto di pertinenza distanti dall'edificio principale per un raggio non superiore ai 100 ml., con dimostrazione dell'esistenza di idonei collegamenti pedonali, e previo stipula di atto pubblico di vincolo di pertinenza permanente da registrare e trascrivere.
8. La pavimentazione esterna degli spazi di parcheggio dovrà essere permeabile.
9. Fermo restando il calcolo dei posti auto come sopra, per gli edifici produttivi il con parcheggio dovrà essere verificato calcolando il volume, per ogni piano, per una altezza utile ragguagliata di ml. 4.00, per altezze previste o esistenti superiori.
10. Nel caso di interventi di ristrutturazione con aumento di unità immobiliari, sopraelevazione, ampliamento solo in rialzamento o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti situati nei Centri Storici, nei borghi rurali storici o in quelle centrali degli abitati di Casalguidi e Cantagrillo, qualora l'area di pertinenza dell'edificio non consenta il rispetto delle quantità minime di parcheggio inerente la costruzione, l'Autorità Comunale competente potrà consentire la monetizzazione delle aree di parcheggio non realizzate, calcolata secondo la tabella degli oneri concessori. Non è consentito, nel presente caso, il cambio di destinazione d'uso di rimesse o garages esistenti.

SOSTITUZIONE DI MANUFATTI DI PERTINENZA ESTETICAMENTE INIDONEI (Art. 119 N.T.A.)

1. In tutte le zone e sottozone del territorio comunale, i box e le capanne di lamiera o altro materiale precario esteticamente inidoneo, ad uso pertinenziale e purché urbanisticamente conformi e/o condonati, possono essere sostituiti con strutture in muratura della stessa superficie, volume e destinazione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del fabbricato principale, con finiture, copertura ecc. di tipo tradizionale.
2. Nelle zone e relative sottozone B-C-D-T, è concesso anche lo spostamento del manufatto sul lotto di pertinenza del fabbricato principale, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e costruzioni, al fine di una sua migliore collocazione nel tessuto urbano edificato.
3. I manufatti oggetto di demolizione e ricostruzione mantengono la precedente destinazione d'uso per venti anni successivi dalla fine dei lavori.

DISCIPLINA DELLE PERTINENZE E AREE PRIVATE (giardini, resedi) NELLE ZONE OMOGENEE B-C-D-E-F/1-T (Art. 120 N.T.A.)

1. I GIARDINI E I RESEDI DEGLI EDIFICI IN ZONE A PREVALENZA RESIDENZIALE (B-C-E) oggetto nuova costruzione, dovranno essere sistemati prevalentemente a verde, con esclusione degli spazi necessari al parcheggio ed ai marciapiedi pedonali.
2. I marciapiedi non condominiali, adiacenti l'edificio, dovranno avere larghezza minima di ml. 1.00, salvo gli spazi e le dimensioni minime previste dal D.M. 236/89, così come gli scannafossi compreso il muro esterno.
3. Gli altri spazi carrabili o pedonali dovranno essere realizzati con materiali permeabili. In particolare per gli spazi di sosta e manovra interni alle recinzioni (ad eccezione delle rampe di collegamento agli interrati e seminterrati) dovranno essere utilizzati sistemi che garantiscano il massimo della permeabilità (green-pav, prato armato ecc.)
4. In caso di ristrutturazione o ampliamento con aumento di unità immobiliari, dovranno previste sistemazioni a verde e superfici non impermeabili come sopra, anche previo demolizione di superfici esistenti non a norma, salvo comprovata impossibilità per carenza di spazi o impossibilità di natura tecnica.
5. Nei giardini e resedi possono essere installati i manufatti di cui all'art. 30 punti 9,10 e 14 delle Norme.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

6. I progetti di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione di fabbricati residenziali dovranno prevedere una idonea sistemazione del verde privato, con piantumazione di almeno un albero di specie autoctona di alto fusto per pertinenze superiori a 100 mq. (e di almeno 1 ogni 100 mq.) e di almeno un albero di medio fusto ogni 50 mq. o frazione, in tutti i casi.
7. Le recinzioni dovranno avere andamento lineare, con eventuali ringhiere soprastanti a disegno semplice in ferro a zincate verniciate in colori tipici come per il ferro.
8. Le recinzioni visibili da spazi e strade pubbliche dovranno avere altezza massima del muro pieno fuori terra non superiore a ml. 1.20.
9. Non sono ammesse recinzioni in rete metallica o plastificata, se non per le parti non visibili da spazi pubblici. I muri di recinzione non visibili da spazi pubblici potranno avere altezza massima di ml. 2.00.
10. Fatte salve le ulteriori prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio Comunale
11. PER LE PERTINENZE DEI NUOVI EDIFICI IN ZONE PRODUTTIVE (D-F/1-T) si dovranno rispettare le superfici permeabili minime, che dovranno essere realizzate, nella maggior parte con spazi a verde piantumati con siepi sempreverdi e piante di medio/alto fusto in ragione di 1 ogni 80 mq. di spazio a parcheggio.
12. E' obbligatoria una fascia di verde lungo il perimetro del lotto e una idonea sistemazione a verde ai lati dei passi carrabili.
13. Non è ammesso, in dette zone, l'utilizzo di asfalto tradizionale per le superfici impermeabili, né di asfalto permeabile per le altre superfici.
14. E' ammesso, previo parere degli organi competenti, l'uso di asfalto architettonico nelle zone impermeabili.
15. I progetti di ristrutturazione con aumento di unità immobiliari e di ampliamento nelle zone D, dovranno rispettare le prescrizioni di cui sopra, anche previo demolizione di superfici esistenti non a norma
16. Le recinzioni dovranno avere andamento lineare, con eventuali ringhiere soprastanti a disegno semplice, con la parte in muro pieno non superiore a ml. 1.20.
17. Non sono ammesse recinzioni in rete metallica
18. I manufatti di cui all'art 30 delle Norme, sono ammessi solo in presenza di giardini di superficie superiore a 200 mq.
19. Fatte salve le ulteriori prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio Comunale

AREE VINCOLATE A VERDE PRIVATO (Art. 121 N.T.A.)

1. Sono aree di proprietà privata sistemate a giardino nella maggior parte dei casi di pertinenza in zone di particolare pregio ambientale,
2. In queste zone gli interventi sono di tipo diretto, con progetto dettagliato delle sistemazioni da eseguire, che dovranno limitarsi alla manutenzione ordinaria (A), la manutenzione straordinaria (B), il restauro ed il risanamento conservativo (C).
3. Il verde esistente, sia di alto fusto che ornamentale dovrà essere mantenuto e reintegrato con un progetto esteso a tutta l'area.
4. In tali zone è ammessa la realizzazione di piccole strutture (gazebo, pergolati) o pertinenze (piscine), purché non sia compromesso il verde esistente e sia studiata una sistemazione generale della zona .



COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE (Provincia di Pistoia)

REGOLAMENTO URBANISTICO

Progettazione

Ing. Gaetano Pollerone – Funzionario Tecnico Comunale

Consulenza Urbanistica : Arch. Giuliano Giovannelli

Consulenza GIS : Ing. Maurizio Martelli

Ufficio Tecnico Comunale

Redazione N.T.A. : Geom. Federico Salvadeo

Assistenza cartografica: Geom. Sabato Tedesco

Studi Geologici

Territorio e Ambiente s.r.l.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Scheda-Progetto n. 11 : Sottozona e1

Adozione con Delibera Consiglio Comunale n. **48** del **10.11.2005**

Approvazione con Delibera Consiglio Comunale n. ____ del ____

IL SINDACO
(Renzo Mochi)

SCHEDA RIEPILOGATIVA N. 11

SOTTOZONE "E1" - AREE AD AGRICOLTURA SPECIALIZZATA VIVAISTICO-ORNAMENTALE (Art. 72 N.T.A)

Sono le aree identificate in cartografia con apposita simbologia caratterizzate intensamente dalle coltivazioni vivaistico-ornamentali (vivai-vasetteria ecc.). In queste zone sono consentiti i tipi di intervento di cui al successivo art. 78. Sono altresì consentite le destinazioni d'uso previste dalla L.R. 64/95 e succ.

Norme generali zone E (art. 71 N.T.A.)

Sono aree destinate all'esercizio dell'agricoltura e delle attività connesse con riferimento non solo alla funzione produttiva ma anche alla funzione di salvaguardia del paesaggio e delle risorse naturali del territorio.

Esse costituiscono l'ambito di applicazione della L.R. 64/95 e sono state individuate applicando le prescrizioni di cui all'art. 23, comma 5 del P.I.T. e sulla base delle indicazioni contenute nel P.T.C.

Sono aree a prevalente funzione rurale, le aree comprese nei seguenti Ambiti di Paesaggio:

Le AREE PREVALENTEMENTE BOSCADE

La COLLINA ARBORATA

Le AREE PEDECOLLINARI

Le AREE DELLA PIANURA PISTOIESE AD AGRICOLTURA PROMISCUA.

Sono aree ad esclusiva funzione agricola, quelle comprese nell'Ambito di Paesaggio ad AGRICOLTURA SPECIALIZZATA VIVAISTICO ORNAMENTALE.

Le parti di territorio agricolo ricadenti nell'ambito dei Sistemi Insediativi sono regolamentate all'art. 77 (sottozone E0) delle Norme.

Tipi di intervento nelle Aree a Prevalente od Esclusiva Funzione Rurale (Art. 78 N.T.A.)

1. Nelle sottozone Omogenee E è possibile intervenire ai sensi della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, con i limiti di seguito elencati:
2. ABITAZIONI : REQUISITI OBBLIGATORI PER CONSENTIRE ALLE AZIENDE AGRICOLE LA REALIZZAZIONE DI NUOVI EDIFICI PER ABITAZIONE

Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici nelle sottozone "E/5", nelle aree a Vincolo Paesaggistico di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, identificate nella cartografia di P.S., nelle aree a rischio idraulico e geologico molto elevato di cui al PAI approvato, nonché nelle sotto- zone diverse da quelle omogenee E/1-E/2-E/3-E/4.

Dovrà essere dimostrato che la superficie fondiaria non è stata utilizzata per la realizzazione di altri fabbricati.

Per la realizzazione di nuovi edifici per abitazione, l'azienda agricola deve essere in possesso dei seguenti requisiti:

- TABELLA A: Requisiti obbligatori minimi per consentire alle aziende agricole la realizzazione di nuovi edifici per abitazione.

TIPOLOGIA PRODUTTIVA	Superficie Fondiaria ha	Prodotto Lordo Vendibile (P.L.V.) q.li	Tipologia del prodotto	Ore lavoro h
Viticultura	3.00	210	Uva	1750
Olivicoltura	5.00	100	Olive	1750
Seminativo cerealicolo-foraggero (compresi i pascoli coltivati in zona montana)	20.00 (10.00)	1500 (750)	Mais (o in rapporto alle rese medie INEA delle altre colture)	1000 (500)
Frutticoltura	3.00 (2.40)	500 (400)	Mele (o in rapporto alle rese medie INEA delle altre colture)	1800 (1440)
Orticoltura in pieno campo	2.00 (1.60)	600 (480)	Pomodori (o in rapporto alle rese medie INEA delle altre colture)	2500 (2000)
Floricoltura in pieno campo	1.60 (1.28)			2500 (2000)
Vivaismo	2.50 (2.00)			2500 (2000)
Ortoflorovivaismo in coltura protetta	0.80			2000
Silvicoltura (1) (bosco ceduo)	35.00			1500
Silvicoltura (2) (bosco d'alto fusto)	25.00			1500
Arboricoltura da legno	30.00			1500
Castanicoltura da frutto	8.00	200	Castagne	2000

(...) : in zona montana L. 991/52 e L. 94/96 e s.m.i.

La realizzazione di nuovi edifici per abitazione è consentita solo se riferita alle esigenze di residenza sul fondo dell'imprenditore agricolo a titolo principale, che, al momento del rilascio della Concessione,

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

deve risultare iscritto all' Albo provinciale degli imprenditori agricoli di cui all'Articolo 1 L.R. 12 gennaio 1994 n. 6, dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato. Per i fondi rustici con terreni a diversa tipologia produttiva, la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale a 1 la somma dei quozienti ottenuti dividendo la superficie dei terreni di ciascuna tipologia produttiva per le relative superfici fondiarie minime precedentemente definite. La verifica delle superfici è svolta con riferimento a classi colturali e non a singole colture. Allo stesso modo si opera per la verifica della produzione lorda vendibile. Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti. Per la realizzazione di nuovi edifici per abitazione oltre a quelli esistenti, l'azienda dovrà prevedere la necessità di impiego delle ore/lavoro annue di cui alla tabella A, in misura multipla corrispondente al numero delle nuove unità abitative .

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEI NUOVI EDIFICI RURALI ABITATIVI NELLE SOTTOZONE E1

Dimensioni:

SUPERFICIE UTILE NETTA massima *VANI ABITABILI* così come definiti dal D.M. 5.7.1975 mq. 110

SUPERFICIE UTILE NETTA massima *VANI ACCESSORI* (da intendersi bagni, w.c., ingressi di superficie inferiore a 9 mq., disimpegni , soffitte H.maggiore di 1,80 ml.) mq. 70 (*SUPERFICIE UTILE NETTA TOTALE* mq. 180). Sono vietati i piani mansardati e le soffitte di altezza superiore a ml. 1.80

SUPERFICIE ESCLUSE DAL CALCOLO : centrale termica fino ad un massimo di mq. 8,00, vano tecnico per autoclave e deposito fino ad un massimo di mq. 5.00, vano scala (da considerare la superficie delle rampe e pianerottoli intermedi), autorimesse (anche in porticato) per una S.U.N. massima di mq. 18.

ALTEZZA MASSIMA IN GRONDA ml. 6,50

<i>DISTANZE</i> :	-dai confini di proprietà o di	
	zona omogenea	ml. 5.00
	-dalle strade pubbliche o di uso Pubblico	ml. 7.50
	-tra pareti con finestre di vani Abitabili	ml. 10.00
	-tra pareti con finestre di vani non abitabili o cieche	ml. 6.00

SPAZI A PARCHEGGIO : Superficie minima spazi a parcheggio inerenti le costruzioni mq. 10/100 mc. di volume lordo della abitazione

SUPERFICIE DI PERTINENZA : Per ogni fabbricato dovrà essere prevista una superficie minima di pertinenza di mq. 600.

SUPERFICIE PERMEABILE : minimo il 25% della superficie di pertinenza del fabbricato

Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi

I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti in particolare :

Intonaco esterno civile, con possibilità di parti di facciata in mattone o pietra di tipo locale a faccia-vista.

Tinteggiatura esterna in colori chiari tradizionali nelle sfumature del giallo-ocra o terra di Siena.

Infissi in legno con eventuali persiane alla fiorentina in legno o similare, di colore tradizionale.

Copertura a tetto tradizionale, con pendenza massima 30%, manto in cotto tradizionale in tegole e coppi o tegole portoghesi.

Comignoli con disegno tradizionale (esclusi i prefabbricati in Cls. o acciaio, in vista) .

Canali e pluviali in rame.

E' prescritta la vicinanza e, quando possibile, l'aggregazione dei nuovi edifici a quelli eventualmente esistenti (ricadenti comunque in zona di agricola "E"), salvo particolari e dimostrate esigenze produttive.

Qualora nella azienda non esistano fabbricati od esistano ma ricadenti in zone previste di recupero dal R.U., il nuovo edificio dovrà essere ubicato nei pressi della viabilità esistente e comunque il più vicino possibile agli altri edifici anche se di altra proprietà.

La sagoma dell'edificio non potrà modificare i crinali ed avere quota massima superiore a quella del rilievo.

Qualora l'attività della azienda sia dislocata in parte nel Sistema Territoriale della Pianura ed in parte in quello della Collina, i nuovi fabbricati dovranno essere previsti nella parte ricadente nella pianura, purché non soggetta a vincoli di natura idrogeologica e/o idraulica.

In sede di Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.) potrà essere prescritto dalla Amministrazione Comunale il miglioramento della viabilità e la conservazione della rete di strade vicinali ed interpoderali, con interventi di allargamento della viabilità pubblica esistente e di carattere conservativo-manutentivo alle strade vicinali e pubbliche.

Dovranno essere salvaguardati i corsi d'acqua e le formazioni arboree di ripa (vedi art. 113 N.T.A.)

I nuovi fabbricati dovranno essere ubicati ad una distanza di almeno ml. 150 dal limite dei Centri Storici di cui all'art. 40 delle Norme.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

ANNESI AGRICOLI: SUPERFICIE FONDIARIA MINIMA PER CONSENTIRE ALLE AZIENDE AGRICOLE LA COSTRUZIONE DI NUOVI ANNESI

- a. Per la costruzione di nuovi annessi, l'azienda agricola deve mantenere in produzione una superficie fondiaria minima non inferiore al 50% di quelle indicate nella TABELLA A.
- b. Per i fondi rustici con terreni a diversa tipologia produttiva, la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale a 1 la somma dei quozienti ottenuti dividendo la superficie dei terreni di ciascuna tipologia produttiva per le relative superfici fondiarie minime come sopra definite.
- c. La verifica delle superfici è svolta con riferimento a classi colturali e non a singole colture. Anche in questo caso resta l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, secondo quanto previsto dall'Articolo 5 comma 4) della L.R. 5/95.
- d. Dovrà essere dimostrato che la superficie fondiaria non è stata utilizzata per la realizzazione di altri fabbricati.
- e.

DIMENSIONE DEGLI ANNESI AGRICOLI

- a. Le dimensioni stabilite ai successivi punti, si intendono commisurate alla capacità produttiva dei fondi cui sono riferite, ai sensi dell'Articolo 3, comma 9) L.R. 64/95. La necessità di annessi di dimensioni superiori, deve essere dimostrata con il programma. In tal caso la documentazione tecnica e le relazioni (compresa quella agronomica) sono a firma di Tecnici abilitati, ai sensi dell'Articolo 2 comma 1) del Regolamento di Attuazione della L.R. 64/95.
- b. AZIENDE CON SUPERFICIE FONDIARIA UGUALE O SUPERIORE A QUELLA DELLA TABELLA A : Le aziende in possesso dei requisiti indicati nella TABELLA A, previo presentazione di programma di miglioramento agricolo ambientale, possono costruire annessi (escluso le serre fisse) delle seguenti dimensioni massime: -

- TABELLA B : Dimensione massima degli annessi di aziende agricole con requisiti corrispondenti a quelli indicati nella TABELLA A

TIPOLOGIA PRODUTTIVA	DIMENSIONI (mq. netti) per MEZZI DI PRODUZIONE	DIMENSIONI (mq. netti) per PRODOTTO	DIMENSIONI (mq. netti) per UFFICI
Viticultura	100	150	20
Olivicoltura	120	100	20
Seminativo cerealicolo-foraggero	200 (100)	(silos) (*)	20 (--)
Frutticoltura	120 (96)	100 (80)	20 (--)
Orticoltura	80 (64)	100 (80)	20 (--)
Floricoltura	80 (64)	100 (80)	20 (--)
Vivaismo	150 (120)	100 (80)	30 (--)
Silvicoltura	100	--	20
Castanicoltura	100	100	20

(...) : in zona montana L. 991/52 e L. 94/96 e s.m.i.

- c. Aziende con requisiti superiori a quelli indicati nella TABELLA B possono realizzare annessi con dimensione massima aumentata in proporzione alla superficie, ad eccezione degli uffici. La dimensione dovrà comunque essere commisurata anche alla produzione lorda vendibile ed alle ore/lavoro impiegate.
- d. Per le aziende cerealicolo-foraggero che svolgono anche attività di allevamento di bestiame, la dimensione delle stalle viene fissata come segue:
 - per BOVINI ed EQUINI 25 mq./ha di seminativo, oltre agli impianti tecnologici necessari
 - per SUINI 30 mq./ha
 - per gli OVINI 40 mq./ha
 - per gli allevamenti avicunicoli 50 mq./ha
- e. AZIENDE CON SUPERFICIE FONDIARIA COMPRESA TRA QUELLE DELLA TABELLA A E LE SUPERFICI MINIME DI CUI AL COMMA 5) : Queste aziende, previo presentazione di programma di miglioramento agricolo ambientale, possono costruire annessi (escluso le serre fisse) delle seguenti dimensioni massime: -
 - TABELLA C : Dimensione massima degli annessi di aziende agricole con superficie fondiaria compresa fra quella della TABELLA A e le superfici minime di cui al COMMA 5)

TIPOLOGIA PRODUTTIVA	DIMENSIONI (mq. netti) MEZZI DI PRODUZIONE	DIMENSIONI (mq. netti) PRODOTTO
Viticultura	30	35
Olivicoltura	35	15
Seminativo cerealicolo-foraggero	45	--
Frutticoltura	30	30
Orticoltura	25	35

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

Floricoltura	25	35
Vivaismo	30	45
Silvicoltura	30	--
Castanicoltura	30	30

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEI NUOVI ANNESSI AGRICOLI

- a. I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti in particolare :
- b. *ALTEZZA MASSIMA IN GRONDA* ml. 6.00 per le zone E/1 e E/2 e ml. 5.00 per le zone E3 e E4.
- c. *DISTANZE* :
 - dai confini di proprietà o di zona omogenea ml. 5.00
 - dalle strade pubbliche o di uso Pubblico ml. 7.50
 - da pareti con finestre di vani Abitabili ml. 10.00
 - tra pareti con finestre di vani non abitabili o cieche ml. 6.00
- d. Intonaco civile, con possibilità di parti di facciata in mattone o pietra di tipo locale a faccia-vista oppure in pannelli prefabbricati granigliati o tinteggiati (pannelli vietati nelle zone E/3 e E/4)
- e. Tinteggiatura esterna in colori chiari tradizionali nelle sfumature del giallo-ocra terra di Siena
- f. Infissi in legno o alluminio verniciato con eventuali persiane alla fiorentina in legno o similare, di colori tradizionali.
- g. Portoni in legno o alluminio verniciato di forma e colore tradizionali
- h. Copertura a tetto tradizionale con manto in tegole e coppi o tegole portoghesi.
- i. Nel caso che la sagoma e l'altezza dell'edificio costituisca un impatto ambientale rilevante, dovrà essere opportunamente schermato con essenze sempreverdi tipiche del contesto paesaggistico naturale circostante.
- j. I nuovi fabbricati dovranno essere edificati preferibilmente in aderenza ad eventuali fabbricati esistenti (ricadenti comunque in zona di R.U. agricola "E") compatibilmente con le caratteristiche tipologico-costruttive degli stessi, ovvero nell'ambito del nuovo edificio abitativo ove possibile.
- k. Qualora nella azienda non esistano fabbricati od esistano ma ricadenti in zone previste di valore storico-tipologico dal R.U., il nuovo edificio dovrà essere ubicato nei pressi della viabilità esistente e comunque il più vicino possibile agli altri edifici anche se di altra proprietà.
- l. La sagoma dell'edificio non potrà modificare i crinali ed avere quota massima superiore a quella del rilievo. Si precisa che per "crinale" si intende la linea di divisione di due versanti, corrispondente con lo spartiacque.
- E' vietata la costruzione di annessi agricoli nelle zone di Vincolo Paesaggistico di cui Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, identificate nella cartografia di P.S., nelle aree a rischio idraulico e geologico molto elevato di cui al PAI approvato, nonché nelle sotto- zone diverse da quelle omogenee E/1-E/2-E/3-E/4.
- m. Qualora l'attività della azienda sia dislocata in parte nel Sistema Territoriale della Pianura ed in parte in quello della Collina, i nuovi fabbricati dovranno essere previsti nella parte ricadente nella pianura.
- n. In sede di Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.) potrà essere prescritto dalla Amministrazione Comunale il miglioramento della viabilità e la conservazione della rete di strade vicinali ed interpoderali, con interventi di allargamento della viabilità pubblica esistente e di carattere conservativo-manutentivo alle strade vicinali e pubbliche.
- o. Dovranno essere salvaguardati i corsi d'acqua e le formazioni arboree di ripa (vedi art. 113)
- p. I nuovi fabbricati dovranno essere ubicati ad una distanza di almeno ml. 150 dal limite dei Centri Storici di cui all'art. 40 delle Norme.
- q. I FABBRICATI DA REALIZZARE NEL SISTEMA DELLA COLLINA (ZONE E/4) DOVRANNO ALTRESI' OSSERVARE LE SEGUENTI PRESCRIZIONI TECNICHE:
 - Pareti perimetrali preferibilmente in muratura o anche in misto muratura -legno, comunque con prevalenza della struttura in muratura.
 - La muratura a faccia-vista è ammessa solo nel caso in cui sia realizzata in mattoni pieni o in pietra: in quest'ultimo caso è vietata la stuccatura dei giunti con malta cementizia e prescritta la stuccatura "a rasa pietra" con malta di calce; diversamente la muratura sarà intonacata mediante arricciatura con malta di calce a grana grossa , preferibilmente senza formazione di velo, e comunque con
 - tinteggiatura esterna a calce, nelle sfumature chiare del giallo-ocra o Terra di Siena.
 - Copertura a falde inclinate del tipo "a capanna" con pendenza massima 33%.
 - Struttura di copertura in laterizio armato o legno: in questo caso saranno in legno sia l'orditura primaria che la secondaria, con assito in tavolato di legno o mezzane di cotto pieno.
 - Struttura di gronda da realizzarsi mediante doppia fila di mezzane murate a sbalzo oppure, in caso di struttura del tetto in legno, utilizzando la parte terminale, opportunamente sagomata, dei correnti dell'orditura secondaria e con prosecuzione del tipo di assito utilizzato all'interno.
 - Manto di copertura in tegole e coppi o tegole portoghesi.
 - Aperture con architravi, stipiti, soglie e davanzali realizzati e rifiniti semplicemente, secondo la tecnologia utilizzata per la struttura, privi di riporti decorativi ed incorniciature, anche se realizzate in pietra serena.
 - Eventuali finestre, quadrate o rettangolari e di piccola dimensione, possono essere dotate di infisso in legno a due ante con partitura dei vetri doppia per ciascuna anta, con divieto di installazione di persiane o dispositivi di oscuramento similari, compreso controfinestre poste sul filo esterno della mazzetta; si consente peraltro l'installazione di inferriate in piattina o in tondo di ferro pieno con orditura del tipo "a grata" o di " mandolate" realizzate con mezzane di cotto.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- Porte, ad una o due ante a seconda della larghezza dell'apertura, dotate di infisso di legno del tipo "a gramola"; nel caso di portale di ingresso risulti di larghezza superiore a 1,2ml. l'architrave sarà realizzato a forma di arco del tipo a sesto ribassato, anche per favorire l'accesso di eventuali mezzi.
- Divieto di protezione delle porte e delle finestre con pensiline, sia nelle forme pseudo-tradizionali "alla fiorentina" che con elementi plastici ondulati.
- Divieto di realizzazione di marciapiedi, piastrinati e simili e di superfici comunque impermeabilizzate esternamente all'annesso.

INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO

La descrizione degli interventi di miglioramento agricolo, costituisce un contenuto obbligatorio del programma di miglioramento agricolo-ambientale. Il programma, pertanto, dovrà sempre mettere in relazione gli interventi edilizi con le modifiche migliorative all'ordinamento culturale ed ai processi produttivi, secondo quanto indicato negli atti unilaterale da stipulare, nei quali, tra l'altro l'attuazione degli interventi dovrà essere garantita attraverso la stipula di idonee polizze fidejussorie.

INTERVENTI DI TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE

- a. Il progetto per gli interventi di miglioramento ambientale costituisce un contenuto obbligatorio del programma di miglioramento agricolo-ambientale, pertanto il programma comprende obbligatoriamente:
- b. la descrizione dei caratteri geopedologici ed ambientali (terreno, giacitura, pendenze, esposizione, clima, ecc.);
- c. il rilievo, cartografico, e fotografico, degli aspetti e delle risorse di rilevanza paesaggistica ed ambientale presenti sui fondi dell'azienda nonché la descrizione della loro consistenza e del loro stato di conservazione, con particolare riferimento a:
 - formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali (filari, siepi, ecc.);
 - alberature segnaletiche di confine o di arredo;
 - alberi di carattere monumentale di cui all'Articolo 8, L.R. n. 82/82;
 - formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;
 - corsi d'acqua naturali o artificiali (regime e stato della manutenzione);
 - rete scolante artificiale (trama delle fosse poderali e stato della manutenzione);
 - particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti, ciglionamenti;
 - manufatti di valore paesaggistico, storico o testimoniale;
 - viabilità rurale esistente (con indicazioni dei tratti lastricati, panoramici, ecc.).
- d. La descrizione delle risorse deve essere estesa anche a:
 - sistemazioni e opere idraulico-agrarie (tipo e stato della manutenzione);
 - flora e vegetazione spontanea;
 - boschi (tipo e governo);
 - boschi percorsi da incendi (stato della ricostituzione);
 - arboreti (oliveti, frutteti, vigneti);
 - giardini storici;
 - superfici impermeabilizzate (localizzazione, tipo e dimensione);
 - sorgenti, pozzi (con estremi della relativa autorizzazione);
 - laghi naturali e bacini per l'irrigazione;
 - falde acquifere (freatiche o artesiane);
 - cedimenti localizzati;
 - cave, frane e dissesti;
 - aree soggette a fenomeni di ristagno ed aree esondate;
 - situazioni di degrado varie;
- e. la descrizione dei processi produttivi che possono comportare, direttamente od indirettamente, danni ambientali.
- f. Specifici gli interventi di miglioramento:
 - dei processi produttivi, individuando interventi tesi a minimizzare l'impatto ambientale;
 - degli aspetti e delle risorse rilevate, tramite la ricostituzione o l'incremento delle stesse, la riduzione degli aspetti negativi, il risanamento delle situazioni di degrado.
- g. L'ordinaria manutenzione ambientale è obbligatoria e come tale non può essere considerata intervento di miglioramento.
- h. Nel caso in cui sia richiesta la modifica della destinazione d'uso agricola di edifici che fanno parte di aziende con superfici inferiori ai minimi, ovvero in assenza di programma, quando la pertinenza degli stessi sia superiore ad un ettaro, la domanda, presentata direttamente al Comune, dovrà comunque contenere descrizione di cui sopra nonché l'individuazione degli interventi di miglioramento ambientale.
- i. Il progetto degli interventi si compone, di norma, di una parte descrittiva che può essere svolta nella relazione del programma (o della domanda nel caso anzidetto), degli elaborati grafici necessari ad illustrare gli interventi, di un computo metrico per l'esecuzione degli interventi di miglioramento ambientale e di un computo metrico per i lavori di gestione o manutenzione ambientale, con riferimento al prezzo della Regione Toscana.

PERTINENZE MINIME DA COLLEGARE AGLI EDIFICI

La superficie di pertinenza minima da collegare agli edifici rurali abitativi di nuova costruzione o a quelli che cambiano la destinazione d'uso agricola, è fissata in 600 mq di terreno. Pertinenze minime inferiori dovranno essere adeguatamente motivate (mancanza di proprietà, resedi storicamente definiti, ecc.).

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

RAPPORTI TRA DIMENSIONE DEGLI EDIFICI E SUPERFICI FONDIARIE IN CASO DI COMPRAVENDITA DI FONDI NON PROGRAMMATA - Articolo 3, comma 5 bis) L.R. 64/95

Nel caso in cui l'azienda interessata da compravendita di proprietà non programmata presenti un programma prima di dieci anni dal frazionamento, si ammettono interventi di nuova edificazione o di ampliamento di edifici esistenti fino al raggiungimento delle dimensioni massime calcolate in ragione dei requisiti necessari, scomputando dalla dimensione massima degli edifici ammissibile quella di eventuali edifici già esistenti sui fondi di tutte le aziende interessate dal frazionamento. Sono fatti salvi i casi previsti dall'Articolo 3, comma 6°.

ANNESI AGRICOLI PER AZIENDE O FONDI IN PRODUZIONE CON SUPERFICIE FONDIARIA COMPRESA TRA LE TABELLE DI CUI AI PRECEDENTI COMMI 5) 6) e 7) E 6000 MQ.

- a. Per tali aziende e per fondi con dimostrata produttività agricola, della superficie minima di mq. 6.000, è consentita la realizzazione di un annesso della Superficie Utile Netta di mq. 30, comprensiva di eventuali w.c. e altri locali accessori.
- b. ALTEZZA MASSIMA IN GRONDA ml. 6.00 per le zone E/1 e E/2 e ml. 5.00 per le zone E3 e E4.
- c. DISTANZE :
 - dai confini di proprietà o di zona omogenea ml. 5.00
 - dalle strade pubbliche o di uso Pubblico ml. 7.50
 - da pareti con finestre di vani Abitabili ml. 10.00
 - tra pareti con finestre di vani non abitabili o cieche ml. 6.00
- d. Caratteristiche costruttive : I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti in generale :
 - Intonaco civile, con possibilità di parti di facciata in mattone o pietra di tipo locale a faccia-vista.
 - Tinteggiatura esterna in colori chiari tradizionali nelle sfumature del giallo-ocra o terra di Siena
 - Infissi in legno o similare con eventuali persiane alla fiorentina in legno o similare, di colori tradizionali.
 - Portoni in legno o similare.
 - Copertura a tetto tradizionale con manto in tegole e coppi o tegole portoghesi.
 - Comignoli con disegno tradizionale (esclusi i prefabbricati in Cls. o acciaio, in vista).
- e. Nelle sottozone E4 i nuovi annessi dovranno avere le seguenti caratteristiche particolari :
 - Pareti perimetrali preferibilmente in muratura o anche in misto muratura -legno, comunque con prevalenza della struttura in muratura.
 - La muratura a faccia-vista è ammessa solo nel caso in cui sia realizzata in mattoni pieni o in pietra: in quest'ultimo caso è vietata la stuccatura dei giunti con malta cementizia e prescritta la stuccatura "a rasa pietra" con malta di calce;
 - diversamente la muratura sarà intonacata mediante arricciatura con malta di calce a grana grossa , preferibilmente senza formazione di velo, e comunque con tinteggiatura esterna a calce, nelle sfumature chiare del giallo-ocra o Terra di Siena.
 - Copertura a falde inclinate del tipo "a capanna" con pendenza massima 33%.
 - Struttura di copertura in laterizio armato o legno: in questo caso saranno in legno sia l'orditura primaria che la secondaria, con assito in tavolato di legno o mezzane di cotto pieno.
 - Struttura di gronda da realizzarsi mediante doppia fila di mezzane murate a sbalzo oppure, in caso di struttura del tetto in legno, utilizzando la parte terminale, opportunamente sagomata, dei correnti dell'orditura secondaria e con prosecuzione del tipo di assito utilizzato all'interno.
 - Manto di copertura in tegole e coppi o tegole portoghesi.
 - Aperture con architravi, stipiti, soglie e davanzali realizzati e rifiniti semplicemente, secondo la tecnologia utilizzata per la struttura, privi di riporti decorativi ed incorniciature, anche se realizzate in pietra serena.
 - Eventuali finestre, quadrate o rettangolari e di piccola dimensione, possono essere dotate di infisso in legno a due ante con partitura dei vetri doppia per ciascuna anta, con divieto di installazione di persiane o dispositivi di oscuramento similari, compreso controfinestre poste sul filo esterno della mazzetta; si consente peraltro l'installazione di inferriate in piattina o in tondo di ferro pieno con orditura del tipo "a grata" o di " mandolate" realizzate con mezzane di cotto.
 - Porte, ad una o due ante a seconda della larghezza dell'apertura, dotate di infisso di legno del tipo "a gramola"; nel caso di portale di ingresso risulti di larghezza superiore a 1,2ml. l'architrave sarà realizzato a forma di arco del tipo a sesto ribassato, anche per favorire l'accesso di eventuali mezzi.
 - Divieto di protezione delle porte e delle finestre con pensiline, sia nelle forme pseudo-tradizionali "alla fiorentina" che con elementi plastici ondulati.
 - Divieto di realizzazione di marciapiedi, piastronati e simili e di superfici comunque impermeabilizzate esternamente all'annesso.
- f. La realizzazione degli annessi di cui al presente punto non è consentita per attività di selvicoltura, vivaismo e floricoltura,. Per queste classi colturali valgono esclusivamente le disposizioni di cui ai commi 5) 6) e 7) del presente articolo.
- g. La realizzazione di questi annessi, per i quali si prescinde dal programma di miglioramento, dovrà comunque essere subordinata alla sottoscrizione da parte dei proprietari del fondo di una convenzione, o di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, in cui si stabilisca l'obbligo, per il richiedente:
 - di non modificare la destinazione d'uso agricola dell'annesso;
 - di non alienare separatamente dall'annesso il fondo cui si riferisce;
 - di mantenere il fondo in produzione e di effettuarne la manutenzione

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- ambientale;
 - di assoggettarsi alla demolizione dell'annesso in caso di inadempimento.
- h. E' vietata la costruzione di annessi agricoli nelle zone di Vincolo Paesaggistico di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, identificate nella cartografia di P.S., nelle aree a rischio idraulico e geologico molto elevato di cui al PAI approvato, nonché nelle sotto- zone diverse da quelle omogenee E/1-E/2-E/3-E/4.
- i. La sagoma dell'edificio non potrà modificare i crinali ed avere quota massima superiore a quella del rilievo. Si precisa che per "crinale" si intende la linea di divisione di due versanti, corrispondente con lo spartiacque.

ANNESI PER RICOVERO EQUINI

- a. Per il ricovero di equini, è ammessa l'installazione di box prefabbricati in legno in ragione di n. 1 animale ogni 0,50 ettari di terreno coltivato a seminativo e così classificato catastalmente. Ulteriori superfici sono ammesse ogni 2 ettari di terreno produttivo di altra categoria (es.: 0.50 ha di seminativo e 2 ha di ulivi = n. 2 animali).
- b. In particolare dovranno essere rispettate le seguenti superfici: -
- Superficie Utile Netta box ricovero mq. 10.00 per animale
 - Superficie Utile porticati mq. 10.00
 - Superficie Utile Netta fienile mq. 10.00 per animale
 - Distanze:
 - o da fabbricati abitativi ml. 80.00
 - o dai confini ml. 20.00
 - o dalle strade comunali e vicinali ml. 20.00
- c. Gli annessi dovranno essere realizzati in legno con copertura a falda preferibilmente con tegole e coppi o portoghesi.
- d. Dovranno essere realizzate tutte le attrezzature per la raccolta delle deiezioni a norma di Legge, da installarsi ad almeno 100 ml. dalle abitazioni.
- e. La realizzazione delle strutture dovrà comunque essere subordinata alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo di una convenzione, o di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, in cui si stabilisca l'obbligo, per il richiedente:
- di non modificare la destinazione d'uso agricola dell'annesso;
 - di non alienare separatamente dall'annesso il fondo cui si riferisce;
 - di mantenere il fondo in produzione e di effettuarne la manutenzione ambientale;
 - di assoggettarsi alla demolizione dell'annesso in caso di inadempimento o di dismissione della funzione di ricovero.
- f. Gli interventi di cui al presente punto sono vietati nelle zone di Vincolo Paesaggistico di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, identificate nella cartografia di P.S., nelle aree a rischio idraulico e geologico molto elevato di cui al PAI approvato, nonché nelle sotto- zone diverse da quelle omogenee E/1-E/2-E/3-E/4.

INTERVENTI SUGLI EDIFICI RURALI ESISTENTI

- a. Oltre agli interventi di cui all'Articolo 5 commi 1) e 2) (manutenzione, restauro etc.) la L.R. 64/95 consente un ampliamento "una-tantum" fino ad un massimo di 100 mc. per le abitazioni rurali e del 10% del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc., per gli annessi.
- b. Gli interventi di cui all'Articolo 5, comma 4) (ampliamenti volumetrici superiori ai limiti, etc.) sono subordinati alla presentazione del programma di miglioramento, fermo restando il possesso dei requisiti di cui alla tabella A per le abitazioni e la disponibilità delle superfici fondiari minime di cui al punto 2.1 per gli annessi.
- c. Nelle sottozone E/3-E/4-E/5, in presenza di annessi aventi dimensioni inferiori a 30 mq. legittimamente autorizzati e che per tipologia, materiali, tecnologia realizzativa o localizzazione, contrastino con le caratteristiche rurali dell'ambiente in cui sono inseriti, si consente la demolizione e ricostruzione così come già indicato all'art. 119) delle N.T.A., secondo le caratteristiche tipologico-costruttive di cui al precedente comma 7).
- d. Caratteristiche costruttive degli ampliamenti:
- Intonaco civile, con possibilità di parti di facciata in mattone o pietra di tipo locale a faccia-vista.
 - Tinteggiatura esterna in colori chiari tradizionali nelle sfumature del giallo-ocra o terra di Siena Infissi in legno con eventuali persiane alla fiorentina in legno o similare, di
 - colore tradizionale.
 - Copertura a tetto tradizionale con manto in tegole e coppi o tegole portoghesi.
- e. In generale, l'intervento dovrà essere effettuato in coerenza con la tipologia costruttiva della parte esistente, rispettandone le peculiari caratteristiche stilistico-costruttive, nonché le eventuali testimonianze storico-artistiche presenti.
- f. Qualsiasi intervento di quelli sopra consentiti non potrà comportare la modifica della destinazione d'uso rurale per almeno venti anni dalla fine lavori. A tale scopo dovrà essere stipulato atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere.
- g. La deruralizzazione dei fabbricati dovrà essere realizzata ai sensi dell'art. 5 ter della L.R. 65/95 e s.m.i.. La consistenza aziendale (fondo di pertinenza) da considerare, è quella alla data di entrata in vigore di detta L.R. (14.04.1995). I fabbricati accampionati al catasto urbano prima di detta data, hanno la caratteristica di civile abitazione.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

INTERVENTI SUGLI EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE ESISTENTI

- a. Oltre agli interventi definiti dalla L.R. 64/95 Articolo 5 bis) è ammesso un ampliamento una-tantum per le civili abitazioni in zona agricola "E", fino al raggiungimento delle dimensioni sotto indicate.
- b. Si precisa che, per poter essere oggetto di ampliamento, dovrà essere dimostrato che l'edificio:
- aveva la caratteristica di civile abitazione (urbanistica o catastale), alla data di entrata in vigore della L.R. 64/95 (14.04.1995);
 - è stato oggetto, di deruralizzazione ai sensi della stessa L.R. 10/79, prima, e della L.R. 64/95, poi, solo se precedentemente era ad uso totalmente abitativo.
- c. Non è ammesso l'ampliamento di edifici oggetto di condono edilizio per totale cambio di destinazione da rurale a civile o per nuova costruzione o ampliamento, né per immobili destinati ad uso diverso dalla civile abitazione, né per le pertinenze di civile abitazione (garages, rimesse ecc.).
- d. Le unità immobiliari da considerare sono quelle esistenti come ai precedenti punti b) e c).
- e. SOTTOZONE E/1 e E/2 :
- *SUPERFICIE UTILE LORDA* massima *VANI ABITABILI* così come definiti dal D.M. 5.7.1975
mq. 110
 - *SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA VANI ACCESSORI* (da intendersi bagni, w.c., ingressi di superficie inferiore a 9 mq., disimpegni, vano scala, soffitte H.maggiore di 1,80 ml.)
mq. 50
 - *SUPERFICIE UTILE LORDA TOTALE* mq. 160
 - *L'AMPLIAMENTO NON POTRA' COMUNQUE SUPERARE IL 100% DELLE SUPERFICI PREESISTENTI*
 - *SUPERFICI ESCLUSE DAL CALCOLO* : centrale termica fino ad un massimo di mq. 8,00 lordi, vano tecnico per autoclave e deposito fino a un massimo di mq. 5.00 lordi, vano scala (da considerare la superficie delle rampe e pianerottoli), autorimesse (anche in porticato) per una S.U.N. massima di mq. 18, porticati privati così come definiti dall'art 30 delle N.T.A., fino ad un massimo del 25% della S.C. del fabbricato preesistente.
 - *ALTEZZA MASSIMA IN GRONDA* ampliamento ml. 6,50 e comunque non superiore alla preesistente
 - *ESCLUSIONE* di livelli mansardati o di soffitte con altezza superiore a ml. 1.80.
 - *DISTANZE* :
 - o dai confini di proprietà o di zona omogenea ml. 5.00
 - o dalle strade pubbliche o di uso Pubblico ml. 5.00
 - o allineamento preesistente ove superiore o uguale a ml. 5.00
 - o tra pareti con finestre di vani Abitabili ml. 10.00
 - o tra pareti con finestre di vani non abitabili o cieche ml. 6.00
 - *SPAZI A PARCHEGGIO* : Superficie minima spazi a parcheggio inerenti le costruzioni mq. 10/100 mc. di volume lordo totale (esistente e ampliamento)
 - *SUPERFICIE DI PERTINENZA* : La superficie di pertinenza è quella data dalla particella catastale relativa al fabbricato.
 - *SUPERFICIE PERMEABILE* : minimo il 25% della superficie di pertinenza del fabbricato
 - *CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI AMPLIAMENTI*:
 - Intonaco civile, con possibilità di parti di facciata in mattone o pietra di tipo locale a faccia-vista.
 - Tinteggiatura esterna in colori chiari tradizionali nelle sfumature del giallo-ocra terra di Siena
 - Infissi in legno con eventuali persiane alla fiorentina in legno o similare, di colore tradizionale.
 - Copertura a tetto tradizionale con manto in tegole e coppi o tegole portoghesi.
 - Comignoli con disegno tradizionale (esclusi i prefabbricati in Cls. o acciaio, in vista)
 - In generale, l'intervento dovrà essere effettuato in coerenza con le caratteristiche tipologico-costruttive della parte esistente, rispettandone le peculiari caratteristiche stilistico-costruttive, nonché le eventuali testimonianze storico-artistiche presenti.

PROGRAMMA DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO-AMBIENTALE CON VALORE DI PIANO ATTUATIVO

Il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale ha valore di Piano Attuativo, quando il volume lordo delle nuove abitazioni superi i 1000 mc. e, in caso di intervento che comprenda oltre che la parte abitativa anche gli annessi (ovvero soltanto gli annessi), lo stesso volume lordo superi i 2000 mc.

INTERVENTI DI MODIFICA DEL SUOLO AGRICOLO

- a. In attesa che il DISTRETTO VIVAISTICO PISTOIESE, di recente costituitosi, provveda ad uniformare la regolamentazione edilizia, ambientale ed igienica relativa al settore vivaistico- ornamentale, nelle zone agricole del territorio comunale valgono le seguenti regole, derivanti in parte dalle già esistenti di P.R.G.
- b. Per gli interventi comportanti trasformazioni culturali, che incidano in qualsiasi modo e misura sulla morfologia, sul consumo delle risorse, sulla permeabilità e sulla regimazione idraulica dei suoli, ivi compresa la produzione di piante in contenitore, il titolare dell'attività deve procedere ad una preventiva valutazione degli effetti ambientali sulla base di criteri di trasformazione e impermeabilizzazione, sull'utilizzo della risorsa idrica, sull'uso di prodotti fitosanitari.
- c. IL CRITERIO DELLA TRASFORMAZIONE riguarda il controllo delle relazioni esistenti tra la trasformazione dell'uso agricolo e la tutela delle risorse essenziali presenti sul territorio comunale. A tale scopo NON SONO AMMESSE:
- l'asportazione dell'intero franco di terreno coltivabile
 - la trasformazione strutturale irreversibile del terreno vegetale, nel senso di una profonda modifica della sua composizione granulometrico-mineralogica o delle sue caratteristiche chimico-biologiche o della sua compattezza e consistenza.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- L'alterazione dei livelli di campagna che comporti in ciascun punto un rialzamento o un abbassamento del terreno superiore a 30 cm.
 - La realizzazione di strade bitumate o cementate salvo particolari situazioni di natura morfologica (pendenze eccessive) in tal caso la bitumatura o la cementazione potrà avvenire con utilizzo di materiali particolari (es. calcestruzzo o asfalto architettonico) e previo richiesta di permesso di costruire.
- d. Dovrà essere previsto un USO RAZIONALE DELLE RISORSE IDRICHE, con la progettazione di impianti che limitino la dispersione di acqua e dimostrino il recupero delle reflue ed in esubero in appositi bacini di raccolta e riciclo. Pertanto i progetti di trasformazione del suolo dovranno essere corredati da idonea documentazione comprovante le tecniche e le verifiche per il riutilizzo delle acque reflue.
- e. IL CRITERIO DELLA IMPERMEABILIZZAZIONE riguarda il controllo della superficie aziendale ricadente nel territorio comunale.
- f. Per evitare una eccessiva limitazione della permeabilità dei terreni dovranno essere rispettate le percentuali relative alla Superficie Totalmente Impermeabilizzata (S.T.I.) e alla Superficie Parzialmente Impermeabilizzata (S.P.I.).
- g. Si ha Superficie Totalmente Impermeabilizzata quando vengano realizzate:
- superfici bitumate o cementate
 - superfici su cui sono applicati teli o membrane impermeabili anche se tra loro non saldati o coperti da ghiaia o da terra
 - Per superfici comunque coperte in modo tale da non consentire la permeabilità dell'acqua battente
- h. Si ha Superficie Parzialmente Impermeabilizzata quando vengano realizzate:
- superfici di strade bianche inghiaiate o in terra costipata oppure pavimentate con blocchetti non cementati
 - superfici su cui sono applicati teli o membrane permeabili
 - le membrane (o geotessili) per essere considerati parzialmente impermeabili, dovranno avere permeabilità con battente d'acqua di 10 cm., non inferiore a 200 l/s per mq., diametro di filtrazione di 0.66 mm., resistenza a trazione non inferiore a 25 kN/m e allungamento non superiore al 25%. In caso contrario saranno considerate superfici impermeabili.
- i. Quanto sopra fatto salvo l'assetto idraulico dell'area, anche in rapporto ai fondi limitrofi e il rispetto delle prescrizioni del P.A.I. e del Piano Strutturale.
- j. Nel caso che la superficie aziendale si estenda su più sottozone, non è consentita la mediazione pesata delle percentuali.
- k. USO PRODOTTI FITOSANITARI
- l. Per prodotti fitosanitari si intendono quelli individuati dal D.Lgs. 17 marzo 1995 n. 194 e dalla L.R. 1 luglio 1999 n. 36 e dal D.P.R. 290/01.
- m. Fatte salve le limitazioni disciplinate dall'art. 21 del D.Lgs. 152/99 e dall'art.121 del presente regolamento a salvaguardia delle fonti di approvvigionamento idrico, per aree di tutela si intendono:
- Le fasce comprese entro 10 metri dalle sponde di laghi naturali e invasi ad uso pubblico, e dall'orlo di sponde dei corsi d'acqua pubblici;
 - Le fasce comprese entro 10 metri dalle sorgenti e pozzi privati, se ad uso agricolo, o 20 metri se ad uso potabile;
 - Le fasce comprese entro 10 metri dalle strade statali, provinciali, comunali e assimilate ai sensi del Codice della Strada;
 - Le fasce comprese entro 10 metri dalle abitazioni e dai ricoveri degli animali;
 - I centri abitati (così come definiti dal Codice della Strada);
- n. Nelle aree di tutela di cui sopra, è vietato l'impiego di prodotti fitosanitari appartenenti alle classi "molto tossici" e "tossici" di cui al D.P.R. 24 maggio 1988 n. 223 e di quelle che rientrano fra le sostanze di cui all'allegato 2 della L.R. 36/99.
- o. Nelle aree di tutela è consentito l'impiego dei prodotti fitosanitari non ricompresi al precedente punto n) e che presentino caratteristiche di minima persistenza ambientale accertata con la registrazione del prodotto e non riportino, in etichetta, indicazioni di tossicità per la fauna terrestre ed acquatica, comunque nei disciplinari di agricoltura biologica. I trattamenti con le sostanze autorizzate dovranno comunque, avvenire tramite macchine irroratrici dotate di dispositivi idonei al fine di evitare l'effetto deriva.
- p. Fermo restando quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 36/99, chiunque intenda utilizzare nelle aree di tutela di cui al precedente punto m) prodotti fitosanitari di qualsiasi natura anche se non compresi tra quelli vietati dal precedente punto n), è tenuto a darne preventiva comunicazione al Dipartimento di Prevenzione della Azienda U.S.L. secondo le procedure disposte dal citato art. 4 L.R. 36/99.
- q. L'utilizzo, nelle aree di tutela dei prodotti appartenenti alle classi molto tossici e tossici e di quelle che rientrano tra le sostanze di cui all'allegato 2 della L.R.36/99, può essere ammesso solo previa autorizzazione rilasciata dal Dipartimento di Prevenzione della A.S.L.3.
- r. La comunicazione preventiva può essere omessa purché non si tratti di trattamenti diserbanti o geodisinfestanti (per i quali l'obbligo di comunicazione è stabilito dalla L.R. 36/99) ed il trattamento stesso venga regolarmente registrato sulla scheda dei trattamenti di cui al D.P.R. 23 aprile 2001 n. 290.
- s. Coloro che intendono svolgere attività di distribuzione di fitofarmaci per conto terzi, devono comunicare al Comune il proprio nominativo e generalità della ditta per l'istituzione di un apposito registro.
- t. I soggetti sopramenzionati devono attenersi a quanto previsto dalle norme del D.lgs 19.9.94 n 626 e relative modifiche, del D.Lgs 17.3.95 n 194 e del D.P.R. 23.4.01 n 290.

INTERVENTI DI MODIFICA DEL SUOLO : SOTTOZONE E1 (aree ad agricoltura specializzata vivaistico-ornamentale)

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- a. Ferme restando le limitazioni dovute alla pericolosità idraulica delle aree (PAI-PS) in queste sotto zone si applicano le seguenti percentuali di superfici il seguente Indice di impermeabilizzazione massimo ai fini delle trasformazioni colturali:
- S.T.I. :
 - il 25% massimo dell'intera superficie aziendale per aziende fino alla consistenza di Ha 1.00
 - il 15% massimo dell'intera superficie aziendale per aziende di consistenza superiore
 - S.P.I.:
 - Il 75% massimo dell'intera superficie aziendale per aziende fino alla consistenza di Ha 1.00
 - Il 50% massimo dell'intera superficie aziendale per aziende di consistenza superiore

VOLUMI INTERRATI

I volumi interrati in zona agricola "E" di R.U. dovranno essere computati alla stessa stregua di quelli totalmente o parzialmente fuori terra. Sono escluse dalla computabilità in interrato i locali tecnici e le autorimesse pertinenziali, purché realizzati senza modificare la preesistente morfologia del terreno e con le sole aperture di accesso in vista.

Qualora la morfologia del terreno lo permetta, gli annessi agricoli potranno essere realizzati anche in interrato o seminterrato onde limitarne l'impatto ambientale sul territorio. In tal caso la Superficie Utile interrata sarà comunque computata ai fini delle superfici massime realizzabili.

SERRE E MANUFATTI STAGIONALI

Le serre con copertura stagionale possono essere realizzate alle seguenti condizioni:

- il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce (possono essere utilizzate anche reti ombreggianti)

NELLE SOTTOZONE E1 E E2:

- è consentita la realizzazione di serre stagionali per una superficie non superiore al 10% di quella aziendale nelle sottozone E/1 e del 5% per le sottozone E/2.
- l'altezza massima non deve superare i 4 ml. in gronda e i 7 ml. al culmine. Nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza al culmine massima di ml. 5.5.

le distanze non devono essere inferiori a:

- ml. 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo
- ml. 10 da tutte le altre abitazioni: questa distanza è ridotta a ml. 5 qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione
- ml. 3 dal confine se l'altezza massima è superiore a ml. 5
- ml. 1.5 se questa altezza è ml 5 o inferiore
- distanze minime dalle strade pubbliche ml. 5 (per le serre da installare nell'ambito delle fasce di rispetto stradali (vedi art. 97) occorre il preventivo parere dell'Ente titolare della strada)
- dalle acque pubbliche minimo ml. 10.00

L'installazione di dette serre stagionali è consentita previo comunicazione al Comune con presentazione di planimetria indicante il posizionamento, nella quale dovrà essere indicato il periodo massimo di mantenimento e il conseguente impegno alla rimozione. Non è ammesso un periodo superiore a 10 anni.

La comunicazione descrive:

le motivate esigenze produttive che comportano l'installazione delle serre
la superficie e le dimensioni
i materiali da utilizzare
la particella catastale ove saranno collocate

L'installazione di dette serre stagionali è consentita previo comunicazione al Comune con presentazione di planimetria indicante il posizionamento, nella quale dovrà essere indicato il periodo massimo di mantenimento e il conseguente impegno alla rimozione. Non è ammesso un periodo superiore a 5 anni.

La comunicazione descrive:

- le motivate esigenze produttive che comportano l'installazione delle serre
- la superficie e le dimensioni
- i materiali da utilizzare
- la particella catastale ove saranno collocate

NELLE SOTTOZONE E4 E E5 nonché NELLE ALTRE ZONE OVE VIGENTI VINCOLI PAESAGGISTICI, NON È CONSENTITA L'INSTALLAZIONE DI SERRE O MANUFATTI STAGIONALI DI ALCUN TIPO.

I manufatti precari annuali sono piccole strutture in prefabbricato amovibile con struttura in legno, che possono essere mantenuti sul fondo per un periodo non superiore ad un anno.

L'installazione di detti manufatti stagionali è consentita previo comunicazione al Comune, nella quale dovrà essere indicato l'impegno alla rimozione entro l'anno.

La comunicazione descrive:

- le motivate esigenze produttive di cui all'art. 2 della L.R. 64/95
- la superficie e le dimensioni del manufatto, comunque non superiori a mq. 30
- i materiali da utilizzare
- la particella catastale ove sarà collocato il manufatto

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

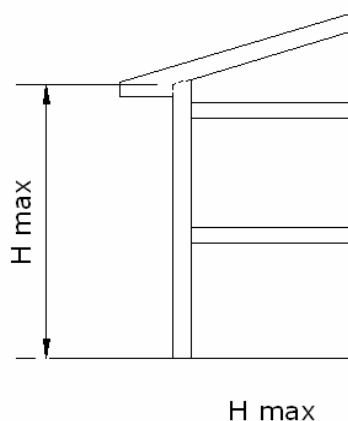
Elementi e parametri edilizi (Art. 28 NTA)

1. **PIANO DI UN EDIFICIO:** la porzione di un edificio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, limitato da un pavimento e da un soffitto, che può essere orizzontale, inclinato o curvo.
2. **PIANO FUORI TERRA:** il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale, od in almeno nel 50 per cento di essi, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani fuori terra i piani seminterrati il cui pavimento si trovi, anche in ogni suo punto perimetrale, ad una quota non inferiore a metri 0,30 rispetto alla quota di campagna del terreno circostante.
3. **PIANO INTERRATO:** il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale od inferiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani interrati i piani seminterrati il cui soffitto si trovi, anche in taluno dei suoi punti perimetrali, ad una quota inferiore a metri 0,30 rispetto alla quota di campagna del terreno circostante.
4. **PIANO SEMINTERRATO:** il piano di un edificio il cui pavimento si trovi, in ogni suo punto perimetrale, od in più del 50 per cento di essi, ad una quota inferiore a quella del terreno circostante, ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a metri 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante.
5. **PIANO INTERRATO (O PIANO SEMINTERRATO) ABITABILE:** il piano interrato o seminterrato adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone, inteso come il piano interrato o seminterrato l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,70.
6. **PIANO TERRA (O PRIMO PIANO FUORI TERRA):** il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale non esistano altri piani, od esistano solamente piani interrati.
7. **PIANO RIALZATO (O PIANO TERRA RIALZATO, O PRIMO PIANO FUORI TERRA RIALZATO):** il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale esista un piano seminterrato, anche se assimilato ai piani interrati.
8. **PIANO AMMEZZATO (OD AMMEZZATO, O MEZZANINO):** il piano di un edificio interposto tra due piani fuori terra, di norma tra il primo ed il secondo, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani fuori terra.
9. **PIANO SOTTOTETTO (O SOTTOTETTO):** l'ultimo piano fuori terra di un edificio, avente come soffitto la copertura dell'edificio medesimo.
10. **PIANO SOTTOTETTO (O SOTTOTETTO) ABITABILE:** il piano sottotetto adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone, inteso come il piano sottotetto l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,7, fatte salve le eccezioni espressamente disposte; l'altezza media di ogni locale sottotetto è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza inferiore a metri 1,80, sotto la quale non si possono realizzare parti di locali abitabili.
11. **ALTEZZA UTILE DEL PIANO:** la misura della distanza tra il pavimento ed il soffitto di un piano di un edificio, ovvero tra il pavimento e l'intradosso delle strutture orizzontali di copertura del soffitto o degli scempiati di mezzane in caso di solai con travi ricalate. Nei casi di soffitti inclinati o curvi l'altezza netta è convenzionalmente intesa come altezza media, la quale è misurata su tre punti della mezza volta, ove si tratti di volte a tutto sesto od a sesto ribassato.
12. **ALTEZZA LORDA DEL PIANO:** la misura della distanza tra il pavimento di un piano di un edificio ed il pavimento del piano superiore. Nel caso di ultimo piano abitabile o non abitabile, l'altezza è misurata dal pavimento all'intradosso dell'ultimo solaio o del solaio di copertura. Nel caso di piano seminterrato deve essere considerata solo la parte fuori terra dall'originaria quota del piano di campagna o, se inferiore, da quella del nuovo piano artificialmente creato.
13. **SUPERFICIE COMPLESSIVA :** la superficie data dalla somma delle superfici utili abitabili e delle superfici accessorie;
14. **SUPERFICIE UTILE ED UTILE ABITABILE :** si intende per superficie utile la superficie di pavimento dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, ove si espletano le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi; si intende per superficie utile abitabile la superficie di pavimento dei vani abitabili e degli altri spazi destinati all'abitazione degli alloggi. Entrambi le superfici sono misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, logge e balconi.
15. **SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL):** Si intende la sommatoria di tutte le superfici lorde dei piani fuori terra o comunque da computare ai fini degli indici urbanistici delimitate dal perimetro esterno delle murature. Per le verifiche degli indici potranno essere detratte dalla S.U.L. le superfici indicate nelle varie zone o sottozone omogenee.
16. **SUPERFICIE ACCESSORIA (SNR):** la superficie dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, avente funzioni di servizio alle attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi. Essa è costituita da:
 - a. porticati, balconi, terrazze, logge e simili;
 - b. porticati, loggiati, androni ed altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari aventi autonoma identità fisica e funzionale, (i porticati, sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora vi sia l'uso pubblico);
 - c. locali per impianti tecnologici, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderia, e simili, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;
 - d. vani scala (rampe più pianerottoli) condominiali e vani ascensore;
 - e. cantine, cantinole, soffitte e sottotetti, ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di Pertinenza delle utilizzazioni principali ovvero con altezze utili inferiori a m 2,7.
 - f. piani interrati o seminterrati, (comprese le autorimesse), ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni principali
 - g. autorimesse singole o collettive e gli spazi per la sosta ed il ricovero di veicoli, compresi quelli relativi alla manovra, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- h. magazzini, depositi, archivi, con altezze utili inferiori a m 2,7, in connessione con l'unità immobiliare, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati, e comunque il loro esercizio non comporti la presenza continuativa di persone in attività lavorativa e comunque entro il limite del 5% della Superficie lorda di calpestio.
17. **SUPERFICIE DI VENDITA:** La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita sia coperta che scoperta, ivi compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. La superficie di vendita comprende, inoltre, gli spazi adibiti all'esposizione delle merci, alla frequenza, anche occasionale del pubblico, o, comunque, a servizio della clientela, e funzionalmente collegati alle operazioni di vendita, purché comunicanti con l'unità immobiliare dell'esercizio stesso. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzino, deposito, lavorazione, uffici, dove non sia consentito al pubblico di accedere liberamente, e quella dei servizi igienici; nel caso dei Centri Commerciali, la superficie degli esercizi che non ricadono nella disciplina del presente regolamento non concorre a determinare la superficie del Centro stesso. Qualora uno stesso esercizio comprenda diversi locali di vendita, gli stessi devono essere comunicanti tra loro a mezzo di aperture o scale idonee ad assicurare un'agevole circolazione del pubblico.
18. **SAGOMA GEOMETRICA DI UNA COSTRUZIONE:** il solido corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed è formata dal profilo chiuso esterno delle linee che lo compongono, sia in pianta che in prospetto; nella considerazione della sagoma geometrica non si tiene conto delle aperture (porte e finestre) né degli elementi di finitura sporgenti dal filo delle pareti esterne o del tetto, mentre ne fanno parte elementi quali logge, porticati, balconi, aggetti di gronda, abbaini, volumi tecnici.
19. **SOPRAELEVAZIONE:** per sopraelevazione di un edificio, si intende il rialzamento dell'ultimo piano esistente, fino al raggiungimento dell'altezza utile abitabile. In caso di piani soffitti esistenti, di altezza massima inferiore a ml. 1.80, si considera sopraelevazione la realizzazione di sole volumetrie escluse dal calcolo per le varie zone omogenee e di vani tecnici. Dovranno rimanere inalterate le caratteristiche della parete preesistente salvo quanto previsto dal Codice Civile: in caso di realizzazione di nuove aperture o di modifica delle caratteristiche di abitabilità dei vani, dovranno essere rispettate le distanze tra pareti previste dalle varie zone omogenee.
20. **AMPLIAMENTO:** per ampliamento di un edificio si intende la realizzazione di nuove volumetrie nell'ambito del lotto e delle pertinenze e di nuovi piani in rialzamento degli esistenti ove non si configuri come sopraelevazione.
21. **VOLUMI TECNICI:** quelli considerati strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità o di sicurezza, derivanti da norme prescrittive, degli impianti stessi, trovare luogo entro la sagoma geometrica della costruzione realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Sono da considerare volumi tecnici quelli sotto indicati:
- a. Extra-corpo vani scale condominiali, ovvero la porzione di vano scala condominiale necessaria per raggiungere il piano sottotetto se non abitabile in tutto o in parte, od il lastrico solare condominiale;
 - b. Extra-corsa ascensori e vani ascensore;
 - c. Serbatoi idrici e relativi impianti nella misura strettamente necessaria alle esigenze dell'unità immobiliari cui sono pertinenza;
 - d. Centrali termiche fino ad una superficie utile netta di mq. 8.00;
 - e. Camini, canne fumarie e di ventilazione;
 - f. Cabine elettriche non private;
 - g. Gru e ciminiera;
 - h. I volumi tecnici sopra descritti sono scomputabili secondo quanto stabilito dai vari parametri di zona delle Norme.
22. **ALTEZZA MASSIMA DI UN EDIFICIO (Hmax.):**
- a. L'altezza massima degli edifici di nuova costruzione, o soggetti a ristrutturazione, sopraelevazione o ampliamento, si misura sulla facciata più alta dell'edificio, o sulla parte di copertura arretrata rispetto alle facciate principali se più alta, a partire dalla quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato se più bassa, sino all'intersezione del prolungamento dell'intradosso del solaio di copertura, con il filo murario esterno dell'edificio, se di tipo tradizionale, o all'estradosso del solaio di copertura se trattasi di copertura a terrazza.
 - b. Sulle vie o terreni in pendenza o nel caso di facciate composte da corpi di varia altezza o di edifici contigui, l'altezza massima è sempre quella del punto di facciata più alto, misurata come sopra.
 - c. In caso di tetto ad unica falda l'altezza massima è da considerarsi quella media tra la gronda e il colmo, misurate come al precedente punto a).
 - d. Per gli edifici produttivi o di altro tipo con copertura piana, l'altezza massima è misurata comprendendo le eventuali cartelle di gronda. Tale regola non è da considerarsi nelle coperture a terrazza di edifici residenziali ove realizzabili.
 - e. Possono sempre superare l'altezza massima consentita le canne fumarie e di ventilazione e gli impianti che utilizzino fonti energetiche alternative.
 - f. Negli edifici situati nelle zone produttive (industriali ed artigianali o commerciali) possono superare l'altezza massima anche i seguenti volumi tecnici, solo ed esclusivamente per comprovate e motivate esigenze tecnico-costruttive:
 - i serbatoi idrici;
 - extra corsa ascensori per una altezza massima di ml. 2.10;
 - vano scala di accesso alla copertura per la superficie strettamente necessaria e per una altezza massima di ml. 2.10;
 - emergenze architettoniche, prive di superfici utili (es. torri pubblicitarie e simili)
 - g. Comunque l'altezza massima non potrà superare quanto prescritto dalle norme tecniche per le costruzioni in zona a rischio sismico e quanto stabilito dall'art.9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO



23. DISTANZA MINIMA DAI CONFINI E DISTANZA FRA GLI EDIFICI :

- a. Si misurano orizzontalmente in corrispondenza della proiezione delle parti più sporgenti dell'edificio, esclusi gli aggetti di gronda delle coperture e gli elementi decorativi . Non sono computabili ai fini di dette misurazioni, i volumi tecnici e le parti emergenti dai fili esterni delle murature perimetrali del corpo di fabbrica (terrazzi, scale aperte) con le seguenti specifiche limitazioni:
 - le scale esterne aperte comprensive delle necessarie strutture di piedritto e di definizione architettonica, fino al raggiungimento del primo piano dell'edificio;
 - i balconi, le terrazze a sbalzo, di larghezza (aggetto) non superiore a ml. 1.50 i locali accessori e vani tecnici di altezza in gronda inferiore a ml. 2.50 (vedi succ.).
- b. In tutto il territorio comunale, nella realizzazione di nuove costruzioni, o ricostruzioni, deve essere rispettata tra i fabbricati la distanza minima assoluta di 10 ml tra pareti (entrambe o solo una) con finestre di vani abitabili e comunque l'altezza del fabbricato più alto. Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale:
 - la possibilità di costruire in aderenza;
 - per le sopraelevazioni quanto previsto al precedente comma 18) e per le ristrutturazioni ai fini delle distanze tra edifici fronteggianti, dovrà essere rispettato quanto previsto dal Codice Civile.
- c. Possono essere ammesse, distanze inferiori a quelle indicate, per edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo, fatta salva sempre la minima distanza di ml. 10.00 tra pareti con finestre di vani abitabili.
- d. Non sono da considerare, al fine della valutazione delle distanze tra fabbricati su fondi o lotti confinanti, le costruzioni esistenti di altezza massima in gronda non superiore a 2,50 m. e destinate ad usi accessori (garage, centrali termiche, etc.) purché sprovviste di finestre.
- e. Sono altresì esclusi dal computo della distanza dai confini e dai fabbricati: gazebi, pergolati, pensiline, e arredi da giardino di cui all'art. 30.

24. DISTANZA DAL FILO STRADALE :

- a. Si intende la lunghezza minima misurata in orizzontale del segmento congiungente il corpo più avanzato del fabbricato, con il filo stradale; considerando la sede stradale comprendente l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali come parapetti, muri, scarpate, ecc..
- b. Ai fini della determinazione di detta distanza non sono computabili le parti aggettanti analogamente a quanto stabilito al precedente comma.
- c. Nella determinazione della distanza degli edifici dal filo stradale fuori dal perimetro dei centri abitati dovranno essere osservate le prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Codice della strada).
- d. Sono fatte salve in tutto il territorio comunale:
 - le prescrizioni più restrittive imposte dalle norme per gli edifici in zona sismiche.
 - la possibilità di costruire in aderenza
 - le distanze minori esistenti
 - le deroghe previste per gli ampliamenti una tantum.

Art. 29

Elementi e parametri urbanistici

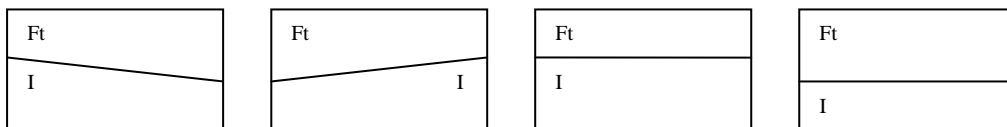
1. **SUPERFICIE TERRITORIALE (St):** la superficie totale di un ambito delimitato dagli strumenti di pianificazione generali, misurata al lordo delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'ambito interessato ed al netto delle viabilità esistenti o di P.R.G.C.
2. **LOTTO EDIFICABILE:** La superficie identificata in cartografia con omogenea simbologia costituito dalla superficie libera indicizzata o, nel caso di lottizzazioni, quella individuata dal piano attuativo.
 - a. Nel caso di esistenza di un immobile sul lotto, la capacità edificatoria dovrà tener conto della sua volumetria e superficie ove questo non possa essere o non venga demolito.
 - b. Per i lotti che mantengono la stessa destinazione del precedente P.R.G., dovrà essere verificato che gli indici di edificabilità non siano già stati utilizzati per la costruzione di altri immobili.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- c. Non è ammessa la commistione di indici per lotti ricadenti in zone o sottozone diverse.
3. **SUPERFICIE FONDIARIA (SF):** la superficie residua della superficie territoriale, detratte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. **SUPERFICIE COPERTA (SC):** la superficie data dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate sia degli edifici principali che degli edifici accessori fuori terra e entro terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali; per il computo degli elementi architettonici e di arredo si rimanda ai contenuti dell'articolo 30.
5. **SUPERFICIE PERMEABILE (SP):** ogni superficie, libera da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche.
- a. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,50 m., pedonali ma non carrabili purché inghiaiaati e realizzati con materiali permeabili.
- b. Le superfici carrabili pavimentate dovranno essere limitate al solo spazio di parcheggio (posto auto più spazio di manovra). I marciapiedi impermeabilizzati dovranno avere larghezza massima di ml. 1.00, ovvero di ml. 1.50 ove condominiali, salvi gli spazi di manovra di cui al D.M. 236/89 (superamento barriere architettoniche). Gli scannafossi dovranno avere larghezza massima comprensiva del muro esterno di ml. 1.00.
- c. Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione artigianale ed industriale, ferme restando la quantità di verde a prato e/o piantumato previste dalle norme la percentuale minima di superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali (escluso asfaltature anche se drenanti), poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche. La superficie permeabile deve essere garantita, oltre che per le nuove costruzioni, anche per gli interventi di ampliamento. In caso di ristrutturazione o sopraelevazione e comunque per ogni intervento di sistemazione esterna, le superfici permeabili dovranno rimanere invariate, se già inferiori al minimo previsto.
6. **RAPPORTO DI COPERTURA (Rc):** il rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria, espresso in valore percentuale.
7. **INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut):** il rapporto tra la Superficie Utile Lorda degli edifici e la superficie territoriale, espresso in mq/mq od in mq/ha.
8. **INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf) :** il rapporto tra la Superficie Utile Lorda degli edifici e la superficie fondiaria, espresso in mq/mq.
9. **INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It):** il rapporto tra il Volume degli edifici e la Superficie Territoriale, espresso in mc/mq.
10. **INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (If):** il rapporto tra il Volume degli edifici e la Superficie Fondiaria, espresso in mc/mq.
11. **VOLUMETRIA EDIFICABILE:** il prodotto tra la Superficie Fondiaria e l'Indice di fabbricabilità fondiaria assegnato.
12. **VOLUME DI UN EDIFICIO AI FINI DEL COMPUTO DEL VOLUME URBANISTICO (V):** è dato dal prodotto tra la Superficie Utile Lorda di ogni piano e la relativa altezza lorda o media di altezze in caso di piani a quote diversificate.
- a. Ai fini del computo, sono da rispettare le seguenti precisazioni e i seguenti criteri correttivi rispetto alla definizione data.
- b. le murature perimetrali esterne concorrono al volume fino allo spessore di cm. 30: non si considerano ai fini del calcolo del volume gli spessori dovuti all'utilizzo dei materiali per il contenimento termo-acustico e i giunti tecnici sismici, nonché gli eventuali paramenti di finitura esterni e gli elementi decorativi, il tutto previo presentazione di idonea documentazione e particolari costruttivi.
- c. Lo spessore dei solai si computa escludendo gli spessori necessari per i materiali da utilizzare per il contenimento termo-acustico, previo presentazione di idonea documentazione e particolari costruttivi.
- d. Sono inoltre esclusi dal computo volumetrico:
- gazebo, pergolati, pensiline, tettoie aggettanti e arredi da giardino nel rispetto dell'art. 30.
 - balconi, terrazze, e simili;
 - scale esterne aperte;
 - vani scala (rampe più pianerottoli purché della medesima larghezza secondo le buone regole del costruire – si calcolano i disimpegni, corridoi e ingressi) privati e condominiali e vani ascensore senza alcun limite dimensionale, sia interni che esterni ai corpi di fabbrica;
 - locali per impianti tecnologici di altezza inferiore a m. 2.50, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, e simili, intesi esclusivamente come accessori ai volumi principali. Nelle coperture a tetto i volumi tecnici dovranno rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo dovrà essere prevista una soluzione architettonica unitaria
 - porticati logge e loggiati, fino ai limiti indicati per le varie zone omogenee e porticati, loggiati, androni ed altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari aventi autonoma identità fisica e funzionale o adibiti all'uso pubblico;
 - cantine, cantinole, soffitte e sottotetti di altezza utile inferiore a m. 1.80
 - I volumi completamente interrati, (comprese le autorimesse), intesi come pertinenze e accessori alle utilizzazioni attivate ai piani superiori, e comunque contenuti nella proiezione planimetrica dell'edificio secondo quanto previsto per le varie zone e sottozone omogenee;
 - le autorimesse fuori terra nei limiti indicati per ciascuna zona omogenea;
 - I volumi completamente interrati, (comprese le autorimesse), intesi come pertinenze e accessori alle utilizzazioni attivate ai piani superiori, e comunque contenuti nella proiezione planimetrica

Regolamento Urbanistico SCHEDE PROGETTO

dell'edificio secondo quanto previsto per le varie zone e sottozone omogenee; i volumi seminterrati si calcolano in proporzione diretta alla loro emergenza dal piano di riferimento (quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato se più bassa).



- Esempio di calcolo Volume seminterrato
Nel disegno pareti laterali del seminterrato
 $Ft =$ Area Fuori terra

$I =$ Area interrata
 $A =$ area totale delle pareti laterali

$A:Ft = 100:\%$ $\% =$ percentuale fuori terra Volume netto = $\% \times$ Volume Totale

- Nel caso di demolizione con riorganizzazione planovolumetrica di un singolo edificio, o di ristrutturazione urbanistica, il volume da recuperare dovrà essere computato al lordo compresi gli interrati.

13. ADDIZIONI VOLUMETRICHE E FUNZIONALI

- Si ha ADDIZIONE VOLUMETRICA agli edifici esistenti, non assimilata alla ristrutturazione edilizia quando, nei limiti dei parametri previsti per le varie zone o sottozone omogenee:
 - L'intervento di ampliamento comporti aumento di unità immobiliari
 - Si abbia un aumento superiore a 100 metri cubi lordi della volumetria di ogni edificio residenziale unifamiliare e un aumento superiore, nel caso di edifici con più unità abitative, di 60 metri cubi lordi a unità abitativa.
 - Si abbia un aumento superiore a 200 metri cubi di edifici con destinazione d'uso produttiva o comunque diversa dalla residenziale.
- Si ha ADDIZIONE FUNZIONALE, e quindi opera soggetta a Denuncia di Inizio Attività, quando non si verifichino le condizioni per gli ampliamenti volumetrici di cui sopra, e quando l'intervento non comporti la realizzazione di corpi di fabbrica separati.
- Gli immobili con destinazione agricola oggetto di ampliamento mantengono la loro destinazione d'uso nei venti anni successivi dalla efficacia della D.I.A. o dalla data del Permesso di Costruire.

14. **VOLUMETRIA ABITATIVA MEDIA (Vam)** : per il calcolo della capacità insediativa residenziale la volumetria che compete ad ogni abitante insediato o insediabile è pari a 100 mc/ab di volume urbanistico; ai fini del calcolo del dimensionamento si assume la volumetria di 300 mc, quale dimensione media di ogni alloggio. Sono esclusi dal calcolo suddetto gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le riorganizzazioni funzionali nelle quali non si determina un aumento del carico urbanistico.

15. **INDICE DI AFFOLLAMENTO (Ia)**: è la cubatura netta minima dei vani abitabili di nuova costruzione, nuovo insediamento residenziale (cambi destinazione) o in caso di aumento di unità immobiliari. Ne fanno eccezione le superfici previste dal D.M. 7 luglio 1975 per i locali monostanza. In tutti gli altri casi l'indice di affollamento non dovrà essere inferiore a 54 mc./abitante lordi. Il calcolo degli abitanti insediabili è determinato dal parametro dei vani ad uso di camera, calcolati in base al D.M. 1975

16. OPERE DI URBANIZZAZIONE :

- 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 c.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
- Ove l'urbanizzazione primaria sia attuata per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni.
- Urbanizzazione Secondaria / Dotazione e adeguamento degli standard urbanistici**
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;

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

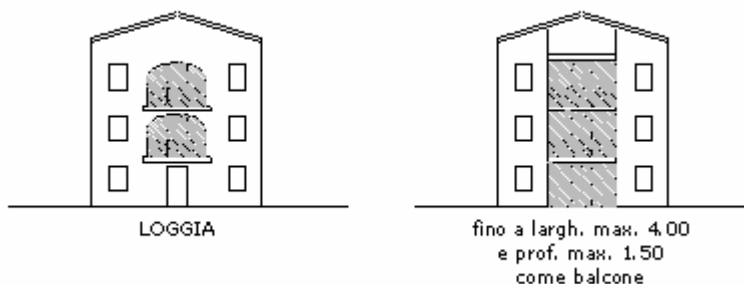
- impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
 - aree verdi di quartiere;
 - strutture con funzioni di centro servizi avanzati alle imprese, per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, in aree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

17. PERTINENZE

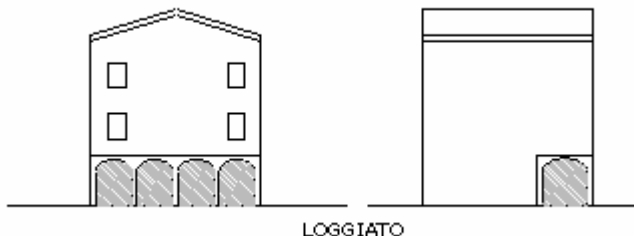
- a. Le pertinenze di un edificio sono quei manufatti, esclusi dal calcolo dei volumi, a servizio esclusivo dell'edificio esistente.
- b. Sono considerate pertinenze ai fini del R.U. : autorimesse interraste ai sensi della L. 122/89 e fuori terra, piscine, campi da tennis (usi privati) centrali termiche-autoclave. Negli edifici produttivi sono inoltre considerate pertinenze, quelle indicate all'ultimo comma della Circolare del Ministero LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977. Questi manufatti dovranno essere realizzati nell'ambito del lotto catastale di pertinenza del fabbricato principale, salvo quanto previsto per gli spazi a parcheggio dall'art. 96 delle norme e sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività.

Elementi architettonici e di arredo (Art. 30 NTA)

1. **LOGGIA:** spazio accessorio delimitato da tre pareti verticali e da due orizzontamenti, accessibile da vani abitabili, il cui volume è computato secondo le varie zone omogenee di cui alle norme e la superficie coperta da valutare al 100%. Le logge comprensive degli elementi specifici di definizione non costituiscono distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale nei limiti di 1,5 m di sporgenza dai fili esterni delle murature perimetrali. Nel caso di logge esistenti, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, le logge come sopra individuate non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che la loggia è stata computata nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione. **NON SI CONSIDERA LOGGIA** e quindi non è computata ai fini del volume e superficie coperta, la rientranza di un edificio aperta completamente su un solo lato e coperta da solaio o terrazzo o gronda, della larghezza massima di ml. 1.50 e lunghezza superiore o uguale a ml. 4.00.



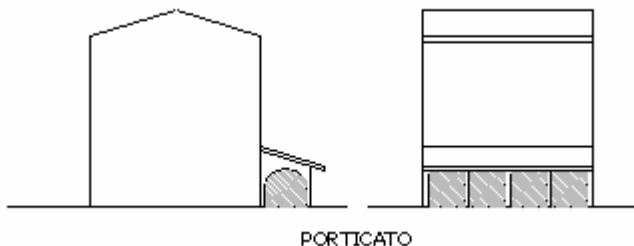
2. **LOGGIATO:** spazio di uso pubblico o privato, delimitato da una parete verticale, da un colonnato o pilastrata e da due orizzontamenti, il cui volume è computato in relazione alle varie zone omogenee di cui alle norme e la cui superficie coperta da valutare al 100%. Nel caso di loggiati privati esistenti anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o non a fini agricoli, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, i loggiati come sopra individuati non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che il loggiato è stato computato nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione.



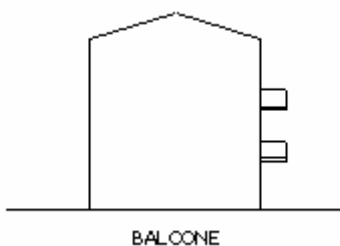
3. **PORTICATO:** spazio utile al piano terra (o rialzato) degli edifici definito da una o due pareti verticali, un colonnato o pilastrata e provvisto di copertura a tetto o a terrazza, senza strutture sovrastanti. È ammesso solo in quanto pertinenza di fabbricato e computato secondo le varie zone omogenee. I porticati connessi ai fabbricati, comprensivi degli elementi specifici di definizione non costituiscono distanza dai confini e dai fabbricati nei limiti di 1,5 m (ai pilastri o comunque al filo esterno della struttura portante) di sporgenza dai fili esterni delle murature perimetrali e con altezza in gronda non superiore a ml. 2.50. Non è ammessa la chiusura esterna. Nel caso di porticati esistenti anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o non a fini agricoli, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, i porticati come sopra individuati non sono considerati

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che il porticato è stato computato nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione.



4. **BALCONE:** superficie aggettante accessibile da vani abitabili e aperta su tre lati, non computabile ai fini volumetrici. Nel caso di nuovi fabbricati, di ampliamento o ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml. 1,50, non costituisce distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale. La superficie coperta non è computata, quando si tratta di balconi con aggetti inferiori ml. 1,50, di superficie lorda non superiore a mq. 6,00; ove si superi il ml. 1,50 di aggetto e/o di superficie sopra detta, le eccedenze si devono considerare ai fini della determinazione della superficie coperta.



5. **BALLATOIO:** struttura distributiva orizzontale e/o aggettante, a servizio di vani abitabili o di intere unità immobiliari. La sua valutazione, nel caso di nuovi fabbricati o di aggiunte a fabbricati esistenti, è analoga a quella dei balconi. Nel caso sia delimitato da più di una parete verticale, ovvero munito di colonnato o pilastrata, la sua valutazione è analoga a quella prevista per le logge. Non è ammesso il recupero volumetrico di ballatoi esistenti e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento di volumetria al 100%.
6. **SOTTOTETTO** (con possibilità di intervento ai sensi dell'art. 79 c. 2) punto 3) della L.R. 1/05, nonché dell'art. 24 delle N.T.A.): si considerano sottotetti gli ultimi piani di civili abitazioni raggiungibili mediante vano scala, che abbiano una altezza minima in gronda di ml. 1.80. Il rialzamento, ove consentito dalle varie sottozone, non potrà portare al superamento della altezza massima ivi prevista.
7. **SOFFITA**: locale con funzione di isolamento dell'ultimo piano dalla copertura, che non ha le caratteristiche del sottotetto.
8. **ABBAINO:** manufatto posto sulla copertura per l'aero-illuminazione di locali sottotetto o soffitta. La realizzazione di tali manufatti è consentita per una dimensione massima dell'infisso di ml. 1.00 di larghezza e ml. 0.60 di altezza, con copertura contro-pendenza con manto dello stesso tipo dell'esistente; per dimensioni superiori la parte sottostante comporterà aumento o alterazione di volume.
9. **GAZEBO:** manufatto non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini e dai fabbricati, destinato al ricovero di persone per le attività a cielo aperto, o complementare ad eventuali attività espositivo -commerciali di pertinenza di edifici a carattere residenziale, produttivo, o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi; esso è ammesso ove consentito dalle norme e deve essere costituito da struttura verticale astiforme in legno o con materiali idonei e adeguati all'ambiente di intervento, con copertura in tela, canniccio, completamente aperta su tutti i lati e avente:
- altezza al colmo non superiore a 3,50 ml;
 - superficie coperta non superiore a 20 mq.

Non è ammesso superare la sopraccitata superficie per ciascuna unità immobiliare unifamiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale. Relativamente agli insediamenti produttivi, sono ammessi gazebo nella proporzione massima del 5% della superficie coperta dell'insediamento produttivo, è comunque ammesso un gazebo per insediamento produttivo avente proprio resede. La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

10. **PERGOLATO:** struttura di pertinenza di unità a carattere residenziale, non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini e dai fabbricati, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o con materiali idonei e adeguati all'ambiente di intervento, atta a consentire il sostegno del verde o piante rampicanti. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 e non essere impostati a quota superiore a ml. 2.50. La superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 50% della superficie libera e non è valutato ai fini della prevenzione dal rischio idraulico, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo. È consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie occupata sopra indicati. È comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione fin dal progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente l'autorizzazione. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.
11. **PENSILINA:** struttura non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini dai fabbricati e dal filo stradale con la funzione di proteggere il percorso dal marciapiede pubblico all'ingresso del fabbricato. La realizzazione, ammessa sull'intero territorio comunale ad eccezione delle zone agricole delle zone

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

omogenee A e/o soggette a vincoli paesaggistici, dovrà essere organica e compatibile con i valori architettonici, tipologici ed ambientali degli insediamenti e non produrre significative alterazioni degli eventuali apparati decorativi. A tale scopo essa potrà essere composta di elementi verticali in legno, in ferro o altro metallo e da una copertura in tela, vetro o metallo. L'altezza al colmo non deve essere superiore a 3,00 ml.; la larghezza non deve essere superiore a 2,00 ml. ed i lati devono essere privi di qualsiasi elemento di chiusura, anche trasparente o mediante inferriate o simili. La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.

12. **TETTOIA AGGETTANTE:** struttura orizzontale o inclinata aggettante dal fabbricato a protezione di porte, finestre, marciapiedi privati. La loro realizzazione, ammessa sull'intero territorio comunale, dovrà essere organica e compatibile con i valori architettonici, tipologici ed ambientali degli insediamenti e non produrre significative alterazioni degli eventuali apparati decorativi. Nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml. 1,50, la sua superficie è computata al 30% ai fini della superficie coperta, ma non costituisce volume e distanza dai fabbricati, dai confini e dal filo stradale. La superficie coperta non è mai computata, nemmeno nella percentuale sopra indicata, quando si tratta di tettoie aggettanti di superficie lorda la cui proiezione al suolo non sia superiore a mq. 5,00, nel numero di una per ciascuna unità immobiliare residenziale o produttiva, di cui deve costituire accessorio; ove si superi la quantità di numero e/o di superficie sopra detta, tutte le tettoie aggettanti sono da considerarsi ai fini della determinazione della superficie coperta nella percentuale del 30% della loro superficie lorda. Sempre nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto è superiore a ml. 1,50, la superficie aggettante è computata al 50% ai fini della superficie coperta. Nel caso di tettoie aggettanti sovrapposte o poste a vari livelli, è considerato, per gli effetti del calcolo della superficie coperta, il profilo della somma delle proiezioni a terra. Non sono ammesse tettoie aggettanti a servizio di piani o di vani che non abbiano i requisiti di abitabilità. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.
13. **SCALA ESTERNA APERTA:** struttura di collegamento verticale esterna al corpo di fabbrica; è esclusa dal computo del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale, qualora strutturalmente aderente al fabbricato, e non emergente dai fili esterni delle murature oltre i m 2,80. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C. e del volume.
14. **ARREDI DA GIARDINO:** gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto ivi comprese fontane e vasche ornamentali, non sono computati ai fini della superficie coperta, del volume e delle distanze dal confine, dai fabbricati e dal filo stradale. Sono compresi nella definizione piccoli box in legno, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq. 4,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,20, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, ecc., nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare unifamiliare (o condominio) o insediamento produttivo, avente proprio resede di pertinenza di superficie non inferiore a 80 mq per le residenze e 200 mq. per i produttivi. L'installazione di detti accessori non deve provocare in alcun modo molestia o danno a terzi e deve in ogni caso essere computata ai fini della prevenzione del rischio idraulico. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.

SPAZI A PARCHEGGIO INERENTI LE COSTRUZIONI (Art. 96 N.T.A.)

1. La **SUPERFICIE MINIMA A PARCHEGGIO INERENTE LE COSTRUZIONI** è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 9 L. 122/89, in 10 mq. ogni 100 mc. di volume urbanistico e deve essere verificata e ubicata tutta all'esterno o nei porticati al piano terra degli edifici di nuova costruzione. Comunque la superficie da ubicare nei porticati non potrà essere superiore al 40% del totale dovuto.
2. E' ammessa la realizzazione del 40% del totale del parcheggio inerente la costruzione, anche negli interrati degli edifici di nuova costruzione, residenziali condominiali (nei lotti con Indice di fabbricabilità superiore a 1 mc/mq) o in quelli a destinazione commerciale, a condizione che gli spazi di sosta e manovra siano liberi e quindi fatta eccezione per le strutture portanti, non vengano diaframmati da alcun tramezzo o pannello e/o altro tipo di delimitazione (portoni, cancelli, dissuasori etc.). Negli edifici residenziali l'uso dei posti auto dovrà essere esclusivamente per i condomini: tale prescrizione dovrà essere indicata, quale vincolo, sia negli elaborati di progetto, che nel Permesso di Costruire rilasciato.
3. In caso di interventi di ampliamento, o ristrutturazione con aumento di unità immobiliari e/o carico urbanistico, il parcheggio esterno dovrà essere almeno il 60% del totale dovuto ed il resto potrà essere verificato con le superfici delle rimesse o garages.
4. Lo spazio di manovra non potrà superare il 50% della superficie totale a parcheggio. Ove la volumetria non consenta una superficie minima, dovrà comunque essere previsto e garantito almeno un posto auto ad unità immobiliare. Non si possono computare come posti auto le rampe di accesso ai garages. Possono essere previsti indici minimi superiori per i Piani Attuativi e per gli interventi nell'ambito dei Profili Regolatori.
5. Per i fabbricati sparsi lo spazio a parcheggio dovrà essere verificato nell'ambito della particella catastale di pertinenza dell'edificio.
6. In caso di mutamento d'uso di locali destinati a rimessa, dovrà essere dimostrata la realizzazione dei minimi spazi a parcheggio nel lotto di pertinenza dell'edificio.
7. In caso di dimostrata impossibilità di ubicazione nella pertinenza degli edifici posti nei centri abitati e previo parere favorevole della Autorità Comunale competente, è possibile realizzare spazi a parcheggio inerenti le costruzioni nei limiti sopra indicati, anche in aree al di fuori del lotto di pertinenza distanti dall'edificio principale per un raggio non superiore ai 100 ml., con dimostrazione dell'esistenza di idonei collegamenti pedonali, e previo stipula di atto pubblico di vincolo di pertinenzialità permanente da registrare e trascrivere.
8. La pavimentazione esterna degli spazi di parcheggio dovrà essere permeabile.
9. Fermo restando il calcolo dei posti auto come sopra, per gli edifici produttivi il con parcheggio dovrà essere verificato calcolando il volume, per ogni piano, per una altezza utile ragguagliata di ml. 4.00, per altezze previste o esistenti superiori.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

10. Nel caso di interventi di ristrutturazione con aumento di unità immobiliari, sopraelevazione, ampliamento solo in rialzamento o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti situati nei Centri Storici, nei borghi rurali storici o in quelle centrali degli abitati di Casalguidi e Cantagrillo, qualora l'area di pertinenza dell'edificio non consenta il rispetto delle quantità minime di parcheggio inerente la costruzione, l'Autorità Comunale competente potrà consentire la monetizzazione delle aree di parcheggio non realizzate, calcolata secondo la tabella degli oneri concessori. Non è consentito, nel presente caso, il cambio di destinazione d'uso di rimesse o garages esistenti.

SOSTITUZIONE DI MANUFATTI DI PERTINENZA ESTETICAMENTE INIDONEI (Art. 119 N.T.A.)

1. In tutte le zone e sottozone del territorio comunale, i box e le capanne di lamiera o altro materiale precario esteticamente inidoneo, ad uso pertinenziale e purché urbanisticamente conformi e/o condonati, possono essere sostituiti con strutture in muratura della stessa superficie, volume e destinazione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del fabbricato principale, con finiture, copertura ecc. di tipo tradizionale.
2. Nelle zone e relative sottozone B-C-D-T, è concesso anche lo spostamento del manufatto sul lotto di pertinenza del fabbricato principale, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e costruzioni, al fine di una sua migliore collocazione nel tessuto urbano edificato.
3. I manufatti oggetto di demolizione e ricostruzione mantengono la precedente destinazione d'uso per venti anni successivi dalla fine dei lavori.

**DISCIPLINA DELLE PERTINENZE E AREE PRIVATE (giardini, resedi) NELLE ZONE OMOGENEE B-C-D-E-F/1-T
(Art. 120 N.T.A.)**

1. I GIARDINI E I RESEDI DEGLI EDIFICI IN ZONE A PREVALENZA RESIDENZIALE (B-C-E) oggetto nuova costruzione, dovranno essere sistemati prevalentemente a verde, con esclusione degli spazi necessari al parcheggio ed ai marciapiedi pedonali.
2. I marciapiedi non condominiali, adiacenti l'edificio, dovranno avere larghezza minima di ml. 1.00, salvo gli spazi e le dimensioni minime previste dal D.M. 236/89, così come gli scannafossi compreso il muro esterno.
3. Gli altri spazi carrabili o pedonali dovranno essere realizzati con materiali permeabili. In particolare per gli spazi di sosta e manovra interni alle recinzioni (ad eccezione delle rampe di collegamento agli interrati e seminterrati) dovranno essere utilizzati sistemi che garantiscano il massimo della permeabilità (green-pav, prato armato ecc.)
4. In caso di ristrutturazione o ampliamento con aumento di unità immobiliari, dovranno previste sistemazioni a verde e superfici non impermeabili come sopra, anche previo demolizione di superfici esistenti non a norma, salvo comprovata impossibilità per carenza di spazi o impossibilità di natura tecnica.
5. Nei giardini e resedi possono essere installati i manufatti di cui all'art. 30 punti 9, 10 e 14 delle Norme.
6. I progetti di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione di fabbricati residenziali dovranno prevedere una idonea sistemazione del verde privato, con piantumazione di almeno un albero di specie autoctona di alto fusto per pertinenze superiori a 100 mq. (e di almeno 1 ogni 100 mq.) e di almeno un albero di medio fusto ogni 50 mq. o frazione, in tutti i casi.
7. Le recinzioni dovranno avere andamento lineare, con eventuali ringhiere soprastanti a disegno semplice in ferro a zincate verniciate in colori tipici come per il ferro.
8. Le recinzioni visibili da spazi e strade pubbliche dovranno avere altezza massima del muro pieno fuori terra non superiore a ml. 1.20.
9. Non sono ammesse recinzioni in rete metallica o plastificata, se non per le parti non visibili da spazi pubblici. I muri di recinzione non visibili da spazi pubblici potranno avere altezza massima di ml. 2.00.
10. Fatte salve le ulteriori prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio Comunale
11. PER LE PERTINENZE DEI NUOVI EDIFICI IN ZONE PRODUTTIVE (D-F/1-T) si dovranno rispettare le superfici permeabili minime, che dovranno essere realizzate, nella maggior parte con spazi a verde piantumati con siepi sempreverdi e piante di medio/alto fusto in ragione di 1 ogni 80 mq. di spazio a parcheggio.
12. E' obbligatoria una fascia di verde lungo il perimetro del lotto e una idonea sistemazione a verde ai lati dei passi carrabili.
13. Non è ammesso, in dette zone, l'utilizzo di asfalto tradizionale per le superfici impermeabili, né di asfalto permeabile per le altre superfici.
14. E' ammesso, previo parere degli organi competenti, l'uso di asfalto architettonico nelle zone impermeabili.
15. I progetti di ristrutturazione con aumento di unità immobiliari e di ampliamento nelle zone D, dovranno rispettare le prescrizioni di cui sopra, anche previo demolizione di superfici esistenti non a norma
16. Le recinzioni dovranno avere andamento lineare, con eventuali ringhiere soprastanti a disegno semplice, con la parte in muro pieno non superiore a ml. 1.20.
17. Non sono ammesse recinzioni in rete metallica
18. I manufatti di cui all'art 30 delle Norme, sono ammessi solo in presenza di giardini di superficie superiore a 200 mq.
19. Fatte salve le ulteriori prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio Comunale



COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE
(Provincia di Pistoia)

REGOLAMENTO URBANISTICO

Progettazione

Ing. Gaetano Pollerone – Funzionario Tecnico Comunale

Consulenza Urbanistica : Arch. Giuliano Giovannelli

Consulenza GIS : Ing. Maurizio Martelli

Ufficio Tecnico Comunale

Redazione N.T.A. : Geom. Federico Salvadeo

Assistenza cartografica: Geom. Sabato Tedesco

Studi Geologici

Territorio e Ambiente s.r.l.

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

**Scheda-Progetto n. 12 :
Sottozona e2**

Adozione con Delibera Consiglio Comunale n. **48** del **10.11.2005**

Approvazione con Delibera Consiglio Comunale n. ____ del ____

IL SINDACO
(Renzo Mochi)

SCHEDA RIEPILOGATIVA N. 12

**SOTTOZONE "E2" - AREE DELLA PIANURA PISTOIESE AD AGRICOLTURA
PROMISCUA (Art. 73 N.T.A)**

1. Sono le aree identificate in cartografia con apposita simbologia dove permangono i segni dell'antica struttura promiscua, anche se in larga parte alterata dalla crescente diffusione delle colture vivaistiche e più in generale, dagli effetti destrutturanti delle espansioni insediative.
2. In queste zone sono consentiti i tipi di intervento di cui al successivo art. 78.
Sono altresì consentite le destinazioni d'uso previste dalla L.R. 64/95 e succ.

Norme generali zone E (art. 71 N.T.A.)

Sono aree destinate all'esercizio dell'agricoltura e delle attività connesse con riferimento non solo alla funzione produttiva ma anche alla funzione di salvaguardia del paesaggio e delle risorse naturali del territorio.

Esse costituiscono l'ambito di applicazione della L.R. 64/95 e sono state individuate applicando le prescrizioni di cui all'art. 23, comma 5 del P.I.T. e sulla base delle indicazioni contenute nel P.T.C.

Sono aree a prevalente funzione rurale, le aree comprese nei seguenti Ambiti di Paesaggio:

Le AREE PREVALENTEMENTE BOSCADE

La COLLINA ARBORATA

Le AREE PEDECOLLINARI

Le AREE DELLA PIANURA PISTOIESE AD AGRICOLTURA PROMISCUA.

Sono aree ad esclusiva funzione agricola, quelle comprese nell' Ambito di Paesaggio ad AGRICOLTURA SPECIALIZZATA VIVAISTICO ORNAMENTALE.

Le parti di territorio agricolo ricadenti nell'ambito dei Sistemi Insediativi sono regolamentate all'art. 77 (sottozone E0) delle Norme.

Tipi di intervento nelle Aree a Prevalente od Esclusiva Funzione Rurale (Art. 78 N.T.A.)

1. Nelle sottozone Omogenee E è possibile intervenire ai sensi della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, con i limiti di seguito elencati:
2. ABITAZIONI : REQUISITI OBBLIGATORI PER CONSENTIRE ALLE AZIENDE AGRICOLE LA REALIZZAZIONE DI NUOVI EDIFICI PER ABITAZIONE

Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici nelle sottozone "E/5", nelle aree a Vincolo Paesaggistico di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, identificate nella cartografia di P.S., nelle aree a rischio idraulico e geologico molto elevato di cui al PAI approvato, nonché nelle sotto- zone diverse da quelle omogenee E/1-E/2-E/3-E/4.

Dovrà essere dimostrato che la superficie fondiaria non è stata utilizzata per la realizzazione di altri fabbricati.

Per la realizzazione di nuovi edifici per abitazione, l'azienda agricola deve essere in possesso dei seguenti requisiti:

- TABELLA A: Requisiti obbligatori minimi per consentire alle aziende agricole la realizzazione di nuovi edifici per abitazione.

TIPOLOGIA PRODUTTIVA	Superficie Fondiaria ha	Prodotto Lordo Vendibile (P.L.V.) q.li	Tipologia del prodotto	Ore lavoro h
Viticultura	3.00	210	Uva	1750
Olivicoltura	5.00	100	Olive	1750
Seminativo cerealicolo-foraggero (compresi i pascoli coltivati in zona montana)	20.00 (10.00)	1500 (750)	Mais (o in rapporto alle rese medie INEA delle altre colture)	1000 (500)
Frutticoltura	3.00 (2.40)	500 (400)	Mele (o in rapporto alle rese medie INEA delle altre colture)	1800 (1440)
Orticoltura in pieno campo	2.00 (1.60)	600 (480)	Pomodori (o in rapporto alle rese medie INEA delle altre colture)	2500 (2000)
Floricoltura in pieno campo	1.60 (1.28)			2500 (2000)
Vivaismo	2.50 (2.00)			2500 (2000)
Ortoflorovivaismo in coltura protetta	0.80			2000
Silvicoltura (1) (bosco ceduo)	35.00			1500
Silvicoltura (2) (bosco d'alto fusto)	25.00			1500
Arboricoltura da legno	30.00			1500
Castanicoltura da frutto	8.00	200	Castagne	2000

(...) : in zona montana L. 991/52 e L. 94/96 e s.m.i.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

La realizzazione di nuovi edifici per abitazione è consentita solo se riferita alle esigenze di residenza sul fondo dell'imprenditore agricolo a titolo principale, che, al momento del rilascio della Concessione, deve risultare iscritto all' Albo provinciale degli imprenditori agricoli di cui all'Articolo 1 L.R. 12 gennaio 1994 n. 6, dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato. Per i fondi rustici con terreni a diversa tipologia produttiva, la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale a 1 la somma dei quozienti ottenuti dividendo la superficie dei terreni di ciascuna tipologia produttiva per le relative superfici fondiarie minime precedentemente definite. La verifica delle superfici è svolta con riferimento a classi colturali e non a singole colture. Allo stesso modo si opera per la verifica della produzione lorda vendibile. Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti. Per la realizzazione di nuovi edifici per abitazione oltre a quelli esistenti, l'azienda dovrà prevedere la necessità di impiego delle ore/lavoro annue di cui alla tabella A, in misura multipla corrispondente al numero delle nuove unità abitative .

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEI NUOVI EDIFICI RURALI ABITATIVI NELLE SOTTOZONE E2

Dimensioni:

SUPERFICIE UTILE NETTA massima **VANI ABITABILI** così come definiti dal D.M. 5.7.1975 mq. 110

SUPERFICIE UTILE NETTA massima **VANI ACCESSORI** (da intendersi bagni, w.c., ingressi di superficie inferiore a 9 mq., disimpegni , soffitte H.maggiore di 1,80 ml.) mq. 70 (**SUPERFICIE UTILE NETTA TOTALE** mq. 180). Sono vietati i piani mansardati e le soffitte di altezza superiore a ml. 1,80

SUPERFICI ESCLUSE DAL CALCOLO: centrale termica fino ad un massimo di mq. 8,00, vano tecnico per autoclave e deposito fino ad un massimo di mq. 5.00, vano scala (da considerare la superficie delle rampe e pianerottoli intermedi), autorimesse (anche in porticato) per una S.U.N. massima di mq. 18.

ALTEZZA MASSIMA IN GRONDA ml. 6.50

DISTANZE: -dai confini di proprietà o di

zona omogenea	ml. 5.00
---------------	----------

-dalle strade pubbliche o di uso

Pubblico	ml. 7.50
----------	----------

-tra pareti con finestre di vani

Abitabili	ml. 10.00
-----------	-----------

-tra pareti con finestre di vani

non abitabili o cieche	ml. 6.00
------------------------	----------

SPAZI A PARCHEGGIO : Superficie minima spazi a parcheggio inerenti le costruzioni mq. 10/100
mc. di volume lordo della abitazione

SUPERFICIE DI PERTINENZA : Per ogni fabbricato dovrà essere prevista una superficie minima di pertinenza di mq. 600.

SUPERFICIE PERMEABILE: minimo il 25% della superficie di pertinenza del fabbricato

Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi

I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti in particolare :

Intonaco esterno civile, con possibilità di parti di facciata in mattone o pietra di tipo locale a faccia-
vista.

Tinteggiatura esterna in colori chiari tradizionali nelle sfumature del giallo-ocra o terra di Siena.

Infissi in legno con eventuali persiane alla fiorentina in legno o similare, di colore tradizionale.

Copertura a tetto tradizionale, con pendenza massima 30%, manto in cotto tradizionale in tegole e coppi o tegole portoghesi.

Comignoli con disegno tradizionale (esclusi i prefabbricati in Cls. o acciaio, in vista).

Canali e pluviali in rame.

E' prescritta la vicinanza e, quando possibile, l'aggregazione dei nuovi edifici a quelli eventualmente esistenti (ricadenti comunque in zona di agricola "E"), salvo particolari e dimostrate esigenze produttive.

Qualora nella azienda non esistano fabbricati od esistano ma ricadenti in zone previste di recupero dal R.U., il nuovo edificio dovrà essere ubicato nei pressi della viabilità esistente e comunque il più vicino possibile agli altri edifici anche se di altra proprietà.

La sagoma dell'edificio non potrà modificare i crinali ed avere quota massima superiore a quella del rilievo.

Qualora l'attività della azienda sia dislocata in parte nel Sistema Territoriale della Pianura ed in parte in quello della Collina, i nuovi fabbricati dovranno essere previsti nella parte ricadente nella pianura, purché non soggetta a vincoli di natura idrogeologica e/o idraulica.

In sede di Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.) potrà essere prescritto dalla Amministrazione Comunale il miglioramento della viabilità e la conservazione della rete di strade vicinali ed interpoderali, con interventi di allargamento della viabilità pubblica esistente e di carattere conservativo-manutentivo alle strade vicinali e pubbliche.

Dovranno essere salvaguardati i corsi d'acqua e le formazioni arboree di ripa (vedi art. 113 N.T.A.)

I nuovi fabbricati dovranno essere ubicati ad una distanza di almeno ml. 150 dal limite dei Centri Storici di cui all'art. 40 delle Norme.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

ANNESI AGRICOLI: SUPERFICIE FONDIARIA MINIMA PER CONSENTIRE ALLE AZIENDE AGRICOLE LA COSTRUZIONE DI NUOVI ANNESSI

- a. Per la costruzione di nuovi annessi, l'azienda agricola deve mantenere in produzione una superficie fondiaria minima non inferiore al 50% di quelle indicate nella TABELLA A.
- b. Per i fondi rustici con terreni a diversa tipologia produttiva, la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risultati maggiore o uguale a 1 la somma dei quozienti ottenuti dividendo la superficie dei terreni di ciascuna tipologia produttiva per le relative superfici fondiarie minime come sopra definite.
- c. La verifica delle superfici è svolta con riferimento a classi colturali e non a singole colture. Anche in questo caso resta l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, secondo quanto previsto dall'Articolo 5 comma 4) della L.R. 5/95.
- d. Dovrà essere dimostrato che la superficie fondiaria non è stata utilizzata per la realizzazione di altri fabbricati.
- e.

DIMENSIONE DEGLI ANNESSI AGRICOLI

- a. Le dimensioni stabilite ai successivi punti, si intendono commisurate alla capacità produttiva dei fondi cui sono riferite, ai sensi dell'Articolo 3, comma 9) L.R. 64/95. La necessità di annessi di dimensioni superiori, deve essere dimostrata con il programma. In tal caso la documentazione tecnica e le relazioni (compresa quella agronomica) sono a firma di Tecnici abilitati, ai sensi dell'Articolo 2 comma 1) del Regolamento di Attuazione della L.R. 64/95.
- b. **AZIENDE CON SUPERFICIE FONDIARIA UGUALE O SUPERIORE A QUELLA DELLA TABELLA A** : Le aziende in possesso dei requisiti indicati nella TABELLA A, previo presentazione di programma di miglioramento agricolo ambientale, possono costruire annessi (escluso le serre fisse) delle seguenti dimensioni massime: -
 - **TABELLA B** : Dimensione massima degli annessi di aziende agricole con requisiti corrispondenti a quelli indicati nella TABELLA A

TIPOLOGIA PRODUTTIVA	DIMENSIONI (mq. netti) per MEZZI DI PRODUZIONE	DIMENSIONI (mq. netti) per PRODOTTO	DIMENSIONI (mq. netti) per UFFICI
Viticultura	100	150	20
Olivicoltura	120	100	20
Seminativo cerealicolo-foraggero	200 (100)	(silos) (*)	20 (--)
Frutticoltura	120 (96)	100 (80)	20 (--)
Orticoltura	80 (64)	100 (80)	20 (--)
Floricoltura	80 (64)	100 (80)	20 (--)
Vivaismo	150 (120)	100 (80)	30 (--)
Silvicoltura	100	--	20
Castanicoltura	100	100	20

(...) : in zona montana L. 991/52 e L. 94/96 e s.m.i.

- c. Aziende con requisiti superiori a quelli indicati nella TABELLA B possono realizzare annessi con dimensione massima aumentata in proporzione alla superficie, ad eccezione degli uffici. La dimensione dovrà comunque essere commisurata anche alla produzione lorda vendibile ed alle ore/lavoro impiegate.
- d. Per le aziende cerealicolo-foraggere che svolgono anche attività di allevamento di bestiame, la dimensione delle stalle viene fissata come segue:
 - per BOVINI ed EQUINI 25 mq./ha di seminativo, oltre agli impianti tecnologici necessari
 - per SUINI 30 mq./ha
 - per gli OVINI 40 mq./ha
 - per gli allevamenti avicunicoli 50 mq./ha
- e. **AZIENDE CON SUPERFICIE FONDIARIA COMPRESA TRA QUELLE DELLA TABELLA A E LE SUPERFICI MINIME DI CUI AL COMMA 5)** : Queste aziende, previo presentazione di programma di miglioramento agricolo ambientale, possono costruire annessi (escluso le serre fisse) delle seguenti dimensioni massime: -
 - **TABELLA C** : Dimensione massima degli annessi di aziende agricole con superficie fondiaria compresa fra quella della TABELLA A e le superfici minime di cui al COMMA 5)

TIPOLOGIA PRODUTTIVA	DIMENSIONI (mq. netti) MEZZI DI PRODUZIONE	DIMENSIONI (mq. netti) PRODOTTO
Viticultura	30	35
Olivicoltura	35	15
Seminativo cerealicolo-foraggero	45	--

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

Frutticoltura	30	30
Orticoltura	25	35
Floricoltura	25	35
Vivaismo	30	45
Silvicoltura	30	--
Castanicoltura	30	30

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEI NUOVI ANNESSI AGRICOLI

- a. I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti in particolare :
- b. *ALTEZZA MASSIMA IN GRONDA* ml. 6.00 per le zone E/1 e E/2 e ml. 5.00 per le zone E3 e E4.
- c. *DISTANZE* :
 - dai confini di proprietà o di zona omogenea ml. 5.00
 - dalle strade pubbliche o di uso Pubblico ml. 7.50
 - da pareti con finestre di vani Abitabili ml. 10.00
 - tra pareti con finestre di vani non abitabili o cieche ml. 6.00
- d. Intonaco civile, con possibilità di parti di facciata in mattone o pietra di tipo locale a faccia-vista oppure in pannelli prefabbricati granigliati o tinteggiati (pannelli vietati nelle zone E/3 e E/4)
- e. Tinteggiatura esterna in colori chiari tradizionali nelle sfumature del giallo-ocra terra di Siena
- f. Infissi in legno o alluminio verniciato con eventuali persiane alla fiorentina in legno o similare, di colori tradizionali.
- g. Portoni in legno o alluminio verniciato di forma e colore tradizionali
- h. Copertura a tetto tradizionale con manto in tegole e coppi o tegole portoghesi.
- i. Nel caso che la sagoma e l'altezza dell'edificio costituisca un impatto ambientale rilevante, dovrà essere opportunamente schermato con essenze sempreverdi tipiche del contesto paesaggistico naturale circostante.
- j. I nuovi fabbricati dovranno essere edificati preferibilmente in aderenza ad eventuali fabbricati esistenti (ricadenti comunque in zona di R.U. agricola "E") compatibilmente con le caratteristiche tipologico-costruttive degli stessi, ovvero nell'ambito del nuovo edificio abitativo ove possibile.
- k. Qualora nella azienda non esistano fabbricati od esistenti ma ricadenti in zone previste di valore storico-tipologico dal R.U., il nuovo edificio dovrà essere ubicato nei pressi della viabilità esistente e comunque il più vicino possibile agli altri edifici anche se di altra proprietà.
- l. La sagoma dell'edificio non potrà modificare i crinali ed avere quota massima superiore a quella del rilievo. Si precisa che per "crinale" si intende la linea di divisione di due versanti, corrispondente con lo spartiacque.
- E' vietata la costruzione di annessi agricoli nelle zone di Vincolo Paesaggistico di cui Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, identificate nella cartografia di P.S., nelle aree a rischio idraulico e geologico molto elevato di cui al PAI approvato, nonché nelle sotto- zone diverse da quelle omogenee E/1-E/2-E/3-E/4.
- m. Qualora l'attività della azienda sia dislocata in parte nel Sistema Territoriale della Pianura ed in parte in quello della Collina, i nuovi fabbricati dovranno essere previsti nella parte ricadente nella pianura.
- n. In sede di Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.) potrà essere prescritto dalla Amministrazione Comunale il miglioramento della viabilità e la conservazione della rete di strade vicinali ed interpoderali, con interventi di allargamento della viabilità pubblica esistente e di carattere conservativo-manutentivo alle strade vicinali e pubbliche.
- o. Dovranno essere salvaguardati i corsi d'acqua e le formazioni arboree di ripa (vedi art. 113)
- p. I nuovi fabbricati dovranno essere ubicati ad una distanza di almeno ml. 150 dal limite dei Centri Storici di cui all'art. 40 delle Norme.
- q. I FABBRICATI DA REALIZZARE NEL SISTEMA DELLA COLLINA (ZONE E/4) DOVRANNO ALTRESÌ OSSERVARE LE SEGUENTI PRESCRIZIONI TECNICHE:
 - Pareti perimetrali preferibilmente in muratura o anche in misto muratura -legno, comunque con prevalenza della struttura in muratura.
 - La muratura a faccia-vista è ammessa solo nel caso in cui sia realizzata in mattoni pieni o in pietra: in quest'ultimo caso è vietata la stuccatura dei giunti con malta cementizia e prescritta la stuccatura "a rasa pietra" con malta di calce; diversamente la muratura sarà intonacata mediante arricciatura con malta di calce a grana grossa , preferibilmente senza formazione di velo, e comunque con
 - tinteggiatura esterna a calce, nelle sfumature chiare del giallo-ocra o Terra di Siena.
 - Copertura a falde inclinate del tipo "a capanna" con pendenza massima 33%.
 - Struttura di copertura in laterizio armato o legno: in questo caso saranno in legno sia l'orditura primaria che la secondaria, con assito in tavolato di legno o mezzane di cotto pieno.
 - Struttura di gronda da realizzarsi mediante doppia fila di mezzane murate a sbalzo oppure, in caso di struttura del tetto in legno, utilizzando la parte terminale, opportunamente sagomata, dei correnti dell'orditura secondaria e con prosecuzione del tipo di assito utilizzato all'interno.
 - Manto di copertura in tegole e coppi o tegole portoghesi.
 - Aperture con architravi, stipiti, soglie e davanzali realizzati e rifiniti semplicemente, secondo la tecnologia utilizzata per la struttura, privi di riporti decorativi ed incorniciature, anche se realizzate in pietra serena.
 - Eventuali finestre, quadrate o rettangolari e di piccola dimensione, possono essere dotate di infisso in legno a due ante con partitura dei vetri doppia per ciascuna anta, con divieto di installazione di persiane o dispositivi di oscuramento similari, compreso controfinestre poste sul

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

filo esterno della mazzetta; si consente peraltro l'installazione di inferriate in piattina o in tondo di ferro pieno con orditura del tipo "a grata" o di "mandolate" realizzate con mezzane di cotto.

- Porte, ad una o due ante a seconda della larghezza dell'apertura, dotate di infisso di legno del tipo "a gramola"; nel caso di portale di ingresso risulti di larghezza superiore a 1,2ml. l'architrave sarà realizzato a forma di arco del tipo a sesto ribassato, anche per favorire l'accesso di eventuali mezzi.
- Divieto di protezione delle porte e delle finestre con pensiline, sia nelle forme pseudo-tradizionali "alla fiorentina" che con elementi plastici ondulati.
- Divieto di realizzazione di marciapiedi, piastrinati e simili e di superfici comunque impermeabilizzate esternamente all'annesso.

INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO

La descrizione degli interventi di miglioramento agricolo, costituisce un contenuto obbligatorio del programma di miglioramento agricolo-ambientale. Il programma, pertanto, dovrà sempre mettere in relazione gli interventi edilizi con le modifiche migliorative all'ordinamento colturale ed ai processi produttivi, secondo quanto indicato negli atti unilaterale da stipulare, nei quali, tra l'altro l'attuazione degli interventi dovrà essere garantita attraverso la stipula di idonee polizze fidejussorie.

INTERVENTI DI TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE

- a. Il progetto per gli interventi di miglioramento ambientale costituisce un contenuto obbligatorio del programma di miglioramento agricolo-ambientale, pertanto il programma comprende obbligatoriamente:
- b. la descrizione dei caratteri geopedologici ed ambientali (terreno, giacitura, pendenze, esposizione, clima, ecc.);
- c. il rilievo, cartografico, e fotografico, degli aspetti e delle risorse di rilevanza paesaggistica ed ambientale presenti sui fondi dell'azienda nonché la descrizione della loro consistenza e del loro stato di conservazione, con particolare riferimento a:
 - formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali (filari, siepi, ecc.);
 - alberature segnaletiche di confine o di arredo;
 - alberi di carattere monumentale di cui all'Articolo 8, L.R. n. 82/82;
 - formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;
 - corsi d'acqua naturali o artificiali (regime e stato della manutenzione);
 - rete scolante artificiale (trama delle fosse poderali e stato della manutenzione);
 - particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti, ciglionamenti;
 - manufatti di valore paesaggistico, storico o testimoniale;
 - viabilità rurale esistente (con indicazioni dei tratti lastricati, panoramici, ecc.).
- d. La descrizione delle risorse deve essere estesa anche a:
 - sistemazioni e opere idraulico-agrarie (tipo e stato della manutenzione);
 - flora e vegetazione spontanea;
 - boschi (tipo e governo);
 - boschi percorsi da incendi (stato della ricostituzione);
 - arboreti (oliveti, frutteti, vigneti);
 - giardini storici;
 - superfici impermeabilizzate (localizzazione, tipo e dimensione);
 - sorgenti, pozzi (con estremi della relativa autorizzazione);
 - laghi naturali e bacini per l'irrigazione;
 - falde acquifere (freatiche o artesiane);
 - cedimenti localizzati;
 - cave, frane e dissesti;
 - aree soggette a fenomeni di ristagno ed aree esondate;
 - situazioni di degrado varie:
- e. la descrizione dei processi produttivi che possono comportare, direttamente od indirettamente, danni ambientali.
- f. Specifici gli interventi di miglioramento:
 - dei processi produttivi, individuando interventi tesi a minimizzare l'impatto ambientale;
 - degli aspetti e delle risorse rilevate, tramite la ricostituzione o l'incremento delle stesse, la riduzione degli aspetti negativi, il risanamento delle situazioni di degrado.
- g. L'ordinaria manutenzione ambientale è obbligatoria e come tale non può essere considerata intervento di miglioramento.
- h. Nel caso in cui sia richiesta la modifica della destinazione d'uso agricola di edifici che fanno parte di aziende con superfici inferiori ai minimi, ovvero in assenza di programma, quando la pertinenza degli stessi sia superiore ad un ettaro, la domanda, presentata direttamente al Comune, dovrà comunque contenere descrizione di cui sopra nonché l'individuazione degli interventi di miglioramento ambientale.
- i. Il progetto degli interventi si compone, di norma, di una parte descrittiva che può essere svolta nella relazione del programma (o della domanda nel caso anzidetto), degli elaborati grafici necessari ad illustrare gli interventi, di un computo metrico per l'esecuzione degli interventi di miglioramento ambientale e di un computo metrico per i lavori di gestione o manutenzione ambientale, con riferimento al prezzario della Regione Toscana.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

PERTINENZE MINIME DA COLLEGARE AGLI EDIFICI

La superficie di pertinenza minima da collegare agli edifici rurali abitativi di nuova costruzione o a quelli che cambiano la destinazione d'uso agricola, è fissata in 600 mq di terreno. Pertinenze minime inferiori dovranno essere adeguatamente motivate (mancanza di proprietà, resedi storicamente definiti, ecc.).

RAPPORTI TRA DIMENSIONE DEGLI EDIFICI E SUPERFICI FONDIARIE IN CASO DI COMPRAVENDITA DI FONDI NON PROGRAMMATA - Articolo 3, comma 5 bis) L.R. 64/95

Nel caso in cui l'azienda interessata da compravendita di proprietà non programmata presenti un programma prima di dieci anni dal frazionamento, si ammettono interventi di nuova edificazione o di ampliamento di edifici esistenti fino al raggiungimento delle dimensioni massime calcolate in ragione dei requisiti necessari, scomputando dalla dimensione massima degli edifici ammissibile quella di eventuali edifici già esistenti sui fondi di tutte le aziende interessate dal frazionamento. Sono fatti salvi i casi previsti dall'Articolo 3, comma 6°.

ANNESSI AGRICOLI PER AZIENDE O FONDI IN PRODUZIONE CON SUPERFICIE FONDIARIA COMPRESA TRA LE TABELLE DI CUI AI PRECEDENTI COMMI 5) 6) e 7) E 6000 MQ.

- a. Per tali aziende e per fondi con dimostrata produttività agricola, della superficie minima di mq. 6.000, è consentita la realizzazione di un annesso della Superficie Utile Netta di mq. 30, comprensiva di eventuali w.c. e altri locali accessori.
- b. ALTEZZA MASSIMA IN GRONDA ml. 6.00 per le zone E/1 e E/2 e ml. 5.00 per le zone E3 e E4.
- c. DISTANZE :
 - dai confini di proprietà o di zona omogenea ml. 5.00
 - dalle strade pubbliche o di uso Pubblico ml. 7.50
 - da pareti con finestre di vani Abitabili ml. 10.00
 - tra pareti con finestre di vani non abitabili o cieche ml. 6.00
- d. Caratteristiche costruttive : I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti in generale :
 - Intonaco civile, con possibilità di parti di facciata in mattone o pietra di tipo locale a faccia-vista.
 - Tinteggiatura esterna in colori chiari tradizionali nelle sfumature del giallo-ocra o terra di Siena
 - Infissi in legno o similare con eventuali persiane alla fiorentina in legno o similare, di colori tradizionali.
 - Portoni in legno o similare.
 - Copertura a tetto tradizionale con manto in tegole e coppi o tegole portoghesi.
 - Comignoli con disegno tradizionale (esclusi i prefabbricati in Cls. o acciaio, in vista).
- e. Nelle sottozone E4 i nuovi annessi dovranno avere le seguenti caratteristiche particolari :
 - Pareti perimetrali preferibilmente in muratura o anche in misto muratura -legno, comunque con prevalenza della struttura in muratura.
 - La muratura a faccia-vista è ammessa solo nel caso in cui sia realizzata in mattoni pieni o in pietra: in quest'ultimo caso è vietata la stuccatura dei giunti con malta cementizia e prescritta la stuccatura "a rasa pietra" con malta di calce;
 - diversamente la muratura sarà intonacata mediante arricciatura con malta di calce a grana grossa, preferibilmente senza formazione di velo, e comunque con tinteggiatura esterna a calce, nelle sfumature chiare del giallo-ocra o Terra di Siena.
 - Copertura a falde inclinate del tipo "a capanna" con pendenza massima 33%.
 - Struttura di copertura in laterizio armato o legno: in questo caso saranno in legno sia l'orditura primaria che la secondaria, con assito in tavolato di legno o mezzane di cotto pieno.
 - Struttura di gronda da realizzarsi mediante doppia fila di mezzane murate a sbalzo oppure, in caso di struttura del tetto in legno, utilizzando la parte terminale, opportunamente sagomata, dei correnti dell'orditura secondaria e con prosecuzione del tipo di assito utilizzato all'interno.
 - Manto di copertura in tegole e coppi o tegole portoghesi.
 - Aperture con architravi, stipiti, soglie e davanzali realizzati e rifiniti semplicemente, secondo la tecnologia utilizzata per la struttura, privi di riporti decorativi ed incorniciature, anche se realizzate in pietra serena.
 - Eventuali finestre, quadrate o rettangolari e di piccola dimensione, possono essere dotate di infisso in legno a due ante con partitura dei vetri doppia per ciascuna anta, con divieto di installazione di persiane o dispositivi di oscuramento similari, compreso controfinestre poste sul filo esterno della mazzetta; si consente peraltro l'installazione di inferriate in piattina o in tondo di ferro pieno con orditura del tipo "a grata" o di "mandolate" realizzate con mezzane di cotto.
 - Porte, ad una o due ante a seconda della larghezza dell'apertura, dotate di infisso di legno del tipo "a gramola"; nel caso di portali di ingresso risulti di larghezza superiore a 1,2ml. l'architrave sarà realizzato a forma di arco del tipo a sesto ribassato, anche per favorire l'accesso di eventuali mezzi.
 - Divieto di protezione delle porte e delle finestre con pensiline, sia nelle forme pseudo-tradizionali "alla fiorentina" che con elementi plastici ondulati.
 - Divieto di realizzazione di marciapiedi, piastronati e simili e di superfici comunque impermeabilizzate esternamente all'annesso.
- f. La realizzazione degli annessi di cui al presente punto non è consentita per attività di selvicoltura, vivaismo e floricoltura,. Per queste classi colturali valgono esclusivamente le disposizioni di cui ai commi 5) 6) e 7) del presente articolo.
- g. La realizzazione di questi annessi, per i quali si prescinde dal programma di miglioramento, dovrà comunque essere subordinata alla sottoscrizione da parte dei proprietari del fondo di una convenzione, o

Regolamento Urbanistico **SCHEDE PROGETTO**

di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, in cui si stabilisca l'obbligo, per il richiedente:

- di non modificare la destinazione d'uso agricola dell'annesso;
 - di non alienare separatamente dall'annesso il fondo cui si riferisce;
 - di mantenere il fondo in produzione e di effettuarne la manutenzione ambientale;
 - di assoggettarsi alla demolizione dell'annesso in caso di inadempimento.
- h. E' vietata la costruzione di annessi agricoli nelle zone di Vincolo Paesaggistico di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, identificate nella cartografia di P.S., nelle aree a rischio idraulico e geologico molto elevato di cui al PAI approvato, nonché nelle sotto- zone diverse da quelle omogenee E/1-E/2-E/3-E/4.
- i. La sagoma dell'edificio non potrà modificare i crinali ed avere quota massima superiore a quella del rilievo. Si precisa che per "crinale" si intende la linea di divisione di due versanti, corrispondente con lo spartiacque.

ANNESI PER RICOVERO EQUINI

- a. Per il ricovero di equini, è ammessa l'installazione di box prefabbricati in legno in ragione di n. 1 animale ogni 0,50 ettari di terreno coltivato a seminativo e così classificato catastalmente. Ulteriori superfici sono ammesse ogni 2 ettari di terreno produttivo di altra categoria (es.: 0.50 ha di seminativo e 2 ha di ulivi = n. 2 animali).
- b. In particolare dovranno essere rispettate le seguenti superfici: -
- Superficie Utile Netta box ricovero mq. 10.00 per animale
 - Superficie Utile porticati mq. 10.00
 - Superficie Utile Netta fienile mq. 10.00 per animale
 - Distanze:
 - o da fabbricati abitativi ml. 80.00
 - o dai confini ml. 20.00
 - o dalle strade comunali e vicinali ml. 20.00
- c. Gli annessi dovranno essere realizzati in legno con copertura a falda preferibilmente con tegole e coppi o portoghesi.
- d. Dovranno essere realizzate tutte le attrezzature per la raccolta delle deiezioni a norma di Legge, da installarsi ad almeno 100 ml. dalle abitazioni.
- e. La realizzazione delle strutture dovrà comunque essere subordinata alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo di una convenzione, o di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, in cui si stabilisca l'obbligo, per il richiedente:
- di non modificare la destinazione d'uso agricola dell'annesso;
 - di non alienare separatamente dall'annesso il fondo cui si riferisce;
 - di mantenere il fondo in produzione e di effettuarne la manutenzione ambientale;
 - di assoggettarsi alla demolizione dell'annesso in caso di inadempimento o di dismissione della funzione di ricovero.
- f. Gli interventi di cui al presente punto sono vietati nelle zone di Vincolo Paesaggistico di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, identificate nella cartografia di P.S., nelle aree a rischio idraulico e geologico molto elevato di cui al PAI approvato, nonché nelle sotto- zone diverse da quelle omogenee E/1-E/2-E/3-E/4.

INTERVENTI SUGLI EDIFICI RURALI ESISTENTI

- a. Oltre agli interventi di cui all'Articolo 5 commi 1) e 2) (manutenzione, restauro etc.) la L.R. 64/95 consente un ampliamento "una-tantum" fino ad un massimo di 100 mc. per le abitazioni rurali e del 10% del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc., per gli annessi.
- b. Gli interventi di cui all'Articolo 5, comma 4) (ampliamenti volumetrici superiori ai limiti, etc.) sono subordinati alla presentazione del programma di miglioramento, fermo restando il possesso dei requisiti di cui alla tabella A per le abitazioni e la disponibilità delle superfici fondiari minime di cui al punto 2.1 per gli annessi.
- c. Nelle sottozone E/3-E/4-E/5, in presenza di annessi aventi dimensioni inferiori a 30 mq. legittimamente autorizzati e che per tipologia, materiali, tecnologia realizzativa o localizzazione, contrastino con le caratteristiche rurali dell'ambiente in cui sono inseriti, si consente la demolizione e ricostruzione così come già indicato all'art. 119) delle N.T.A., secondo le caratteristiche tipologico-costruttive di cui al precedente comma 7).
- d. Caratteristiche costruttive degli ampliamenti:
- Intonaco civile, con possibilità di parti di facciata in mattone o pietra di tipo locale a faccia-vista.
 - Tinteggiatura esterna in colori chiari tradizionali nelle sfumature del giallo-ocra o terra di Siena Infissi in legno con eventuali persiane alla fiorentina in legno o similare, di colore tradizionale.
 - Copertura a tetto tradizionale con manto in tegole e coppi o tegole portoghesi.
- e. In generale, l'intervento dovrà essere effettuato in coerenza con la tipologia costruttiva della parte esistente, rispettandone le peculiari caratteristiche stilistico-costruttive, nonché le eventuali testimonianze storico-artistiche presenti.
- f. Qualsiasi intervento di quelli sopra consentiti non potrà comportare la modifica della destinazione d'uso rurale per almeno venti anni dalla fine lavori. A tale scopo dovrà essere stipulato atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- g. La deruralizzazione dei fabbricati dovrà essere realizzata ai sensi dell'art. 5 ter della L.R. 65/95 e s.m.i.. La consistenza aziendale (fondo di pertinenza) da considerare, è quella alla data di entrata in vigore di detta L.R. (14.04.1995). I fabbricati accampionati al catasto urbano prima di detta data, hanno la caratteristica di civile abitazione.

INTERVENTI SUGLI EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE ESISTENTI

- a. Oltre agli interventi definiti dalla L.R. 64/95 Articolo 5 bis) è ammesso un ampliamento una-tantum per le civili abitazioni in zona agricola "E", fino al raggiungimento delle dimensioni sotto indicate.
- b. Si precisa che, per poter essere oggetto di ampliamento, dovrà essere dimostrato che l'edificio:
- aveva la caratteristica di civile abitazione (urbanistica o catastale), alla data di entrata in vigore della L.R. 64/95 (14.04.1995);
 - è stato oggetto, di deruralizzazione ai sensi della stessa L.R. 10/79, prima, e della L.R. 64/95, poi, solo se precedentemente era ad uso totalmente abitativo.
- c. Non è ammesso l'ampliamento di edifici oggetto di condono edilizio per totale cambio di destinazione da rurale a civile o per nuova costruzione o ampliamento, né per immobili destinati ad uso diverso dalla civile abitazione, né per le pertinenze di civile abitazione (garages, rimesse ecc.).
- d. Le unità immobiliari da considerare sono quelle esistenti come ai precedenti punti b) e c).
- e. SOTTOZONE E/1 e E/2 :
- *SUPERFICIE UTILE LORDA* massima *VANI ABITABILI* così come definiti dal D.M. 5.7.1975
mq. 110
 - *SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA VANI ACCESSORI* (da intendersi bagni, w.c., ingressi di superficie inferiore a 9 mq., disimpegni, vano scala, soffitte H.maggiore di 1,80 ml.)
mq. 50
 - *SUPERFICIE UTILE LORDA TOTALE* mq. 160
 - *L'AMPLIAMENTO NON POTRA' COMUNQUE SUPERARE IL 100% DELLE SUPERFICI PREESISTENTI*
 - *SUPERFICI ESCLUSE DAL CALCOLO* : centrale termica fino ad un massimo di mq. 8,00 lordi, vano tecnico per autoclave e deposito fino a un massimo di mq. 5.00 lordi, vano scala (da considerare la superficie delle rampe e pianerottoli), autorimesse (anche in porticato) per una S.U.N. massima di mq. 18, porticati privati così come definiti dall'art 30 delle N.T.A., fino ad un massimo del 25% della S.C. del fabbricato preesistente.
 - *ALTEZZA MASSIMA IN GRONDA* ampliamento ml. 6,50 e comunque non superiore alla preesistente
 - *ESCLUSIONE* di livelli mansardati o di soffitte con altezza superiore a ml. 1.80.
 - *DISTANZE* :
 - o dai confini di proprietà o di zona omogenea ml. 5.00
 - o dalle strade pubbliche o di uso Pubblico ml. 5.00
 - o allineamento preesistente ove superiore o uguale a ml. 5.00
 - o tra pareti con finestre di vani Abitabili ml. 10.00
 - o tra pareti con finestre di vani non abitabili o cieche ml. 6.00
 - *SPAZI A PARCHEGGIO* : Superficie minima spazi a parcheggio inerenti le costruzioni mq. 10/100 mc. di volume lordo totale (esistente e ampliamento)
 - *SUPERFICIE DI PERTINENZA* : La superficie di pertinenza è quella data dalla particella catastale relativa al fabbricato.
 - *SUPERFICIE PERMEABILE* : minimo il 25% della superficie di pertinenza del fabbricato
 - **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI AMPLIAMENTI:**
 - Intonaco civile, con possibilità di parti di facciata in mattone o pietra di tipo locale a faccia-vista.
 - Tinteggiatura esterna in colori chiari tradizionali nelle sfumature del giallo-ocra terra di Siena
 - Infissi in legno con eventuali persiane alla fiorentina in legno o similare, di colore tradizionale.
 - Copertura a tetto tradizionale con manto in tegole e coppi o tegole portoghesi.
 - Comignoli con disegno tradizionale (esclusi i prefabbricati in Cls. o acciaio, in vista)
 - In generale, l'intervento dovrà essere effettuato in coerenza con le caratteristiche tipologico-costruttive della parte esistente, rispettandone le peculiari caratteristiche stilistico-costruttive, nonché le eventuali testimonianze storico-artistiche presenti.

PROGRAMMA DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO-AMBIENTALE CON VALORE DI PIANO ATTUATIVO

Il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale ha valore di Piano Attuativo, quando il volume lordo delle nuove abitazioni superi i 1000 mc. e, in caso di intervento che comprenda oltre che la parte abitativa anche gli annessi (ovvero soltanto gli annessi), lo stesso volume lordo superi i 2000 mc.

INTERVENTI DI MODIFICA DEL SUOLO AGRICOLO

- a. In attesa che il DISTRETTO VIVAISTICO PISTOIESE, di recente costituitosi, provveda ad uniformare la regolamentazione edilizia, ambientale ed igienica relativa al settore vivaistico- ornamentale, nelle zone agricole del territorio comunale valgono le seguenti regole, derivanti in parte dalle già esistenti di P.R.G.
- b. Per gli interventi comportanti trasformazioni culturali, che incidano in qualsiasi modo e misura sulla morfologia, sul consumo delle risorse, sulla permeabilità e sulla regimazione idraulica dei suoli, ivi compresa la produzione di piante in contenitore, il titolare dell'attività deve procedere ad una preventiva valutazione degli effetti ambientali sulla base di criteri di trasformazione e impermeabilizzazione, sull'utilizzo della risorsa idrica, sull'uso di prodotti fitosanitari.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- c. IL CRITERIO DELLA TRASFORMAZIONE riguarda il controllo delle relazioni esistenti tra la trasformazione dell'uso agricolo e la tutela delle risorse essenziali presenti sul territorio comunale. A tale scopo NON SONO AMMESSE:
- l'asportazione dell'intero franco di terreno coltivabile
 - la trasformazione strutturale irreversibile del terreno vegetale, nel senso di una profonda modifica della sua composizione granulometrico-mineralogica o delle sue caratteristiche chimico-biologiche o della sua compattezza e consistenza.
 - L'alterazione dei livelli di campagna che comporti in ciascun punto un rialzamento o un abbassamento del terreno superiore a 30 cm.
 - La realizzazione di strade bitumate o cementate salvo particolari situazioni di natura morfologica (pendenze eccessive) in tal caso la bitumatura o la cementazione potrà avvenire con utilizzo di materiali particolari (es. calcestruzzo o asfalto architettonico) e previo richiesta di permesso di costruire.
- d. Dovrà essere previsto un USO RAZIONALE DELLE RISORSE IDRICHE, con la progettazione di impianti che limitino la dispersione di acqua e dimostrino il recupero delle reflue ed in esubero in appositi bacini di raccolta e riciclo. Pertanto i progetti di trasformazione del suolo dovranno essere corredati da idonea documentazione comprovante le tecniche e le verifiche per il riutilizzo delle acque reflue.
- e. IL CRITERIO DELLA IMPERMEABILIZZAZIONE riguarda il controllo della superficie aziendale ricadente nel territorio comunale.
- f. Per evitare una eccessiva limitazione della permeabilità dei terreni dovranno essere rispettate le percentuali relative alla Superficie Totalmente Impermeabilizzata (S.T.I.) e alla Superficie Parzialmente Impermeabilizzata (S.P.I.).
- g. Si ha Superficie Totalmente Impermeabilizzata quando vengano realizzate:
- superfici bitumate o cementate
 - superfici su cui sono applicati teli o membrane impermeabili anche se tra loro non saldati o coperti da ghiaia o da terra
 - Per superfici comunque coperte in modo tale da non consentire la permeabilità dell'acqua battente
- h. Si ha Superficie Parzialmente Impermeabilizzata quando vengano realizzate:
- superfici di strade bianche inghiaiate o in terra costipata oppure pavimentate con blocchetti non cementati
 - superfici su cui sono applicati teli o membrane permeabili
 - le membrane (o geotessili) per essere considerati parzialmente impermeabili, dovranno avere permeabilità con battente d'acqua di 10 cm., non inferiore a 200 l/s per mq., diametro di filtrazione di 0.66 mm., resistenza a trazione non inferiore a 25 kN/m e allungamento non superiore al 25%. In caso contrario saranno considerate superfici impermeabili.
- i. Quanto sopra fatto salvo l'assetto idraulico dell'area, anche in rapporto ai fondi limitrofi e il rispetto delle prescrizioni del P.A.I. e del Piano Strutturale.
- j. Nel caso che la superficie aziendale si estenda su più sottozone, non è consentita la mediazione pesata delle percentuali.
- k. USO PRODOTTI FITOSANITARI
- l. Per prodotti fitosanitari si intendono quelli individuati dal D.Lgs. 17 marzo 1995 n. 194 e dalla L.R. 1 luglio 1999 n. 36 e dal D.P.R. 290/01.
- m. Fatte salve le limitazioni disciplinate dall'art. 21 del D.Lgs. 152/99 e dall'art.121 del presente regolamento a salvaguardia delle fonti di approvvigionamento idrico, per aree di tutela si intendono:
- Le fasce comprese entro 10 metri dalle sponde di laghi naturali e invasi ad uso pubblico, e dall'orlo di sponde dei corsi d'acqua pubblici;
 - Le fasce comprese entro 10 metri dalle sorgenti e pozzi privati, se ad uso agricolo, o 20 metri se ad uso potabile;
 - Le fasce comprese entro 10 metri dalle strade statali, provinciali, comunali e assimilate ai sensi del Codice della Strada;
 - Le fasce comprese entro 10 metri dalle abitazioni e dai ricoveri degli animali;
 - I centri abitati (così come definiti dal Codice della Strada);
- n. Nelle aree di tutela di cui sopra, è vietato l'impiego di prodotti fitosanitari appartenenti alle classi "molto tossici" e "tossici" di cui al D.P.R. 24 maggio 1988 n. 223 e di quelle che rientrano fra le sostanze di cui all'allegato 2 della L.R. 36/99.
- o. Nelle aree di tutela è consentito l'impiego dei prodotti fitosanitari non ricompresi al precedente punto n) e che presentino caratteristiche di minima persistenza ambientale accertata con la registrazione del prodotto e non riportino, in etichetta, indicazioni di tossicità per la fauna terrestre ed acquatica, comunque nei disciplinari di agricoltura biologica. I trattamenti con le sostanze autorizzate dovranno comunque, avvenire tramite macchine irroratrici dotate di dispositivi idonei al fine di evitare l'effetto deriva.
- p. Fermo restando quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 36/99, chiunque intenda utilizzare nelle aree di tutela di cui al precedente punto m) prodotti fitosanitari di qualsiasi natura anche se non compresi tra quelli vietati dal precedente punto n), è tenuto a darne preventiva comunicazione al Dipartimento di Prevenzione della Azienda U.S.L. secondo le procedure disposte dal citato art. 4 L.R. 36/99.
- q. L'utilizzo, nelle aree di tutela dei prodotti appartenenti alle classi molto tossici e tossici e di quelle che rientrano tra le sostanze di cui all'allegato 2 della L.R.36/99, può essere ammesso solo previa autorizzazione rilasciata dal Dipartimento di Prevenzione della A.S.L.3.
- r. La comunicazione preventiva può essere omessa purché non si tratti di trattamenti diserbanti o geodisinfestanti (per i quali l'obbligo di comunicazione è stabilito dalla L.R. 36/99) ed il trattamento stesso venga regolarmente registrato sulla scheda dei trattamenti di cui al D.P.R. 23 aprile 2001 n. 290.
- s. Coloro che intendono svolgere attività di distribuzione di fitofarmaci per conto terzi, devono comunicare al Comune il proprio nominativo e generalità della ditta per l'istituzione di un apposito registro.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- t. I soggetti sopramenzionati devono attenersi a quanto previsto dalle norme del D.lgs 19.9.94 n 626 e relative modifiche, del D.Lgs 17.3.95 n 194 e del D.P.R. 23.4.01 n 290.

INTERVENTI DI MODIFICA DEL SUOLO : SOTTOZONE E2 (aree della pianura pistoiese ad agricoltura promiscua)

- a. Ferme restando le limitazioni dovute alla pericolosità idraulica delle aree (PAI-PS) in queste sotto zone si applicano le seguenti percentuali di superfici il seguente Indice di impermeabilizzazione massimo ai fini delle trasformazioni colturali:
- S.T.I. :
 - il 20% massimo dell'intera superficie aziendale per aziende fino alla consistenza di Ha 1.00
 - il 10% massimo dell'intera superficie aziendale per aziende di consistenza superiore
 - S.P.I.:
 - Il 70% massimo dell'intera superficie aziendale per aziende fino alla consistenza di Ha 1.00
 - Il 45% massimo dell'intera superficie aziendale per aziende di consistenza superiore

VOLUMI INTERRATI

I volumi interrati in zona agricola "E" di R.U. dovranno essere computati alla stessa stregua di quelli totalmente o parzialmente fuori terra. Sono escluse dalla computabilità in interrato i locali tecnici e le autorimesse pertinenziali, purché realizzati senza modificare la preesistente morfologia del terreno e con le sole aperture di accesso in vista.

Qualora la morfologia del terreno lo permetta, gli annessi agricoli potranno essere realizzati anche in interrato o seminterrato onde limitarne l'impatto ambientale sul territorio. In tal caso la Superficie Utile interrata sarà comunque computata ai fini delle superfici massime realizzabili.

SERRE E MANUFATTI STAGIONALI

Le serre con copertura stagionale possono essere realizzate alle seguenti condizioni:

- il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce (possono essere utilizzate anche reti ombreggianti)

NELLE SOTTOZONE E1 E E2:

- è consentita la realizzazione di serre stagionali per una superficie non superiore al 10% di quella aziendale nelle sottozone E/1 e del 5% per le sottozone E/2.
- l'altezza massima non deve superare i 4 ml. in gronda e i 7 ml. al culmine. Nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza al culmine massima di ml. 5.5.

le distanze non devono essere inferiori a:

- ml. 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo
- ml. 10 da tutte le altre abitazioni: questa distanza è ridotta a ml. 5 qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione
- ml. 3 dal confine se l'altezza massima è superiore a ml. 5
- ml. 1.5 se questa altezza è ml 5 o inferiore
- distanze minime dalle strade pubbliche ml. 5 (per le serre da installare nell'ambito delle fasce di rispetto stradali (vedi art. 97) occorre il preventivo parere dell'Ente titolare della strada)
- dalle acque pubbliche minimo ml. 10.00

L'installazione di dette serre stagionali è consentita previo comunicazione al Comune con presentazione di planimetria indicante il posizionamento, nella quale dovrà essere indicato il periodo massimo di mantenimento e il conseguente impegno alla rimozione. Non è ammesso un periodo superiore a 10 anni.

La comunicazione descrive:

le motivate esigenze produttive che comportano l'installazione delle serre
la superficie e le dimensioni
i materiali da utilizzare
la particella catastale ove saranno collocate

L'installazione di dette serre stagionali è consentita previo comunicazione al Comune con presentazione di planimetria indicante il posizionamento, nella quale dovrà essere indicato il periodo massimo di mantenimento e il conseguente impegno alla rimozione. Non è ammesso un periodo superiore a 5 anni.

La comunicazione descrive:

- le motivate esigenze produttive che comportano l'installazione delle serre
- la superficie e le dimensioni
- i materiali da utilizzare
- la particella catastale ove saranno collocate

NELLE SOTTOZONE E4 E E5 nonché NELLE ALTRE ZONE OVE VIGENTI VINCOLI PAESAGGISTICI, NON È CONSENTITA L'INSTALLAZIONE DI SERRE O MANUFATTI STAGIONALI DI ALCUN TIPO.

I manufatti precari annuali sono piccole strutture in prefabbricato amovibile con struttura in legno, che possono essere mantenuti sul fondo per un periodo non superiore ad un anno.

L'installazione di detti manufatti stagionali è consentita previo comunicazione al Comune, nella quale dovrà essere indicato l'impegno alla rimozione entro l'anno.

La comunicazione descrive:

- le motivate esigenze produttive di cui all'art. 2 della L.R. 64/95
- la superficie e le dimensioni del manufatto, comunque non superiori a mq. 30
- i materiali da utilizzare
- la particella catastale ove sarà collocato il manufatto

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

Elementi e parametri edilizi (Art. 28 NTA)

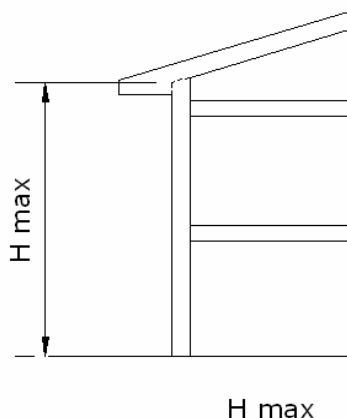
1. **PIANO DI UN EDIFICIO:** la porzione di un edificio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, limitato da un pavimento e da un soffitto, che può essere orizzontale, inclinato o curvo.
2. **PIANO FUORI TERRA:** il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale, od in almeno nel 50 per cento di essi, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani fuori terra i piani seminterrati il cui pavimento si trovi, anche in ogni suo punto perimetrale, ad una quota non inferiore a metri 0,30 rispetto alla quota di campagna del terreno circostante.
3. **PIANO INTERRATO:** il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale od inferiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani interrati i piani seminterrati il cui soffitto si trovi, anche in taluno dei suoi punti perimetrali, ad una quota inferiore a metri 0,30 rispetto alla quota di campagna del terreno circostante.
4. **PIANO SEMINTERRATO:** il piano di un edificio il cui pavimento si trovi, in ogni suo punto perimetrale, od in più del 50 per cento di essi, ad una quota inferiore a quella del terreno circostante, ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a metri 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante.
5. **PIANO INTERRATO (O PIANO SEMINTERRATO) ABITABILE:** il piano interrato o seminterrato adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone, inteso come il piano interrato o seminterrato l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,70.
6. **PIANO TERRA (O PRIMO PIANO FUORI TERRA):** il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale non esistano altri piani, od esistano solamente piani interrati.
7. **PIANO RIALZATO (O PIANO TERRA RIALZATO, O PRIMO PIANO FUORI TERRA RIALZATO):** il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale esista un piano seminterrato, anche se assimilato ai piani interrati.
8. **PIANO AMMEZZATO (OD AMMEZZATO, O MEZZANINO):** il piano di un edificio interposto tra due piani fuori terra, di norma tra il primo ed il secondo, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani fuori terra.
9. **PIANO SOTTOTETTO (O SOTTOTETTO):** l'ultimo piano fuori terra di un edificio, avente come soffitto la copertura dell'edificio medesimo.
10. **PIANO SOTTOTETTO (O SOTTOTETTO) ABITABILE:** il piano sottotetto adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone, inteso come il piano sottotetto l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,7, fatte salve le eccezioni espressamente disposte; l'altezza media di ogni locale sottotetto è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza inferiore a metri 1,80, sotto la quale non si possono realizzare parti di locali abitabili.
11. **ALTEZZA UTILE DEL PIANO:** la misura della distanza tra il pavimento ed il soffitto di un piano di un edificio, ovvero tra il pavimento e l'intradosso delle strutture orizzontali di copertura del soffitto o degli scempiati di mezzane in caso di solai con travi ricalate. Nei casi di soffitti inclinati o curvi l'altezza netta è convenzionalmente intesa come altezza media, la quale è misurata su tre punti della mezza volta, ove si tratti di volte a tutto sesto od a sesto ribassato.
12. **ALTEZZA LORDA DEL PIANO:** la misura della distanza tra il pavimento di un piano di un edificio ed il pavimento del piano superiore. Nel caso di ultimo piano abitabile o non abitabile, l'altezza è misurata dal pavimento all'intradosso dell'ultimo solaio o del solaio di copertura. Nel caso di piano seminterrato deve essere considerata solo la parte fuori terra dall'originaria quota del piano di campagna o, se inferiore, da quella del nuovo piano artificialmente creato.
13. **SUPERFICIE COMPLESSIVA :** la superficie data dalla somma delle superfici utili abitabili e delle superfici accessorie;
14. **SUPERFICIE UTILE ED UTILE ABITABILE :** si intende per superficie utile la superficie di pavimento dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, ove si espletano le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi; si intende per superficie utile abitabile la superficie di pavimento dei vani abitabili e degli altri spazi destinati all'abitazione degli alloggi. Entrambi le superfici sono misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, logge e balconi.
15. **SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL):** Si intende la sommatoria di tutte le superfici lorde dei piani fuori terra o comunque da computare ai fini degli indici urbanistici delimitate dal perimetro esterno delle murature. Per le verifiche degli indici potranno essere detratte dalla S.U.L. le superfici indicate nelle varie zone o sottozone omogenee.
16. **SUPERFICIE ACCESSORIA (SNR):** la superficie dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, avente funzioni di servizio alle attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi. Essa è costituita da:
 - a. porticati, balconi, terrazze, logge e simili;
 - b. porticati, loggiati, androni ed altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari aventi autonoma identità fisica e funzionale, (i porticati, sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora vi sia l'uso pubblico);
 - c. locali per impianti tecnologici, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderia, e simili, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;
 - d. vani scala (rampe più pianerottoli) condominiali e vani ascensore;
 - e. cantine, cantinole, soffitte e sottotetti, ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di Pertinenza delle utilizzazioni principali ovvero con altezze utili inferiori a m 2,7.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- f. piani interrati o seminterrati, (comprese le autorimesse), ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni principali
- g. autorimesse singole o collettive e gli spazi per la sosta ed il ricovero di veicoli, compresi quelli relativi alla manovra, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;
- h. magazzini, depositi, archivi, con altezze utili inferiori a m 2,7, in connessione con l'unità immobiliare, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati, e comunque il loro esercizio non comporti la presenza continuativa di persone in attività lavorativa e comunque entro il limite del 5% della Superficie lorda di calpestio.
17. **SUPERFICIE DI VENDITA:** La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita sia coperta che scoperta, ivi compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. La superficie di vendita comprende, inoltre, gli spazi adibiti all'esposizione delle merci, alla frequenza, anche occasionale del pubblico, o, comunque, a servizio della clientela, e funzionalmente collegati alle operazioni di vendita, purché comunicanti con l'unità immobiliare dell'esercizio stesso. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzino, deposito, lavorazione, uffici, dove non sia consentito al pubblico di accedere liberamente, e quella dei servizi igienici; nel caso dei Centri Commerciali, la superficie degli esercizi che non ricadono nella disciplina del presente regolamento non concorre a determinare la superficie del Centro stesso. Qualora uno stesso esercizio comprenda diversi locali di vendita, gli stessi devono essere comunicanti tra loro a mezzo di aperture o scale idonee ad assicurare un'agevole circolazione del pubblico.
18. **SAGOMA GEOMETRICA DI UNA COSTRUZIONE:** il solido corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed è formata dal profilo chiuso esterno delle linee che lo compongono, sia in pianta che in prospetto; nella considerazione della sagoma geometrica non si tiene conto delle aperture (porte e finestre) né degli elementi di finitura sporgenti dal filo delle pareti esterne o del tetto, mentre ne fanno parte elementi quali logge, porticati, balconi, aggetti di gronda, abbaini, volumi tecnici.
19. **SOPRAELEVAZIONE:** per sopraelevazione di un edificio, si intende il rialzamento dell'ultimo piano esistente, fino al raggiungimento dell'altezza utile abitabile. In caso di piani soffitti esistenti, di altezza massima inferiore a ml. 1.80, si considera sopraelevazione la realizzazione di sole volumetrie escluse dal calcolo per le varie zone omogenee e di vani tecnici. Dovranno rimanere inalterate le caratteristiche della parete preesistente salvo quanto previsto dal Codice Civile: in caso di realizzazione di nuove aperture o di modifica delle caratteristiche di abitabilità dei vani, dovranno essere rispettate le distanze tra pareti previste dalle varie zone omogenee.
20. **AMPLIAMENTO:** per ampliamento di un edificio si intende la realizzazione di nuove volumetrie nell'ambito del lotto e delle pertinenze e di nuovi piani in rialzamento degli esistenti ove non si configuri come sopraelevazione.
21. **VOLUMI TECNICI:** quelli considerati strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità o di sicurezza, derivanti da norme prescrittive, degli impianti stessi, trovare luogo entro la sagoma geometrica della costruzione realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Sono da considerare volumi tecnici quelli sotto indicati:
- a. Extra-corpo vani scale condominiali, ovvero la porzione di vano scala condominiale necessaria per raggiungere il piano sottotetto se non abitabile in tutto o in parte, od il lastrico solare condominiale;
 - b. Extra-corsa ascensori e vani ascensore;
 - c. Serbatoi idrici e relativi impianti nella misura strettamente necessaria alle esigenze dell'unità immobiliare cui sono pertinenti;
 - d. Centrali termiche fino ad una superficie utile netta di mq. 8.00;
 - e. Camini, canne fumarie e di ventilazione;
 - f. Cabine elettriche non private;
 - g. Gru e ciminiere;
 - h. I volumi tecnici sopra descritti sono scomputabili secondo quanto stabilito dai vari parametri di zona delle Norme.
22. **ALTEZZA MASSIMA DI UN EDIFICIO (Hmax.):**
- a. L'altezza massima degli edifici di nuova costruzione, o soggetti a ristrutturazione, sopraelevazione o ampliamento, si misura sulla facciata più alta dell'edificio, o sulla parte di copertura arretrata rispetto alle facciate principali se più alta, a partire dalla quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato se più bassa, sino all'intersezione del prolungamento dell'intradosso del solaio di copertura, con il filo murario esterno dell'edificio, se di tipo tradizionale, o all'estradosso del solaio di copertura se trattasi di copertura a terrazza.
 - b. Sulle vie o terreni in pendenza o nel caso di facciate composte da corpi di varia altezza o di edifici contigui, l'altezza massima è sempre quella del punto di facciata più alto, misurata come sopra.
 - c. In caso di tetto ad unica falda l'altezza massima è da considerarsi quella media tra la gronda e il colmo, misurate come al precedente punto a).
 - d. Per gli edifici produttivi o di altro tipo con copertura piana, l'altezza massima è misurata comprendendo le eventuali cartelle di gronda. Tale regola non è da considerarsi nelle coperture a terrazza di edifici residenziali ove realizzabili.
 - e. Possono sempre superare l'altezza massima consentita le canne fumarie e di ventilazione e gli impianti che utilizzino fonti energetiche alternative.
 - f. Negli edifici situati nelle zone produttive (industriali ed artigianali o commerciali) possono superare l'altezza massima anche i seguenti volumi tecnici, solo ed esclusivamente per comprovate e motivate esigenze tecnico-costruttive:
 - i serbatoi idrici;
 - extra corsa ascensori per una altezza massima di ml. 2.10;
 - vano scala di accesso alla copertura per la superficie strettamente necessaria e per una altezza massima di ml. 2.10;
 - emergenze architettoniche, prive di superfici utili (es. torri pubblicitarie e simili)

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- g. Comunque l'altezza massima non potrà superare quanto prescritto dalle norme tecniche per le costruzioni in zona a rischio sismico e quanto stabilito dall'art.9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444.



23. DISTANZA MINIMA DAI CONFINI E DISTANZA FRA GLI EDIFICI :

- a. Si misurano orizzontalmente in corrispondenza della proiezione delle parti più sporgenti dell'edificio, esclusi gli aggetti di gronda delle coperture e gli elementi decorativi. Non sono computabili ai fini di dette misurazioni, i volumi tecnici e le parti emergenti dai fili esterni delle murature perimetrali del corpo di fabbrica (terrazzi, scale aperte) con le seguenti specifiche limitazioni:
 - le scale esterne aperte comprensive delle necessarie strutture di piedritto e di definizione architettonica, fino al raggiungimento del primo piano dell'edificio;
 - i balconi, le terrazze a sbalzo, di larghezza (aggetto) non superiore a ml. 1.50 i locali accessori e vani tecnici di altezza in gronda inferiore a ml. 2.50 (vedi succ.).
- b. In tutto il territorio comunale, nella realizzazione di nuove costruzioni, o ricostruzioni, deve essere rispettata tra i fabbricati la distanza minima assoluta di 10 ml tra pareti (entrambe o solo una) con finestre di vani abitabili e comunque l'altezza del fabbricato più alto. Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale:
 - la possibilità di costruire in aderenza;
 - per le sopraelevazioni quanto previsto al precedente comma 18) e per le ristrutturazioni ai fini delle distanze tra edifici fronteggianti, dovrà essere rispettato quanto previsto dal Codice Civile.
- c. Possono essere ammesse, distanze inferiori a quelle indicate, per edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo, fatta salva sempre la minima distanza di ml. 10.00 tra pareti con finestre di vani abitabili.
- d. Non sono da considerare, al fine della valutazione delle distanze tra fabbricati su fondi o lotti confinanti, le costruzioni esistenti di altezza massima in gronda non superiore a 2,50 m. e destinate ad usi accessori (garage, centrali termiche, etc.) purché sprovviste di finestre.
- e. Sono altresì esclusi dal computo della distanza dai confini e dai fabbricati: gazebi, pergolati, pensiline, e arredi da giardino di cui all'art. 30.

24. DISTANZA DAL FILO STRADALE :

- a. Si intende la lunghezza minima misurata in orizzontale del segmento congiungente il corpo più avanzato del fabbricato, con il filo stradale; considerando la sede stradale comprendente l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali come parapetti, muri, scarpate, ecc..
- b. Ai fini della determinazione di detta distanza non sono computabili le parti aggettanti analogamente a quanto stabilito al precedente comma.
- c. Nella determinazione della distanza degli edifici dal filo stradale fuori dal perimetro dei centri abitati dovranno essere osservate le prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Codice della strada).
- d. Sono fatte salve in tutto il territorio comunale:
 - le prescrizioni più restrittive imposte dalle norme per gli edifici in zona sismiche.
 - la possibilità di costruire in aderenza
 - le distanze minori esistenti
 - le deroghe previste per gli ampliamenti una tantum.

Art. 29

Elementi e parametri urbanistici

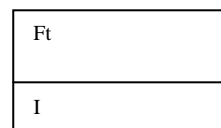
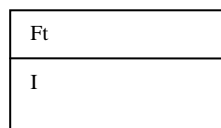
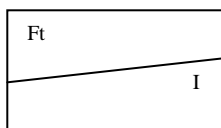
1. **SUPERFICIE TERRITORIALE (St):** la superficie totale di un ambito delimitato dagli strumenti di pianificazione generali, misurata al lordo delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'ambito interessato ed al netto delle viabilità esistenti o di P.R.G.C.
2. **LOTTO EDIFICABILE:** La superficie identificata in cartografia con omogenea simbologia costituito dalla superficie libera indicizzata o, nel caso di lottizzazioni, quella individuata dal piano attuativo.
 - a. Nel caso di esistenza di un immobile sul lotto, la capacità edificatoria dovrà tener conto della sua volumetria e superficie ove questo non possa essere o non venga demolito.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- b. Per i lotti che mantengono la stessa destinazione del precedente P.R.G., dovrà essere verificato che gli indici di edificabilità non siano già stati utilizzati per la costruzione di altri immobili.
 - c. Non è ammessa la commistione di indici per lotti ricadenti in zone o sottozone diverse.
3. SUPERFICIE FONDIARIA (SF): la superficie residua della superficie territoriale, detratte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. SUPERFICIE COPERTA (SC): la superficie data dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate sia degli edifici principali che degli edifici accessori fuori terra e entro terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali; per il computo degli elementi architettonici e di arredo si rimanda ai contenuti dell'articolo 30.
5. SUPERFICIE PERMEABILE (SP): ogni superficie, libera da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche.
 - a. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,50 m., pedonali ma non carrabili purché inghiaiaiti i realizzati con materiali permeabili.
 - b. Le superfici carrabili pavimentate dovranno essere limitate al solo spazio di parcheggio (posto auto più spazio di manovra). I marciapiedi impermeabilizzati dovranno avere larghezza massima di ml. 1.00, ovvero di ml. 1.50 ove condominiali, salvi gli spazi di manovra di cui al D.M. 236/89 (superamento barriere architettoniche). Gli scannafossi dovranno avere larghezza massima comprensiva del muro esterno di ml. 1.00.
 - c. Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione artigianale ed industriale, ferme restando la quantità di verde a prato e/o piantumato previste dalle norme la percentuale minima di superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali (escluso asfaltature anche se drenanti), poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche. La superficie permeabile deve essere garantita, oltre che per le nuove costruzioni, anche per gli interventi di ampliamento. In caso di ristrutturazione o sopraelevazione e comunque per ogni intervento di sistemazione esterna, le superfici permeabili dovranno rimanere invariate, se già inferiori al minimo previsto.
6. RAPPORTO DI COPERTURA (Rc): il rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria, espresso in valore percentuale.
7. INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut): il rapporto tra la Superficie Utile Lorda degli edifici e la superficie territoriale, espresso in mq/mq od in mq/ha.
8. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf) : il rapporto tra la Superficie Utile Lorda degli edifici e la superficie fondiaria, espresso in mq/mq.
9. INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It): il rapporto tra il Volume degli edifici e la Superficie Territoriale, espresso in mc/mq.
10. INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (If): il rapporto tra il Volume degli edifici e la Superficie Fondiaria, espresso in mc/mq.
11. VOLUMETRIA EDIFICABILE: il prodotto tra la Superficie Fondiaria e l'Indice di fabbricabilità fondiaria assegnato.
12. VOLUME DI UN EDIFICIO AI FINI DEL COMPUTO DEL VOLUME URBANISTICO (V): è dato dal prodotto tra la Superficie Utile Lorda di ogni piano e la relativa altezza lorda o media di altezze in caso di piani a quote diversificate.
 - a. Ai fini del computo, sono da rispettare le seguenti precisazioni e i seguenti criteri correttivi rispetto alla definizione data.
 - b. le murature perimetrali esterne concorrono al volume fino allo spessore di cm. 30: non si considerano ai fini del calcolo del volume gli spessori dovuti all'utilizzo dei materiali per il contenimento termo-acustico e i giunti tecnici sismici, nonché gli eventuali paramenti di finitura esterni e gli elementi decorativi, il tutto previo presentazione di idonea documentazione e particolari costruttivi.
 - c. Lo spessore dei solai si computa escludendo gli spessori necessari per i materiali da utilizzare per il contenimento termo-acustico, previo presentazione di idonea documentazione e particolari costruttivi.
 - d. Sono inoltre esclusi dal computo volumetrico:
 - gazebo, pergolati, pensiline, tettoie aggettanti e arredi da giardino nel rispetto dell'art. 30.
 - balconi, terrazze, e simili;
 - scale esterne aperte;
 - vani scala (rampe più pianerottoli purché della medesima larghezza secondo le buone regole del costruire – si calcolano i disimpegni, corridoi e ingressi) privati e condominiali e vani ascensore senza alcun limite dimensionale, sia interni che esterni ai corpi di fabbrica;
 - locali per impianti tecnologici di altezza inferiore a m. 2.50, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, e simili, intesi esclusivamente come accessori ai volumi principali. Nelle coperture a tetto i volumi tecnici dovranno rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo dovrà essere prevista una soluzione architettonica unitaria
 - porticati logge e loggiati, fino ai limiti indicati per le varie zone omogenee e porticati, loggiati, androni ed altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari aventi autonoma identità fisica e funzionale o adibiti all'uso pubblico;
 - cantine, cantinole, soffitte e sottotetti di altezza utile inferiore a m. 1.80
 - I volumi completamente interrati, (comprese le autorimesse), intesi come pertinenze e accessori alle utilizzazioni attivate ai piani superiori, e comunque contenuti nella proiezione planimetrica dell'edificio secondo quanto previsto per le varie zone e sottozone omogenee;
 - le autorimesse fuori terra nei limiti indicati per ciascuna zona omogenea;

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- I volumi completamente interrati, (comprese le autorimesse), intesi come pertinenze e accessori alle utilizzazioni attivate ai piani superiori, e comunque contenuti nella proiezione planimetrica dell'edificio secondo quanto previsto per le varie zone e sottozone omogenee; i volumi seminterrati si calcolano in proporzione diretta alla loro emergenza dal piano di riferimento (quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato se più bassa).



- Esempio di calcolo Volume seminterrato
Nel disegno pareti laterali del seminterrato
 $Ft = \text{Area Fuori terra}$

$I = \text{Area interrata}$

$A = \text{area totale delle pareti laterali}$

$A:Ft = 100:\%$ $\% = \text{percentuale fuori terra}$ $\text{Volume netto} = \% \times \text{Volume Totale}$

- Nel caso di demolizione con riorganizzazione planovolumetrica di un singolo edificio, o di ristrutturazione urbanistica, il volume da recuperare dovrà essere computato al lordo compresi gli interrati.

13. ADDIZIONI VOLUMETRICHE E FUNZIONALI

- a. Si ha ADDIZIONE VOLUMETRICA agli edifici esistenti, non assimilata alla ristrutturazione edilizia quando, nei limiti dei parametri previsti per le varie zone o sottozone omogenee:
 - L'intervento di ampliamento comporti aumento di unità immobiliari
 - Si abbia un aumento superiore a 100 metri cubi lordi della volumetria di ogni edificio residenziale unifamiliare e un aumento superiore, nel caso di edifici con più unità abitative, di 60 metri cubi lordi a unità abitativa.
 - Si abbia un aumento superiore a 200 metri cubi di edifici con destinazione d'uso produttiva o comunque diversa dalla residenziale.
- b. Si ha ADDIZIONE FUNZIONALE, e quindi opera soggetta a Denuncia di Inizio Attività, quando non si verifichino le condizioni per gli ampliamenti volumetrici di cui sopra, e quando l'intervento non comporti la realizzazione di corpi di fabbrica separati.
- c. Gli immobili con destinazione agricola oggetto di ampliamento mantengono la loro destinazione d'uso nei venti anni successivi dalla efficacia della D.I.A. o dalla data del Permesso di Costruire.

14. VOLUMETRIA ABITATIVA MEDIA (Vam) : per il calcolo della capacità insediativa residenziale la volumetria che compete ad ogni abitante insediato o insediabile è pari a 100 mc/ab di volume urbanistico; ai fini del calcolo del dimensionamento si assume la volumetria di 300 mc, quale dimensione media di ogni alloggio. Sono esclusi dal calcolo suddetto gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le riorganizzazioni funzionali nelle quali non si determina un aumento del carico urbanistico.

15. INDICE DI AFFOLLAMENTO (Ia): è la cubatura netta minima dei vani abitabili di nuova costruzione, nuovo insediamento residenziale (cambi destinazione) o in caso di aumento di unità immobiliari. Ne fanno eccezione le superfici previste dal D.M. 7 luglio 1975 per i locali monostanza. In tutti gli altri casi l'indice di affollamento non dovrà essere inferiore a 54 mc./abitante lordi. Il calcolo degli abitanti insediabili è determinato dal parametro dei vani ad uso di camera, calcolati in base al D.M. 1975

16. OPERE DI URBANIZZAZIONE :

- a. 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 c.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
- b. Ove l'urbanizzazione primaria sia attuata per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni.
- c. Urbanizzazione Secondaria / Dotazione e adeguamento degli standard urbanistici
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;

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

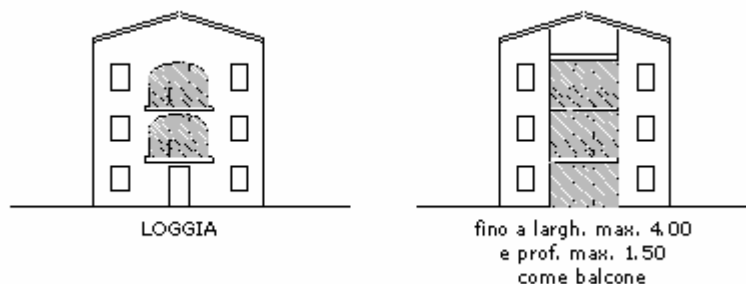
- impianti sportivi di quartiere;
 - centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie e residenze per anziani;
 - impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
 - aree verdi di quartiere;
 - strutture con funzioni di centro servizi avanzati alle imprese, per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

17. PERTINENZE

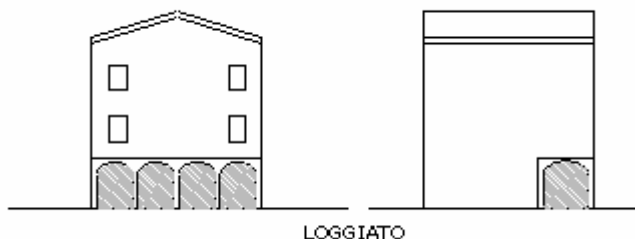
- a. Le pertinenze di un edificio sono quei manufatti, esclusi dal calcolo dei volumi, a servizio esclusivo dell'edificio esistente.
- b. Sono considerate pertinenze ai fini del R.U. : autorimesse interraste ai sensi della L. 122/89 e fuori terra, piscine, campi da tennis (usi privati) centrali termiche-autoclave. Negli edifici produttivi sono inoltre considerate pertinenze, quelle indicate all'ultimo comma della Circolare del Ministero LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977. Questi manufatti dovranno essere realizzati nell'ambito del lotto catastale di pertinenza del fabbricato principale, salvo quanto previsto per gli spazi a parcheggio dall'art. 96 delle norme e sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività.

Elementi architettonici e di arredo (Art. 30 NTA)

1. **LOGGIA**: spazio accessorio delimitato da tre pareti verticali e da due orizzontamenti, accessibile da vani abitabili, il cui volume è computato secondo le varie zone omogenee di cui alle norme e la superficie coperta da valutare al 100%. Le logge comprensive degli elementi specifici di definizione non costituiscono distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale nei limiti di 1,5 m di sporgenza dai fili esterni delle murature perimetrali. Nel caso di logge esistenti, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, le logge come sopra individuate non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che la loggia è stata computata nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione. **NON SI CONSIDERA LOGGIA** e quindi non è computata ai fini del volume e superficie coperta, la rientranza di un edificio aperta completamente su un solo lato e coperta da solaio o terrazzo o gronda, della larghezza massima di ml. 1.50 e lunghezza superiore o uguale a ml. 4.00.



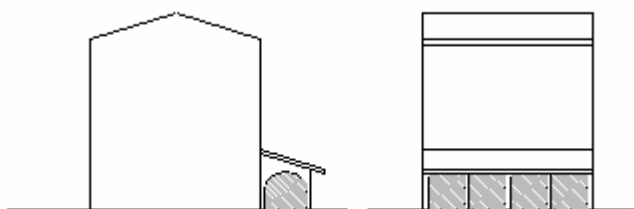
2. **LOGGIATO**: spazio di uso pubblico o privato, delimitato da una parete verticale, da un colonnato o pilastrata e da due orizzontamenti, il cui volume è computato in relazione alle varie zone omogenee di cui alle norme e la cui superficie coperta da valutare al 100%. Nel caso di loggiati privati esistenti anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o non a fini agricoli, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, i loggiati come sopra individuati non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che il loggiato è stato computato nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione.



3. **PORTICATO**: spazio utile al piano terra (o rialzato) degli edifici definito da una o due pareti verticali, un colonnato o pilastrata e provvisto di copertura a tetto o a terrazza, senza strutture sovrastanti. È ammesso solo in quanto pertinenza di fabbricato e computato secondo le varie zone omogenee. I porticati connessi ai fabbricati, comprensivi degli elementi specifici di definizione non costituiscono distanza dai confini e dai fabbricati nei limiti di 1,5 m (ai pilastri o comunque al filo esterno della struttura portante) di sporgenza dai fili esterni delle murature perimetrali e con altezza in gronda non superiore a ml. 2.50. Non è ammessa la chiusura esterna. Nel caso di

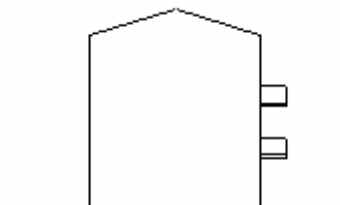
Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

porticati esistenti anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o non a fini agricoli, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, i porticati come sopra individuati non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che il porticato è stato computato nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione.



PORTICATO

4. **BALCONE:** superficie aggettante accessibile da vani abitabili e aperta su tre lati, non computabile ai fini volumetrici. Nel caso di nuovi fabbricati, di ampliamento o ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml. 1,50, non costituisce distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale. La superficie coperta non è computata, quando si tratta di balconi con aggetti inferiori ml. 1,50, di superficie lorda non superiore a mq. 6,00; ove si superi il ml. 1,50 di aggetto e/o di superficie sopra detta, le eccedenze si devono considerare ai fini della determinazione della superficie coperta.



BALCONE

5. **BALLATOIO:** struttura distributiva orizzontale e/o aggettante, a servizio di vani abitabili o di intere unità immobiliari. La sua valutazione, nel caso di nuovi fabbricati o di aggiunte a fabbricati esistenti, è analoga a quella dei balconi. Nel caso sia delimitato da più di una parete verticale, ovvero munito di colonnato o pilastrata, la sua valutazione è analoga a quella prevista per le logge. Non è ammesso il recupero volumetrico di ballatoi esistenti e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento di volumetria al 100%.
6. **SOTTOTETTO** (con possibilità di intervento ai sensi dell'art. 79 c. 2) punto 3) della L.R. 1/05, nonché dell'art. 24 delle N.T.A.): si considerano sottotetti gli ultimi piani di civili abitazioni raggiungibili mediante vano scala, che abbiano una altezza minima in gronda di ml. 1.80. Il rialzamento, ove consentito dalle varie sottozone, non potrà portare al superamento della altezza massima ivi prevista.
7. **SOFFITA** : locale con funzione di isolamento dell'ultimo piano dalla copertura, che non ha le caratteristiche del sottotetto.
8. **ABBAINO:** manufatto posto sulla copertura per l'aero-illuminazione di locali sottotetto o soffitta. La realizzazione di tali manufatti è consentita per una dimensione massima dell'infisso di ml. 1.00 di larghezza e ml. 0.60 di altezza, con copertura contro-pendenza con manto dello stesso tipo dell'esistente; per dimensioni superiori la parte sottostante comporterà aumento o alterazione di volume.
9. **GAZEBO:** manufatto non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini e dai fabbricati, destinato al ricovero di persone per le attività a cielo aperto, o complementare ad eventuali attività espositivo -commerciali di pertinenza di edifici a carattere residenziale, produttivo, o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi; esso è ammesso ove consentito dalle norme e deve essere costituito da struttura verticale astiforme in legno o con materiali idonei e adeguati all'ambiente di intervento, con copertura in tela, canniccio, completamente aperta su tutti i lati e avente:
- altezza al colmo non superiore a 3,50 ml;
 - superficie coperta non superiore a 20 mq.

Non è ammesso superare la sopraccitata superficie per ciascuna unità immobiliare unifamiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale. Relativamente agli insediamenti produttivi, sono ammessi gazebo nella proporzione massima del 5% della superficie coperta dell'insediamento produttivo, è comunque ammesso un gazebo per insediamento produttivo avente proprio resede. La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

10. **PERGOLATO:** struttura di pertinenza di unità a carattere residenziale, non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini e dai fabbricati, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o con materiali idonei e adeguati all'ambiente di intervento, atta a consentire il sostegno del verde o piante rampicanti. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 e non essere impostati a quota superiore a ml. 2.50. La superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 50% della superficie libera e non è valutato ai fini della prevenzione dal rischio idraulico, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo. È consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie occupata sopra indicati. È comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione fin dal progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente l'autorizzazione. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

11. **PENSILINA:** struttura non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini dai fabbricati e dal filo stradale con la funzione di proteggere il percorso dal marciapiede pubblico all'ingresso del fabbricato. La realizzazione, ammessa sull'intero territorio comunale ad eccezione delle zone agricole delle zone omogenee A e/o soggette a vincoli paesaggistici, dovrà essere organica e compatibile con i valori architettonici, tipologici ed ambientali degli insediamenti e non produrre significative alterazioni degli eventuali apparati decorativi. A tale scopo essa potrà essere composta di elementi verticali in legno, in ferro o altro metallo e da una copertura in tela, vetro o metallo. L'altezza al colmo non deve essere superiore a 3,00 ml.; la larghezza non deve essere superiore a 2,00 ml. ed i lati devono essere privi di qualsiasi elemento di chiusura, anche trasparente o mediante inferriate o simili. La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.
12. **TETTOIA AGGETTANTE:** struttura orizzontale o inclinata aggettante dal fabbricato a protezione di porte, finestre, marciapiedi privati. La loro realizzazione, ammessa sull'intero territorio comunale, dovrà essere organica e compatibile con i valori architettonici, tipologici ed ambientali degli insediamenti e non produrre significative alterazioni degli eventuali apparati decorativi. Nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml. 1,50, la sua superficie è computata al 30% ai fini della superficie coperta, ma non costituisce volume e distanza dai fabbricati, dai confini e dal filo stradale. La superficie coperta non è mai computata, nemmeno nella percentuale sopra indicata, quando si tratta di tettoie aggettanti di superficie lorda la cui proiezione al suolo non sia superiore a mq. 5,00, nel numero di una per ciascuna unità immobiliare residenziale o produttiva, di cui deve costituire accessorio; ove si superi la quantità di numero e/o di superficie sopra detta, tutte le tettoie aggettanti sono da considerarsi ai fini della determinazione della superficie coperta nella percentuale del 30% della loro superficie lorda. Sempre nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto è superiore a ml. 1,50, la superficie aggettante è computata al 50% ai fini della superficie coperta. Nel caso di tettoie aggettanti sovrapposte o poste a vari livelli, è considerato, per gli effetti del calcolo della superficie coperta, il profilo della somma delle proiezioni a terra. Non sono ammesse tettoie aggettanti a servizio di piani o di vani che non abbiano i requisiti di abitabilità. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.
13. **SCALA ESTERNA APERTA:** struttura di collegamento verticale esterna al corpo di fabbrica; è esclusa dal computo del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale, qualora strutturalmente aderente al fabbricato, e non emergente dai fili esterni delle murature oltre i m 2,80. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C. e del volume.
14. **ARREDI DA GIARDINO:** gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto ivi comprese fontane e vasche ornamentali, non sono computati ai fini della superficie coperta, del volume e delle distanze dal confine, dai fabbricati e dal filo stradale. Sono compresi nella definizione piccoli box in legno, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq. 4,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,20, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, ecc., nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare unifamiliare (o condominio) o insediamento produttivo, avente proprio resede di pertinenza di superficie non inferiore a 80 mq per le residenze e 200 mq. per i produttivi. L'installazione di detti accessori non deve provocare in alcun modo molestia o danno a terzi e deve in ogni caso essere computata ai fini della prevenzione del rischio idraulico. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.

SPAZI A PARCHEGGIO INERENTI LE COSTRUZIONI (Art. 96 N.T.A.)

1. La **SUPERFICIE MINIMA A PARCHEGGIO INERENTE LE COSTRUZIONI** è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 9 L. 122/89, in 10 mq. ogni 100 mc. di volume urbanistico e deve essere verificata e ubicata tutta all'esterno o nei porticati al piano terra degli edifici di nuova costruzione. Comunque la superficie da ubicare nei porticati non potrà essere superiore al 40% del totale dovuto.
2. E' ammessa la realizzazione del 40% del totale del parcheggio inerente la costruzione, anche negli interrati degli edifici di nuova costruzione, residenziali condominiali (nei lotti con Indice di fabbricabilità superiore a 1 mc/mq) o in quelli a destinazione commerciale, a condizione che gli spazi di sosta e manovra siano liberi e quindi fatta eccezione per le strutture portanti, non vengano diaframmati da alcun tramezzo o pannello e/o altro tipo di delimitazione (portoni, cancelli, dissuasori etc.). Negli edifici residenziali l'uso dei posti auto dovrà essere esclusivamente per i condomini: tale prescrizione dovrà essere indicata, quale vincolo, sia negli elaborati di progetto, che nel Permesso di Costruire rilasciato.
3. In caso di interventi di ampliamento, o ristrutturazione con aumento di unità immobiliari e/o carico urbanistico, il parcheggio esterno dovrà essere almeno il 60% del totale dovuto ed il resto potrà essere verificato con le superfici delle rimesse o garages.
4. Lo spazio di manovra non potrà superare il 50% della superficie totale a parcheggio. Ove la volumetria non consenta una superficie minima, dovrà comunque essere previsto e garantito almeno un posto auto ad unità immobiliare. Non si possono computare come posti auto le rampe di accesso ai garages. Possono essere previsti indici minimi superiori per i Piani Attuativi e per gli interventi nell'ambito dei Profili Regolatori.
5. Per i fabbricati sparsi lo spazio a parcheggio dovrà essere verificato nell'ambito della particella catastale di pertinenza dell'edificio.
6. In caso di mutamento d'uso di locali destinati a rimessa, dovrà essere dimostrata la realizzazione dei minimi spazi a parcheggio nel lotto di pertinenza dell'edificio.
7. In caso di dimostrata impossibilità di ubicazione nella pertinenza degli edifici posti nei centri abitati e previo parere favorevole della Autorità Comunale competente, è possibile realizzare spazi a parcheggio inerenti le costruzioni nei limiti sopra indicati, anche in aree al di fuori del lotto di pertinenza distanti dall'edificio principale per un raggio non superiore ai 100 ml., con dimostrazione dell'esistenza di idonei collegamenti pedonali, e previo stipula di atto pubblico di vincolo di pertinenzialità permanente da registrare e trascrivere.
8. La pavimentazione esterna degli spazi di parcheggio dovrà essere permeabile.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

9. Fermo restando il calcolo dei posti auto come sopra, per gli edifici produttivi il con parcheggio dovrà essere verificato calcolando il volume, per ogni piano, per una altezza utile ragguagliata di ml. 4.00, per altezze previste o esistenti superiori.
10. Nel caso di interventi di ristrutturazione con aumento di unità immobiliari, sopraelevazione, ampliamento solo in rialzamento o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti situati nei Centri Storici, nei borghi rurali storici o in quelle centrali degli abitati di Casalguidi e Cantagrillo, qualora l'area di pertinenza dell'edificio non consenta il rispetto delle quantità minime di parcheggio inerente la costruzione, l'Autorità Comunale competente potrà consentire la monetizzazione delle aree di parcheggio non realizzate, calcolata secondo la tabella degli oneri concessori. Non è consentito, nel presente caso, il cambio di destinazione d'uso di rimesse o garages esistenti.

SOSTITUZIONE DI MANUFATTI DI PERTINENZA ESTETICAMENTE INIDONEI (Art. 119 N.T.A.)

1. In tutte le zone e sottozone del territorio comunale, i box e le capanne di lamiera o altro materiale precario esteticamente inidoneo, ad uso pertinenziale e purché urbanisticamente conformi e/o condonati, possono essere sostituiti con strutture in muratura della stessa superficie, volume e destinazione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del fabbricato principale, con finiture, copertura ecc. di tipo tradizionale.
2. Nelle zone e relative sottozone B-C-D-T, è concesso anche lo spostamento del manufatto sul lotto di pertinenza del fabbricato principale, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e costruzioni, al fine di una sua migliore collocazione nel tessuto urbano edificato.
3. I manufatti oggetto di demolizione e ricostruzione mantengono la precedente destinazione d'uso per venti anni successivi dalla fine dei lavori.

**DISCIPLINA DELLE PERTINENZE E AREE PRIVATE (giardini, resedi) NELLE ZONE OMOGENEE B-C-D-E-F/1-T
(Art. 120 N.T.A.)**

1. I GIARDINI E I RESEDI DEGLI EDIFICI IN ZONE A PREVALENZA RESIDENZIALE (B-C-E) oggetto nuova costruzione, dovranno essere sistemati prevalentemente a verde, con esclusione degli spazi necessari al parcheggio ed ai marciapiedi pedonali.
2. I marciapiedi non condominiali, adiacenti l'edificio, dovranno avere larghezza minima di ml. 1.00, salvo gli spazi e le dimensioni minime previste dal D.M. 236/89, così come gli scannafossi compreso il muro esterno.
3. Gli altri spazi carrabili o pedonali dovranno essere realizzati con materiali permeabili. In particolare per gli spazi di sosta e manovra interni alle recinzioni (ad eccezione delle rampe di collegamento agli interrati e seminterrati) dovranno essere utilizzati sistemi che garantiscano il massimo della permeabilità (green-pav, prato armato ecc.)
4. In caso di ristrutturazione o ampliamento con aumento di unità immobiliari, dovranno previste sistemazioni a verde e superfici non impermeabili come sopra, anche previo demolizione di superfici esistenti non a norma, salvo comprovata impossibilità per carenza di spazi o impossibilità di natura tecnica.
5. Nei giardini e resedi possono essere installati i manufatti di cui all'art. 30 punti 9,10 e 14 delle Norme.
6. I progetti di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione di fabbricati residenziali dovranno prevedere una idonea sistemazione del verde privato, con piantumazione di almeno un albero di specie autoctona di alto fusto per pertinenze superiori a 100 mq. (e di almeno 1 ogni 100 mq.) e di almeno un albero di medio fusto ogni 50 mq. o frazione, in tutti i casi.
7. Le recinzioni dovranno avere andamento lineare, con eventuali ringhiere soprastanti a disegno semplice in ferro a zincate verniciate in colori tipici come per il ferro.
8. Le recinzioni visibili da spazi e strade pubbliche dovranno avere altezza massima del muro pieno fuori terra non superiore a ml. 1.20.
9. Non sono ammesse recinzioni in rete metallica o plastificata, se non per le parti non visibili da spazi pubblici. I muri di recinzione non visibili da spazi pubblici potranno avere altezza massima di ml. 2.00.
10. Fatte salve le ulteriori prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio Comunale
11. PER LE PERTINENZE DEI NUOVI EDIFICI IN ZONE PRODUTTIVE (D-F/1-T) si dovranno rispettare le superfici permeabili minime, che dovranno essere realizzate, nella maggior parte con spazi a verde piantumati con siepi sempreverdi e piante di medio/alto fusto in ragione di 1 ogni 80 mq. di spazio a parcheggio.
12. E' obbligatoria una fascia di verde lungo il perimetro del lotto e una idonea sistemazione a verde ai lati dei passi carrabili.
13. Non è ammesso, in dette zone, l'utilizzo di asfalto tradizionale per le superfici impermeabili, né di asfalto permeabile per le altre superfici.
14. E' ammesso, previo parere degli organi competenti, l'uso di asfalto architettonico nelle zone impermeabili.
15. I progetti di ristrutturazione con aumento di unità immobiliari e di ampliamento nelle zone D, dovranno rispettare le prescrizioni di cui sopra, anche previo demolizione di superfici esistenti non a norma
16. Le recinzioni dovranno avere andamento lineare, con eventuali ringhiere soprastanti a disegno semplice, con la parte in muro pieno non superiore a ml. 1.20.
17. Non sono ammesse recinzioni in rete metallica
18. I manufatti di cui all'art 30 delle Norme, sono ammessi solo in presenza di giardini di superficie superiore a 200 mq.
19. Fatte salve le ulteriori prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio Comunale



COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE

(Provincia di Pistoia)

REGOLAMENTO URBANISTICO

Progettazione

Ing. Gaetano Pollerone – Funzionario Tecnico Comunale

Consulenza Urbanistica : Arch. Giuliano Giovannelli

Consulenza GIS : Ing. Maurizio Martelli

Ufficio Tecnico Comunale

Redazione N.T.A. : Geom. Federico Salvadeo

Assistenza cartografica: Geom. Sabato Tedesco

Studi Geologici

Territorio e Ambiente s.r.l.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Scheda-Progetto n. 13 : Sottozona e3

Adozione con Delibera Consiglio Comunale n. **48** del **10.11.2005**

Approvazione con Delibera Consiglio Comunale n. ____ del ____

IL SINDACO
(Renzo Mochi)

SCHEDA RIEPILOGATIVA N. 13

SOTTOZONE "E3" - AREE PEDECOLLINARI (Art. 74 N.T.A)

1. Sono le aree identificate in cartografia con apposita simbologia caratterizzate da ristrette zone di transizione dal paesaggio tipico collinare a quello agricolo della pianura, nei pressi degli insediamenti urbani.
2. In queste zone sono consentiti i tipi di intervento di cui al successivo art. 78.
3. Sono altresì consentite le destinazioni d'uso previste dalla L.R. 64/95 e succ.
4. Non sono ammesse alterazioni morfologiche dei terreni se non per riporti di terreno vegetale.
5. E' consentita la possibilità di realizzare limitate zone a coltivazione vivaistica con le limitazioni di cui all' art. 78 comma 20.

Norme generali zone E (art. 71 N.T.A.)

Sono aree destinate all'esercizio dell'agricoltura e delle attività connesse con riferimento non solo alla funzione produttiva ma anche alla funzione di salvaguardia del paesaggio e delle risorse naturali del territorio.

Esse costituiscono l'ambito di applicazione della L.R. 64/95 e sono state individuate applicando le prescrizioni di cui all'art. 23, comma 5 del P.I.T. e sulla base delle indicazioni contenute nel P.T.C.

Sono aree a prevalente funzione rurale, le aree comprese nei seguenti Ambiti di Paesaggio:

Le AREE PREVALENTEMENTE BOSCADE

La COLLINA ARBORATA

Le AREE PEDECOLLINARI

Le AREE DELLA PIANURA PISTOIESE AD AGRICOLTURA PROMISCUA.

Sono aree ad esclusiva funzione agricola, quelle comprese nell' Ambito di Paesaggio ad AGRICOLTURA SPECIALIZZATA VIVAISTICO ORNAMENTALE.

Le parti di territorio agricolo ricadenti nell'ambito dei Sistemi Insediativi sono regolamentate all'art. 77 (sottozone E0) delle Norme.

Tipi di intervento nelle Aree a Prevalente od Esclusiva Funzione Rurale (Art. 78 N.T.A.)

1. Nelle sottozone Omogenee E è possibile intervenire ai sensi della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, con i limiti di seguito elencati:
2. **ABITAZIONI : REQUISITI OBBLIGATORI PER CONSENTIRE ALLE AZIENDE AGRICOLE LA REALIZZAZIONE DI NUOVI EDIFICI PER ABITAZIONE**

Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici nelle sottozone "E/5", nelle aree a Vincolo Paesaggistico di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, identificate nella cartografia di P.S., nelle aree a rischio idraulico e geologico molto elevato di cui al PAI approvato, nonché nelle sotto- zone diverse da quelle omogenee E/1-E/2-E/3-E/4.

Dovrà essere dimostrato che la superficie fondiaria non è stata utilizzata per la realizzazione di altri fabbricati.

Per la realizzazione di nuovi edifici per abitazione, l'azienda agricola deve essere in possesso dei seguenti requisiti:

- **TABELLA A: Requisiti obbligatori minimi per consentire alle aziende agricole la realizzazione di nuovi edifici per abitazione.**

TIPOLOGIA PRODUTTIVA	Superficie Fondiaria ha	Prodotto Lordo Vendibile (P.L.V.) q.li	Tipologia del prodotto	Ore lavoro h
Viticultura	3.00	210	Uva	1750
Olivicoltura	5.00	100	Olive	1750
Seminativo cerealicolo-foraggero (compresi i pascoli coltivati in zona montana)	20.00 (10.00)	1500 (750)	Mais (o in rapporto alle rese medie INEA delle altre colture)	1000 (500)
Frutticoltura	3.00 (2.40)	500 (400)	Mele (o in rapporto alle rese medie INEA delle altre colture)	1800 (1440)
Orticoltura in pieno campo	2.00 (1.60)	600 (480)	Pomodori (o in rapporto alle rese medie INEA delle altre colture)	2500 (2000)
Floricoltura in pieno campo	1.60 (1.28)			2500 (2000)
Vivaismo	2.50 (2.00)			2500 (2000)
Ortoflorovivaismo in coltura protetta	0.80			2000
Silvicoltura (1) (bosco ceduo)	35.00			1500
Silvicoltura (2) (bosco d'alto fusto)	25.00			1500
Arboricoltura da legno	30.00			1500
Castanicoltura da frutto	8.00	200	Castagne	2000

(...) : in zona montana L. 991/52 e L. 94/96 e s.m.i.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

La realizzazione di nuovi edifici per abitazione è consentita solo se riferita alle esigenze di residenza sul fondo dell'imprenditore agricolo a titolo principale, che, al momento del rilascio della Concessione, deve risultare iscritto all' Albo provinciale degli imprenditori agricoli di cui all'Articolo 1 L.R. 12 gennaio 1994 n. 6, dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato. Per i fondi rustici con terreni a diversa tipologia produttiva, la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale a 1 la somma dei quozienti ottenuti dividendo la superficie dei terreni di ciascuna tipologia produttiva per le relative superfici fondiarie minime precedentemente definite. La verifica delle superfici è svolta con riferimento a classi colturali e non a singole colture. Allo stesso modo si opera per la verifica della produzione lorda vendibile. Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti. Per la realizzazione di nuovi edifici per abitazione oltre a quelli esistenti, l'azienda dovrà prevedere la necessità di impiego delle ore/lavoro annue di cui alla tabella A, in misura multipla corrispondente al numero delle nuove unità abitative .

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEI NUOVI EDIFICI RURALI ABITATIVI NELLE SOTTOZONE E3

- a. Dimensioni:
- *SUPERFICIE UTILE NETTA* massima *VANI ABITABILI* così come definiti dal D.M. 5.7.1975 mq. 90
 - *SUPERFICIE UTILE NETTA* massima *VANI ACCESSORI* (da intendersi bagni, w.c., ingressi di superficie inferiore a 9 mq., disimpegni , soffitte H.maggiore di 1,80 ml.) mq. 50 (*SUPERFICIE UTILE NETTA TOTALE* mq. 140). Sono vietati i piani mansardati e le soffitte di altezza superiore a ml. 1.80
 - *SUPERFICI ESCLUSE DAL CALCOLO* : centrale termica fino ad un massimo di mq. 8,00, vano tecnico per autoclave e deposito fino ad un massimo di mq. 5.00, vano scala (da considerare la superficie delle rampe e pianerottoli intermedi), autorimesse (anche in porticato) per una S.U.N. massima di mq. 18.
 - *ALTEZZA MASSIMA IN GRONDA* ml. 6.00
 - *DISTANZE* : -dai confini di proprietà o di
 - zona omogenea ml. 5.00
 - dalle strade pubbliche o di uso Pubblico ml. 7.50
 - tra pareti con finestre di vani Abitabili ml. 10.00
 - tra pareti con finestre di vani non abitabili o cieche ml. 6.00
 - *SPAZI A PARCHEGGIO* : Superficie minima spazi a parcheggio inerenti le costruzioni mq. 10/100 mc. di volume lordo della abitazione
 - *SUPERFICIE DI PERTINENZA* : Per ogni fabbricato dovrà essere prevista una superficie minima di pertinenza di mq. 600.
 - *SUPERFICIE PERMEABILE* : minimo il 25% della superficie di pertinenza del fabbricato
- b. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi
- I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti in particolare :
 - Intonaco esterno civile, con possibilità di parti di facciata in mattone o pietra di tipo locale a faccia-vista.
 - Tinteggiatura esterna in colori chiari tradizionali nelle sfumature del giallo-ocra o terra di Siena.
 - Infissi in legno con eventuali persiane alla fiorentina in legno o similare, di colore tradizionale.
 - Copertura a tetto tradizionale, con pendenza massima 30%, manto in cotto tradizionale in tegole e coppi o tegole portoghesi.
 - Comignoli con disegno tradizionale (esclusi i prefabbricati in Cls. o acciaio, in vista) .
 - Canali e pluviali in rame.
 - E' prescritta la vicinanza e, quando possibile, l'aggregazione dei nuovi edifici a quelli eventualmente esistenti (ricadenti comunque in zona di agricola "E"), salvo particolari e dimostrate esigenze produttive.
 - Qualora nella azienda non esistano fabbricati od esistano ma ricadenti in zone previste di valore storico-tipologico dal R.U., il nuovo edificio dovrà essere ubicato nei pressi della viabilità esistente e comunque il più vicino possibile agli altri edifici anche se di altra proprietà.
 - La sagoma dell'edificio non potrà modificare i crinali ed avere quota massima superiore a quella del rilievo. Si precisa che per "crinale" si intende la linea di divisione di due versanti, corrispondente con lo spartiacque.
 - Qualora l'attività della azienda sia dislocata in parte nel Sistema Territoriale della Pianura ed in parte in quello della Collina, i nuovi fabbricati dovranno essere previsti nella parte ricadente nella pianura.
 - In sede di Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.) potrà essere prescritto dalla Amministrazione Comunale il miglioramento della viabilità e la conservazione della rete di strade vicinali ed interpoderali, con interventi di allargamento della viabilità pubblica esistente e di carattere conservativo-manutentivo alle strade vicinali e pubbliche.
 - Dovranno essere salvaguardati i corsi d'acqua e le formazioni arboree di ripa (vedi art. 113 N.T.A.)
 - I nuovi fabbricati dovranno essere ubicati ad una distanza di almeno ml. 150 dal limite dei Centri Storici di cui all'art. 40 delle Norme.
 - Particolare cura dovrà essere tenuta per le sistemazione della superficie esterna di pertinenza, con progettazione dettagliata dei giardini e delle sistemazioni relative, uso di specie arboree

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

autoctone di alto e medio fusto e realizzazione di recinzioni con disegni semplici, tipiche della zona rurale.

ANNESI AGRICOLI: SUPERFICIE FONDIARIA MINIMA PER CONSENTIRE ALLE AZIENDE AGRICOLE LA COSTRUZIONE DI NUOVI ANNESI

- a. Per la costruzione di nuovi annessi, l'azienda agricola deve mantenere in produzione una superficie fondiaria minima non inferiore al 50% di quelle indicate nella TABELLA A.
- b. Per i fondi rustici con terreni a diversa tipologia produttiva, la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale a 1 la somma dei quozienti ottenuti dividendo la superficie dei terreni di ciascuna tipologia produttiva per le relative superfici fondiarie minime come sopra definite.
- c. La verifica delle superfici è svolta con riferimento a classi colturali e non a singole colture. Anche in questo caso resta l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, secondo quanto previsto dall'Articolo 5 comma 4) della L.R. 5/95.
- d. Dovrà essere dimostrato che la superficie fondiaria non è stata utilizzata per la realizzazione di altri fabbricati.

DIMENSIONE DEGLI ANNESI AGRICOLI

- a. Le dimensioni stabilite ai successivi punti, si intendono commisurate alla capacità produttiva dei fondi cui sono riferite, ai sensi dell'Articolo 3, comma 9) L.R. 64/95. La necessità di annessi di dimensioni superiori, deve essere dimostrata con il programma. In tal caso la documentazione tecnica e le relazioni (compresa quella agronomica) sono a firma di Tecnici abilitati, ai sensi dell'Articolo 2 comma 1) del Regolamento di Attuazione della L.R. 64/95.
- b. **AZIENDE CON SUPERFICIE FONDIARIA UGUALE O SUPERIORE A QUELLA DELLA TABELLA A** : Le aziende in possesso dei requisiti indicati nella TABELLA A, previo presentazione di programma di miglioramento agricolo ambientale, possono costruire annessi (escluso le serre fisse) delle seguenti dimensioni massime: -
 - **TABELLA B** : Dimensione massima degli annessi di aziende agricole con requisiti corrispondenti a quelli indicati nella TABELLA A

TIPOLOGIA PRODUTTIVA	DIMENSIONI (mq. netti) per MEZZI DI PRODUZIONE	DIMENSIONI (mq. netti) per PRODOTTO	DIMENSIONI (mq. netti) per UFFICI
Viticultura	100	150	20
Olivicoltura	120	100	20
Seminativo cerealicolo- foraggero	200 (100)	(silos) (*)	20 (--)
Frutticoltura	120 (96)	100 (80)	20 (--)
Orticoltura	80 (64)	100 (80)	20 (--)
Floricoltura	80 (64)	100 (80)	20 (--)
Vivaismo	150 (120)	100 (80)	30 (--)
Silvicoltura	100	--	20
Castanicoltura	100	100	20

(...) : in zona montana L. 991/52 e L. 94/96 e s.m.i.

- c. Aziende con requisiti superiori a quelli indicati nella TABELLA B possono realizzare annessi con dimensione massima aumentata in proporzione alla superficie, ad eccezione degli uffici. La dimensione dovrà comunque essere commisurata anche alla produzione lorda vendibile ed alle ore/lavoro impiegate.
- d. Per le aziende cerealicolo-foraggere che svolgono anche attività di allevamento di bestiame, la dimensione delle stalle viene fissata come segue:
 - per BOVINI ed EQUINI 25 mq./ha di seminativo, oltre agli impianti tecnologici necessari
 - per SUINI 30 mq./ha
 - per gli OVINI 40 mq./ha
 - per gli allevamenti avicunicoli 50 mq./ha
- e. **AZIENDE CON SUPERFICIE FONDIARIA COMPRESA TRA QUELLE DELLA TABELLA A E LE SUPERFICI MINIME DI CUI AL COMMA 5)** : Queste aziende, previo presentazione di programma di miglioramento agricolo ambientale, possono costruire annessi (escluso le serre fisse) delle seguenti dimensioni massime: -
 - **TABELLA C** : Dimensione massima degli annessi di aziende agricole con superficie fondiaria compresa fra quella della TABELLA A e le superfici minime di cui al COMMA 5)

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

TIPOLOGIA PRODUTTIVA	DIMENSIONI (mq. netti) MEZZI DI PRODUZIONE	DIMENSIONI (mq. netti) PRODOTTO
Viticoltura	30	35
Olivicoltura	35	15
Seminativo cerealicolo-foraggero	45	--
Frutticoltura	30	30
Orticoltura	25	35
Floricoltura	25	35
Vivaismo	30	45
Silvicoltura	30	--
Castanicoltura	30	30

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEI NUOVI ANNESSI AGRICOLI

- a. I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti in particolare :
- b. **ALTEZZA MASSIMA IN GRONDA** ml. 6.00 per le zone E/1 e E/2 e ml. 5.00 per le zone E3 e E4.
- c. **DISTANZE :**
 - dai confini di proprietà o di zona omogenea ml. 5.00
 - dalle strade pubbliche o di uso Pubblico ml. 7.50
 - da pareti con finestre di vani Abitabili ml. 10.00
 - tra pareti con finestre di vani non abitabili o cieche ml. 6.00
- d. Intonaco civile, con possibilità di parti di facciata in mattone o pietra di tipo locale a faccia-vista oppure in pannelli prefabbricati granigliati o tinteggiati (pannelli vietati nelle zone E/3 e E/4)
- e. Tinteggiatura esterna in colori chiari tradizionali nelle sfumature del giallo-ocra terra di Siena
- f. Infissi in legno o alluminio verniciato con eventuali persiane alla fiorentina in legno o similare, di colori tradizionali.
- g. Portoni in legno o alluminio verniciato di forma e colore tradizionali
- h. Copertura a tetto tradizionale con manto in tegole e coppi o tegole portoghesi.
- i. Nel caso che la sagoma e l'altezza dell'edificio costituisca un impatto ambientale rilevante, dovrà essere opportunamente schermato con essenze sempreverdi tipiche del contesto paesaggistico naturale circostante.
- j. I nuovi fabbricati dovranno essere edificati preferibilmente in aderenza ad eventuali fabbricati esistenti (ricadenti comunque in zona di R.U. agricola "E") compatibilmente con le caratteristiche tipologico-costruttive degli stessi, ovvero nell'ambito del nuovo edificio abitativo ove possibile.
- k. Qualora nella azienda non esistano fabbricati od esistano ma ricadenti in zone previste di valore storico-tipologico dal R.U., il nuovo edificio dovrà essere ubicato nei pressi della viabilità esistente e comunque il più vicino possibile agli altri edifici anche se di altra proprietà.
- l. La sagoma dell'edificio non potrà modificare i crinali ed avere quota massima superiore a quella del rilievo. Si precisa che per "crinale" si intende la linea di divisione di due versanti, corrispondente con lo spartiacque.
- E' vietata la costruzione di annessi agricoli nelle zone di Vincolo Paesaggistico di cui Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, identificate nella cartografia di P.S., nelle aree a rischio idraulico e geologico molto elevato di cui al PAI approvato, nonché nelle sotto- zone diverse da quelle omogenee E/1-E/2-E/3-E/4.
- m. Qualora l'attività della azienda sia dislocata in parte nel Sistema Territoriale della Pianura ed in parte in quello della Collina, i nuovi fabbricati dovranno essere previsti nella parte ricadente nella pianura.
- n. In sede di Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.) potrà essere prescritto dalla Amministrazione Comunale il miglioramento della viabilità e la conservazione della rete di strade vicinali ed interpoderali, con interventi di allargamento della viabilità pubblica esistente e di carattere conservativo-manutentivo alle strade vicinali e pubbliche.
- o. Dovranno essere salvaguardati i corsi d'acqua e le formazioni arboree di ripa (vedi art. 113)
- p. I nuovi fabbricati dovranno essere ubicati ad una distanza di almeno ml. 150 dal limite dei Centri Storici di cui all'art. 40 delle Norme.
- q. **I FABBRICATI DA REALIZZARE NEL SISTEMA DELLA COLLINA (ZONE E/4) DOVRANNO ALTRESI OSSERVARE LE SEGUENTI PRESCRIZIONI TECNICHE:**
 - Pareti perimetrali preferibilmente in muratura o anche in misto muratura -legno, comunque con prevalenza della struttura in muratura.
 - La muratura a faccia-vista è ammessa solo nel caso in cui sia realizzata in mattoni pieni o in pietra: in quest'ultimo caso è vietata la stuccatura dei giunti con malta cementizia e prescritta la stuccatura "a rasa pietra" con malta di calce; diversamente la muratura sarà intonacata mediante arricciatura con malta di calce a grana grossa , preferibilmente senza formazione di velo, e comunque con
 - tinteggiatura esterna a calce, nelle sfumature chiare del giallo-ocra o Terra di Siena.
 - Copertura a falde inclinate del tipo "a capanna" con pendenza massima 33%.
 - Struttura di copertura in laterizio armato o legno: in questo caso saranno in legno sia l'orditura primaria che la secondaria, con assito in tavolato di legno o mezzane di cotto pieno.
 - Struttura di gronda da realizzarsi mediante doppia fila di mezzane murate a sbalzo oppure, in caso di struttura del tetto in legno, utilizzando la parte terminale, opportunamente sagomata, dei correnti dell'orditura secondaria e con prosecuzione del tipo di assito utilizzato all'interno.
 - Manto di copertura in tegole e coppi o tegole portoghesi.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- Aperture con architravi, stipiti, soglie e davanzali realizzati e rifiniti semplicemente, secondo la tecnologia utilizzata per la struttura, privi di riporti decorativi ed incorniciature, anche se realizzate in pietra serena.
- Eventuali finestre, quadrate o rettangolari e di piccola dimensione, possono essere dotate di infisso in legno a due ante con partitura dei vetri doppia per ciascuna anta, con divieto di installazione di persiane o dispositivi di oscuramento simili, compreso controfinestre poste sul filo esterno della mazzetta; si consente peraltro l'installazione di inferriate in piattina o in tondo di ferro pieno con orditura del tipo "a grata" o di "mandolate" realizzate con mezzane di cotto.
- Porte, ad una o due ante a seconda della larghezza dell'apertura, dotate di infisso di legno del tipo "a gramola"; nel caso di portale di ingresso risulti di larghezza superiore a 1,2ml. l'architrave sarà realizzato a forma di arco del tipo a sesto ribassato, anche per favorire l'accesso di eventuali mezzi.
- Divieto di protezione delle porte e delle finestre con pensiline, sia nelle forme pseudo-tradizionali "alla fiorentina" che con elementi plastici ondulati.
- Divieto di realizzazione di marciapiedi, piastrinati e simili e di superfici comunque impermeabilizzate esternamente all'annesso.

INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO

La descrizione degli interventi di miglioramento agricolo, costituisce un contenuto obbligatorio del programma di miglioramento agricolo-ambientale. Il programma, pertanto, dovrà sempre mettere in relazione gli interventi edilizi con le modifiche migliorative all'ordinamento colturale ed ai processi produttivi, secondo quanto indicato negli atti unilaterale da stipulare, nei quali, tra l'altro l'attuazione degli interventi dovrà essere garantita attraverso la stipula di idonee polizze fidejussorie.

INTERVENTI DI TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE

- a. Il progetto per gli interventi di miglioramento ambientale costituisce un contenuto obbligatorio del programma di miglioramento agricolo-ambientale, pertanto il programma comprende obbligatoriamente:
- b. la descrizione dei caratteri geopedologici ed ambientali (terreno, giacitura, pendenze, esposizione, clima, ecc.);
- c. il rilievo, cartografico, e fotografico, degli aspetti e delle risorse di rilevanza paesaggistica ed ambientale presenti sui fondi dell'azienda nonché la descrizione della loro consistenza e del loro stato di conservazione, con particolare riferimento a:
 - formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali (filari, siepi, ecc.);
 - alberature segnaletiche di confine o di arredo;
 - alberi di carattere monumentale di cui all'Articolo 8, L.R. n. 82/82;
 - formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;
 - corsi d'acqua naturali o artificiali (regime e stato della manutenzione);
 - rete scolante artificiale (trama delle fosse poderali e stato della manutenzione);
 - particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti, ciglionamenti;
 - manufatti di valore paesaggistico, storico o testimoniale;
 - viabilità rurale esistente (con indicazioni dei tratti lastricati, panoramici, ecc.).
- d. La descrizione delle risorse deve essere estesa anche a:
 - sistemazioni e opere idraulico-agrarie (tipo e stato della manutenzione);
 - flora e vegetazione spontanea;
 - boschi (tipo e governo);
 - boschi percorsi da incendi (stato della ricostituzione);
 - arboreti (oliveti, frutteti, vigneti);
 - giardini storici;
 - superfici impermeabilizzate (localizzazione, tipo e dimensione);
 - sorgenti, pozzi (con estremi della relativa autorizzazione);
 - laghi naturali e bacini per l'irrigazione;
 - falde acquifere (freatiche o artesiane);
 - cedimenti localizzati;
 - cave, frane e dissesti;
 - aree soggette a fenomeni di ristagno ed aree esondate;
 - situazioni di degrado varie:
- e. la descrizione dei processi produttivi che possono comportare, direttamente od indirettamente, danni ambientali.
- f. Specifici gli interventi di miglioramento:
 - dei processi produttivi, individuando interventi tesi a minimizzare l'impatto ambientale;
 - degli aspetti e delle risorse rilevate, tramite la ricostituzione o l'incremento delle stesse, la riduzione degli aspetti negativi, il risanamento delle situazioni di degrado.
- g. L'ordinaria manutenzione ambientale è obbligatoria e come tale non può essere considerata intervento di miglioramento.
- h. Nel caso in cui sia richiesta la modifica della destinazione d'uso agricola di edifici che fanno parte di aziende con superfici inferiori ai minimi, ovvero in assenza di programma, quando la pertinenza degli stessi sia superiore ad un ettaro, la domanda, presentata direttamente al Comune, dovrà comunque contenere descrizione di cui sopra nonché l'individuazione degli interventi di miglioramento ambientale.
- i. Il progetto degli interventi si compone, di norma, di una parte descrittiva che può essere svolta nella relazione del programma (o della domanda nel caso anzidetto), degli elaborati grafici necessari ad illustrare gli interventi, di un computo metrico per l'esecuzione degli interventi di miglioramento

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

ambientale e di un computo metrico per i lavori di gestione o manutenzione ambientale, con riferimento al prezzario della Regione Toscana.

PERTINENZE MINIME DA COLLEGARE AGLI EDIFICI

La superficie di pertinenza minima da collegare agli edifici rurali abitativi di nuova costruzione o a quelli che cambiano la destinazione d'uso agricola, è fissata in 600 mq di terreno. Pertinenze minime inferiori dovranno essere adeguatamente motivate (mancanza di proprietà, resedi storicamente definiti, ecc.).

RAPPORTI TRA DIMENSIONE DEGLI EDIFICI E SUPERFICI FONDIARIE IN CASO DI COMPRAVENDITA DI FONDI NON PROGRAMMATA - Articolo 3, comma 5 bis) L.R. 64/95

Nel caso in cui l'azienda interessata da compravendita di proprietà non programmata presenti un programma prima di dieci anni dal frazionamento, si ammettono interventi di nuova edificazione o di ampliamento di edifici esistenti fino al raggiungimento delle dimensioni massime calcolate in ragione dei requisiti necessari, scomputando dalla dimensione massima degli edifici ammissibile quella di eventuali edifici già esistenti sui fondi di tutte le aziende interessate dal frazionamento. Sono fatti salvi i casi previsti dall'Articolo 3, comma 6°.

ANNESI AGRICOLI PER AZIENDE O FONDI IN PRODUZIONE CON SUPERFICIE FONDIARIA COMPRESA TRA LE TABELLE DI CUI AI PRECEDENTI COMMI 5) 6) e 7) E 6000 MQ.

- a. Per tali aziende e per fondi con dimostrata produttività agricola, della superficie minima di mq. 6.000, è consentita la realizzazione di un annesso della Superficie Utile Netta di mq. 30, comprensiva di eventuali w.c. e altri locali accessori.
- b. ALTEZZA MASSIMA IN GRONDA ml. 6.00 per le zone E/1 e E/2 e ml. 5.00 per le zone E3 e E4.
- c. DISTANZE :
 - dai confini di proprietà o di zona omogenea ml. 5.00
 - dalle strade pubbliche o di uso Pubblico ml. 7.50
 - da pareti con finestre di vani Abitabili ml. 10.00
 - tra pareti con finestre di vani non abitabili o cieche ml. 6.00
- d. Caratteristiche costruttive : I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti in generale :
 - Intonaco civile, con possibilità di parti di facciata in mattone o pietra di tipo locale a faccia-vista.
 - Tinteggiatura esterna in colori chiari tradizionali nelle sfumature del giallo-ocra o terra di Siena
 - Infissi in legno o similare con eventuali persiane alla fiorentina in legno o similare, di colori tradizionali.
 - Portoni in legno o similare.
 - Copertura a tetto tradizionale con manto in tegole e coppi o tegole portoghesi.
 - Comignoli con disegno tradizionale (esclusi i prefabbricati in Cls. o acciaio, in vista).
- e. Nelle sottozone E4 i nuovi annessi dovranno avere le seguenti caratteristiche particolari :
 - Pareti perimetrali preferibilmente in muratura o anche in misto muratura -legno, comunque con prevalenza della struttura in muratura.
 - La muratura a faccia-vista è ammessa solo nel caso in cui sia realizzata in mattoni pieni o in pietra: in quest'ultimo caso è vietata la stuccatura dei giunti con malta cementizia e prescritta la stuccatura "a rasa pietra" con malta di calce;
 - diversamente la muratura sarà intonacata mediante arricciatura con malta di calce a grana grossa , preferibilmente senza formazione di velo, e comunque con tinteggiatura esterna a calce, nelle sfumature chiare del giallo-ocra o Terra di Siena.
 - Copertura a falde inclinate del tipo "a capanna" con pendenza massima 33%.
 - Struttura di copertura in laterizio armato o legno: in questo caso saranno in legno sia l'orditura primaria che la secondaria, con assito in tavolato di legno o mezzane di cotto pieno.
 - Struttura di gronda da realizzarsi mediante doppia fila di mezzane murate a sbalzo oppure, in caso di struttura del tetto in legno, utilizzando la parte terminale, opportunamente sagomata, dei correnti dell'orditura secondaria e con prosecuzione del tipo di assito utilizzato all'interno.
 - Manto di copertura in tegole e coppi o tegole portoghesi.
 - Aperture con architravi, stipiti, soglie e davanzali realizzati e rifiniti semplicemente, secondo la tecnologia utilizzata per la struttura, privi di riporti decorativi ed incorniciature, anche se realizzate in pietra serena.
 - Eventuali finestre, quadrate o rettangolari e di piccola dimensione, possono essere dotate di infisso in legno a due ante con partitura dei vetri doppia per ciascuna anta, con divieto di installazione di persiane o dispositivi di oscuramento similari, compreso controfinestre poste sul filo esterno della mazzetta; si consente peraltro l'installazione di inferriate in piattina o in tondo di ferro pieno con orditura del tipo "a grata" o di " mandolate" realizzate con mezzane di cotto.
 - Porte, ad una o due ante a seconda della larghezza dell'apertura, dotate di infisso di legno del tipo "a gramola"; nel caso di portali di ingresso risulti di larghezza superiore a 1,2ml. l'architrave sarà realizzato a forma di arco del tipo a sesto ribassato, anche per favorire l'accesso di eventuali mezzi.
 - Divieto di protezione delle porte e delle finestre con pensiline, sia nelle forme pseudo-tradizionali "alla fiorentina" che con elementi plastici ondulati.
 - Divieto di realizzazione di marciapiedi, piastronati e simili e di superfici comunque impermeabilizzate esternamente all'annesso.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- f. La realizzazione degli annessi di cui al presente punto non è consentita per attività di selvicoltura, vivaismo e floricoltura,. Per queste classi colturali valgono esclusivamente le disposizioni di cui ai commi 5) 6) e 7) del presente articolo.
- g. La realizzazione di questi annessi, per i quali si prescinde dal programma di miglioramento, dovrà comunque essere subordinata alla sottoscrizione da parte dei proprietari del fondo di una convenzione, o di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, in cui si stabilisca l'obbligo, per il richiedente:
- di non modificare la destinazione d'uso agricola dell'annesso;
 - di non alienare separatamente dall'annesso il fondo cui si riferisce;
 - di mantenere il fondo in produzione e di effettuarne la manutenzione ambientale;
 - di assoggettarsi alla demolizione dell'annesso in caso di inadempimento.
- h. E' vietata la costruzione di annessi agricoli nelle zone di Vincolo Paesaggistico di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, identificate nella cartografia di P.S., nelle aree a rischio idraulico e geologico molto elevato di cui al PAI approvato, nonché nelle sotto- zone diverse da quelle omogenee E/1-E/2-E/3-E/4.
- i. La sagoma dell'edificio non potrà modificare i crinali ed avere quota massima superiore a quella del rilievo. Si precisa che per "crinale" si intende la linea di divisione di due versanti, corrispondente con lo spartiacque.

ANNESI PER RICOVERO EQUINI

- a. Per il ricovero di equini, è ammessa l'installazione di box prefabbricati in legno in ragione di n. 1 animale ogni 0,50 ettari di terreno coltivato a seminativo e così classificato catastalmente. Ulteriori superfici sono ammesse ogni 2 ettari di terreno produttivo di altra categoria (es.: 0.50 ha di seminativo e 2 ha di ulivi = n. 2 animali).
- b. In particolare dovranno essere rispettate le seguenti superfici: -
- Superficie Utile Netta box ricovero mq. 10.00 per animale
 - Superficie Utile porticati mq. 10.00
 - Superficie Utile Netta fienile mq. 10.00 per animale
 - Distanze:
 - o da fabbricati abitativi ml. 80.00
 - o dai confini ml. 20.00
 - o dalle strade comunali e vicinali ml. 20.00
- c. Gli annessi dovranno essere realizzati in legno con copertura a falda preferibilmente con tegole e coppi o portoghesi.
- d. Dovranno essere realizzate tutte le attrezzature per la raccolta delle deiezioni a norma di Legge, da installarsi ad almeno 100 ml. dalle abitazioni.
- e. La realizzazione delle strutture dovrà comunque essere subordinata alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo di una convenzione, o di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, in cui si stabilisca l'obbligo, per il richiedente:
- di non modificare la destinazione d'uso agricola dell'annesso;
 - di non alienare separatamente dall'annesso il fondo cui si riferisce;
 - di mantenere il fondo in produzione e di effettuarne la manutenzione ambientale;
 - di assoggettarsi alla demolizione dell'annesso in caso di inadempimento o di dismissione della funzione di ricovero.
- f. Gli interventi di cui al presente punto sono vietati nelle zone di Vincolo Paesaggistico di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, identificate nella cartografia di P.S., nelle aree a rischio idraulico e geologico molto elevato di cui al PAI approvato, nonché nelle sotto- zone diverse da quelle omogenee E/1-E/2-E/3-E/4.

INTERVENTI SUGLI EDIFICI RURALI ESISTENTI

- a. Oltre agli interventi di cui all'Articolo 5 commi 1) e 2) (manutenzione, restauro etc.) la L.R. 64/95 consente un ampliamento "una-tantum" fino ad un massimo di 100 mc. per le abitazioni rurali e del 10% del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc., per gli annessi.
- b. Gli interventi di cui all'Articolo 5, comma 4) (ampliamenti volumetrici superiori ai limiti, etc.) sono subordinati alla presentazione del programma di miglioramento, fermo restando il possesso dei requisiti di cui alla tabella A per le abitazioni e la disponibilità delle superfici fondiarie minime di cui al punto 2.1 per gli annessi.
- c. Nelle sottozone E/3-E/4-E/5, in presenza di annessi aventi dimensioni inferiori a 30 mq. legittimamente autorizzati e che per tipologia, materiali, tecnologia realizzativa o localizzazione, contrastino con le caratteristiche rurali dell'ambiente in cui sono inseriti, si consente la demolizione e ricostruzione così come già indicato all'art. 119) delle N.T.A., secondo le caratteristiche tipologico-costruttive di cui al precedente comma 7).
- d. Caratteristiche costruttive degli ampliamenti:
- Intonaco civile, con possibilità di parti di facciata in mattone o pietra di tipo locale a faccia-vista.
 - Tinteggiatura esterna in colori chiari tradizionali nelle sfumature del giallo-ocra o terra di Siena Infissi in legno con eventuali persiane alla fiorentina in legno o similare, di colore tradizionale.
 - Copertura a tetto tradizionale con manto in tegole e coppi o tegole portoghesi.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- e. In generale, l'intervento dovrà essere effettuato in coerenza con la tipologia costruttiva della parte esistente, rispettandone le peculiari caratteristiche stilistico-costruttive, nonché le eventuali testimonianze storico-artistiche presenti.
- f. Qualsiasi intervento di quelli sopra consentiti non potrà comportare la modifica della destinazione d'uso rurale per almeno venti anni dalla fine lavori. A tale scopo dovrà essere stipulato atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere.
- g. La deruralizzazione dei fabbricati dovrà essere realizzata ai sensi dell'art. 5 ter della L.R. 65/95 e s.m.i.. La consistenza aziendale (fondo di pertinenza) da considerare, è quella alla data di entrata in vigore di detta L.R. (14.04.1995). I fabbricati accampionati al catasto urbano prima di detta data, hanno la caratteristica di civile abitazione.

INTERVENTI SUGLI EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE ESISTENTI

- a. Oltre agli interventi definiti dalla L.R. 64/95 Articolo 5 bis) è ammesso un ampliamento una-tantum per le civili abitazioni in zona agricola "E", fino al raggiungimento delle dimensioni sotto indicate.
- b. Si precisa che, per poter essere oggetto di ampliamento, dovrà essere dimostrato che l'edificio:
 - aveva la caratteristica di civile abitazione (urbanistica o catastale), alla data di entrata in vigore della L.R. 64/95 (14.04.1995);
 - è stato oggetto, di deruralizzazione ai sensi della stessa L.R. 10/79, prima, e della L.R. 64/95, poi, solo se precedentemente era ad uso totalmente abitativo.
- c. Non è ammesso l'ampliamento di edifici oggetto di condono edilizio per totale cambio di destinazione da rurale a civile o per nuova costruzione o ampliamento, né per immobili destinati ad uso diverso dalla civile abitazione, né per le pertinenze di civile abitazione (garages, rimesse ecc.).
- d. Le unità immobiliari da considerare sono quelle esistenti come ai precedenti punti b) e c).
- e. SOTTOZONE E/1 e E/2 :
 - *SUPERFICIE UTILE LORDA* massima *VANI ABITABILI* così come definiti dal D.M. 5.7.1975
mq. 110
 - *SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA VANI ACCESSORI* (da intendersi bagni, w.c., ingressi di superficie inferiore a 9 mq., disimpegni, vano scala, soffitte H.maggiore di 1,80 ml.)
mq. 50
 - *SUPERFICIE UTILE LORDA TOTALE* mq. 160
 - *L'AMPLIAMENTO NON POTRA' COMUNQUE SUPERARE IL 100% DELLE SUPERFICI PREESISTENTI*
 - *SUPERFICI ESCLUSE DAL CALCOLO* : centrale termica fino ad un massimo di mq. 8,00 lordi, vano tecnico per autoclave e deposito fino a un massimo di mq. 5.00 lordi, vano scala (da considerare la superficie delle rampe e pianerottoli), autorimesse (anche in porticato) per una S.U.N. massima di mq. 18, porticati privati così come definiti dall'art 30 delle N.T.A., fino ad un massimo del 25% della S.C. del fabbricato preesistente.
 - *ALTEZZA MASSIMA IN GRONDA* ampliamento ml. 6,50 e comunque non superiore alla preesistente
 - *ESCLUSIONE* di livelli mansardati o di soffitte con altezza superiore a ml. 1.80.
 - *DISTANZE* :
 - o dai confini di proprietà o di zona omogenea ml. 5.00
 - o dalle strade pubbliche o di uso Pubblico ml. 5.00
 - o allineamento preesistente ove superiore o uguale a ml. 5.00
 - o tra pareti con finestre di vani Abitabili ml. 10.00
 - o tra pareti con finestre di vani non abitabili o cieche ml. 6.00
 - *SPAZI A PARCHEGGIO* : Superficie minima spazi a parcheggio inerenti le costruzioni mq. 10/100 mc. di volume lordo totale (esistente e ampliamento)
 - *SUPERFICIE DI PERTINENZA* : La superficie di pertinenza è quella data dalla particella catastale relativa al fabbricato.
 - *SUPERFICIE PERMEABILE* : minimo il 25% della superficie di pertinenza del fabbricato
 - *CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI AMPLIAMENTI*:
 - Intonaco civile, con possibilità di parti di facciata in mattone o pietra di tipo locale a faccia-vista.
 - Tinteggiatura esterna in colori chiari tradizionali nelle sfumature del giallo-ocra terra di Siena
 - Infissi in legno con eventuali persiane alla fiorentina in legno o similare, di colore tradizionale.
 - Copertura a tetto tradizionale con manto in tegole e coppi o tegole portoghesi.
 - Comignoli con disegno tradizionale (esclusi i prefabbricati in Cls. o acciaio, in vista)
 - In generale, l'intervento dovrà essere effettuato in coerenza con le caratteristiche tipologico-costruttive della parte esistente, rispettandone le peculiari caratteristiche stilistico-costruttive, nonché le eventuali testimonianze storico-artistiche presenti.

PROGRAMMA DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO-AMBIENTALE CON VALORE DI PIANO ATTUATIVO

Il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale ha valore di Piano Attuativo, quando il volume lordo delle nuove abitazioni superi i 1000 mc. e, in caso di intervento che comprenda oltre che la parte abitativa anche gli annessi (ovvero soltanto gli annessi), lo stesso volume lordo superi i 2000 mc.

INTERVENTI DI MODIFICA DEL SUOLO AGRICOLO

- a. In attesa che il DISTRETTO VIVAISTICO PISTOIESE, di recente costituitosi, provveda ad uniformare la regolamentazione edilizia, ambientale ed igienica relativa al settore vivaistico- ornamentale, nelle zone agricole del territorio comunale valgono le seguenti regole, derivanti in parte dalle già esistenti di P.R.G.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- b. Per gli interventi comportanti trasformazioni colturali, che incidano in qualsiasi modo e misura sulla morfologia, sul consumo delle risorse, sulla permeabilità e sulla regimazione idraulica dei suoli, ivi compresa la produzione di piante in contenitore, il titolare dell'attività deve procedere ad una preventiva valutazione degli effetti ambientali sulla base di criteri di trasformazione e impermeabilizzazione, sull'utilizzo della risorsa idrica, sull'uso di prodotti fitosanitari.
- c. IL CRITERIO DELLA TRASFORMAZIONE riguarda il controllo delle relazioni esistenti tra la trasformazione dell'uso agricolo e la tutela delle risorse essenziali presenti sul territorio comunale. A tale scopo NON SONO AMMESSE:
- l'asportazione dell'intero franco di terreno coltivabile
 - la trasformazione strutturale irreversibile del terreno vegetale, nel senso di una profonda modifica della sua composizione granulometrico-mineralogica o delle sue caratteristiche chimico-biologiche o della sua compattezza e consistenza.
 - L'alterazione dei livelli di campagna che comporti in ciascun punto un rialzamento o un abbassamento del terreno superiore a 30 cm.
 - La realizzazione di strade bitumate o cementate salvo particolari situazioni di natura morfologica (pendenze eccessive) in tal caso la bitumatura o la cementazione potrà avvenire con utilizzo di materiali particolari (es. calcestruzzo o asfalto architettonico) e previo richiesta di permesso di costruire.
- d. Dovrà essere previsto un USO RAZIONALE DELLE RISORSE IDRICHE, con la progettazione di impianti che limitino la dispersione di acqua e dimostrino il recupero delle reflue ed in esubero in appositi bacini di raccolta e riciclo. Pertanto i progetti di trasformazione del suolo dovranno essere corredati da idonea documentazione comprovante le tecniche e le verifiche per il riutilizzo delle acque reflue.
- e. IL CRITERIO DELLA IMPERMEABILIZZAZIONE riguarda il controllo della superficie aziendale ricadente nel territorio comunale.
- f. Per evitare una eccessiva limitazione della permeabilità dei terreni dovranno essere rispettate le percentuali relative alla Superficie Totalmente Impermeabilizzata (S.T.I.) e alla Superficie Parzialmente Impermeabilizzata (S.P.I.).
- g. Si ha Superficie Totalmente Impermeabilizzata quando vengano realizzate:
- superfici bitumate o cementate
 - superfici su cui sono applicati teli o membrane impermeabili anche se tra loro non saldati o coperti da ghiaia o da terra
 - Per superfici comunque coperte in modo tale da non consentire la permeabilità dell'acqua battente
- h. Si ha Superficie Parzialmente Impermeabilizzata quando vengano realizzate:
- superfici di strade bianche inghiaiate o in terra costipata oppure pavimentate con blocchetti non cementati
 - superfici su cui sono applicati teli o membrane permeabili
 - le membrane (o geotessili) per essere considerati parzialmente impermeabili, dovranno avere permeabilità con battente d'acqua di 10 cm., non inferiore a 200 l/s per mq., diametro di filtrazione di 0.66 mm., resistenza a trazione non inferiore a 25 kN/m e allungamento non superiore al 25%. In caso contrario saranno considerate superfici impermeabili.
- i. Quanto sopra fatto salvo l'assetto idraulico dell'area, anche in rapporto ai fondi limitrofi e il rispetto delle prescrizioni del P.A.I. e del Piano Strutturale.
- j. Nel caso che la superficie aziendale si estenda su più sottozone, non è consentita la mediazione pesata delle percentuali.
- k. USO PRODOTTI FITOSANITARI
- l. Per prodotti fitosanitari si intendono quelli individuati dal D.Lgs. 17 marzo 1995 n. 194 e dalla L.R. 1 luglio 1999 n. 36 e dal D.P.R. 290/01.
- m. Fatte salve le limitazioni disciplinate dall'art. 21 del D.Lgs. 152/99 e dall'art.121 del presente regolamento a salvaguardia delle fonti di approvvigionamento idrico, per aree di tutela si intendono:
- Le fasce comprese entro 10 metri dalle sponde di laghi naturali e invasi ad uso pubblico, e dall'orlo di sponde dei corsi d'acqua pubblici;
 - Le fasce comprese entro 10 metri dalle sorgenti e pozzi privati, se ad uso agricolo, o 20 metri se ad uso potabile;
 - Le fasce comprese entro 10 metri dalle strade statali, provinciali, comunali e assimilate ai sensi del Codice della Strada;
 - Le fasce comprese entro 10 metri dalle abitazioni e dai ricoveri degli animali;
 - I centri abitati (così come definiti dal Codice della Strada);
- n. Nelle aree di tutela di cui sopra, è vietato l'impiego di prodotti fitosanitari appartenenti alle classi "molto tossici" e "tossici" di cui al D.P.R. 24 maggio 1988 n. 223 e di quelle che rientrano fra le sostanze di cui all'allegato 2 della L.R. 36/99.
- o. Nelle aree di tutela è consentito l'impiego dei prodotti fitosanitari non ricompresi al precedente punto n) e che presentino caratteristiche di minima persistenza ambientale accertata con la registrazione del prodotto e non riportino, in etichetta, indicazioni di tossicità per la fauna terrestre ed acquatica, comunque nei disciplinari di agricoltura biologica. I trattamenti con le sostanze autorizzate dovranno comunque, avvenire tramite macchine irroratrici dotate di dispositivi idonei al fine di evitare l'effetto deriva.
- p. Fermo restando quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 36/99, chiunque intenda utilizzare nelle aree di tutela di cui al precedente punto m) prodotti fitosanitari di qualsiasi natura anche se non compresi tra quelli vietati dal precedente punto n), è tenuto a darne preventiva comunicazione al Dipartimento di Prevenzione della Azienda U.S.L. secondo le procedure disposte dal citato art. 4 L.R. 36/99.
- q. L'utilizzo, nelle aree di tutela dei prodotti appartenenti alle classi molto tossici e tossici e di quelle che rientrano tra le sostanze di cui all'allegato 2 della L.R.36/99, può essere ammesso solo previa autorizzazione rilasciata dal Dipartimento di Prevenzione della A.S.L.3.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- r. La comunicazione preventiva può essere omessa purché non si tratti di trattamenti diserbanti o geodisinfestanti (per i quali l'obbligo di comunicazione è stabilito dalla L.R. 36/99) ed il trattamento stesso venga regolarmente registrato sulla scheda dei trattamenti di cui al D.P.R. 23 aprile 2001 n. 290.
- s. Coloro che intendono svolgere attività di distribuzione di fitofarmaci per conto terzi, devono comunicare al Comune il proprio nominativo e generalità della ditta per l'istituzione di un apposito registro.
- t. I soggetti sopramenzionati devono attenersi a quanto previsto dalle norme del D.lgs 19.9.94 n 626 e relative modifiche, del D.Lgs 17.3.95 n 194 e del D.P.R. 23.4.01 n 290.

INTERVENTI DI MODIFICA DEL SUOLO : SOTTOZONE E3 (aree pedecollinari)

- a. Ferme restando le limitazioni dovute alla pericolosità idraulica delle aree (PAI-PS) in queste sotto zone si applicano le seguenti percentuali di superfici il seguente Indice di impermeabilizzazione massimo ai fini delle trasformazioni culturali:
 - S.P.I.:
 - Il 50% massimo dell'intera superficie aziendale per aziende fino alla consistenza di Ha 1.00
 - Il 30% massimo dell'intera superficie aziendale per aziende di consistenza superiore
- b. Non sono ammesse Superfici Totalmente Impermeabilizzate

VOLUMI INTERRATI

I volumi interrati in zona agricola "E" di R.U. dovranno essere computati alla stessa stregua di quelli totalmente o parzialmente fuori terra. Sono escluse dalla computabilità in interrato i locali tecnici e le autorimesse pertinenziali, purché realizzati senza modificare la preesistente morfologia del terreno e con le sole aperture di accesso in vista.

Qualora la morfologia del terreno lo permetta, gli annessi agricoli potranno essere realizzati anche in interrato o seminterrato onde limitarne l'impatto ambientale sul territorio. In tal caso la Superficie Utile interrata sarà comunque computata ai fini delle superfici massime realizzabili.

SERRE E MANUFATTI STAGIONALI

Le serre con copertura stagionale possono essere realizzate alle seguenti condizioni:

- il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce (possono essere utilizzate anche reti ombreggianti)

NELLE SOTTOZONE E3:

- è consentita la realizzazione di serre stagionali per una superficie non superiore al 2% di quella aziendale.
- l'altezza massima non deve superare i 3 ml. in gronda e i 5 ml. al culmine. Nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza al culmine massima di ml. 4.

le distanze non devono essere inferiori a:

- ml. 10 dalle abitazioni esistenti sul fondo
- ml. 10 da tutte le altre abitazioni
- ml. 3 dal confine se l'altezza massima è superiore a ml. 5
- ml. 1.5 se questa altezza è ml 5 o inferiore
- distanze minime dalle strade pubbliche ml. 5 (per le serre da installare nell'ambito delle fasce di rispetto stradali -vedi art 97- occorre il preventivo parere dell'Ente titolare della strada)
- distanza dalle acque pubbliche ml. 10.00 minimo

L'installazione di dette serre stagionali è consentita previo comunicazione al Comune con presentazione di planimetria indicante il posizionamento, nella quale dovrà essere indicato il periodo massimo di mantenimento e il conseguente impegno alla rimozione. Non è ammesso un periodo superiore a 5 anni.

La comunicazione descrive:

- le motivate esigenze produttive che comportano l'installazione delle serre
- la superficie e le dimensioni
- i materiali da utilizzare
- la particella catastale ove saranno collocate

NELLE SOTTOZONE E4 E E5 nonché NELLE ALTRE ZONE OVE VIGENTI VINCOLI PAESAGGISTICI, NON È CONSENTITA L'INSTALLAZIONE DI SERRE O MANUFATTI STAGIONALI DI ALCUN TIPO.

I manufatti precari annuali sono piccole strutture in prefabbricato amovibile con struttura in legno, che possono essere mantenuti sul fondo per un periodo non superiore ad un anno.

L'installazione di detti manufatti stagionali è consentita previo comunicazione al Comune, nella quale dovrà essere indicato l'impegno alla rimozione entro l'anno.

La comunicazione descrive:

- le motivate esigenze produttive di cui all'art. 2 della L.R. 64/95
- la superficie e le dimensioni del manufatto, comunque non superiori a mq. 30
- i materiali da utilizzare
- la particella catastale ove sarà collocato il manufatto

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

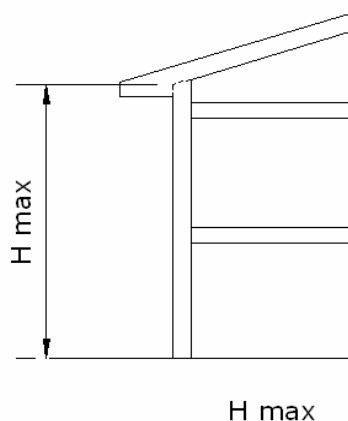
Elementi e parametri edilizi (Art. 28 NTA)

1. **PIANO DI UN EDIFICIO:** la porzione di un edificio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, limitato da un pavimento e da un soffitto, che può essere orizzontale, inclinato o curvo.
2. **PIANO FUORI TERRA:** il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale, od in almeno nel 50 per cento di essi, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani fuori terra i piani seminterrati il cui pavimento si trovi, anche in ogni suo punto perimetrale, ad una quota non inferiore a metri 0,30 rispetto alla quota di campagna del terreno circostante.
3. **PIANO INTERRATO:** il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale od inferiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani interrati i piani seminterrati il cui soffitto si trovi, anche in taluno dei suoi punti perimetrali, ad una quota inferiore a metri 0,30 rispetto alla quota di campagna del terreno circostante.
4. **PIANO SEMINTERRATO:** il piano di un edificio il cui pavimento si trovi, in ogni suo punto perimetrale, od in più del 50 per cento di essi, ad una quota inferiore a quella del terreno circostante, ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a metri 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante.
5. **PIANO INTERRATO (O PIANO SEMINTERRATO) ABITABILE:** il piano interrato o seminterrato adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone, inteso come il piano interrato o seminterrato l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,70.
6. **PIANO TERRA (O PRIMO PIANO FUORI TERRA):** il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale non esistano altri piani, od esistano solamente piani interrati.
7. **PIANO RIALZATO (O PIANO TERRA RIALZATO, O PRIMO PIANO FUORI TERRA RIALZATO):** il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale esista un piano seminterrato, anche se assimilato ai piani interrati.
8. **PIANO AMMEZZATO (OD AMMEZZATO, O MEZZANINO):** il piano di un edificio interposto tra due piani fuori terra, di norma tra il primo ed il secondo, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani fuori terra.
9. **PIANO SOTTOTETTO (O SOTTOTETTO):** l'ultimo piano fuori terra di un edificio, avente come soffitto la copertura dell'edificio medesimo.
10. **PIANO SOTTOTETTO (O SOTTOTETTO) ABITABILE:** il piano sottotetto adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone, inteso come il piano sottotetto l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,7, fatte salve le eccezioni espressamente disposte; l'altezza media di ogni locale sottotetto è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza inferiore a metri 1,80, sotto la quale non si possono realizzare parti di locali abitabili.
11. **ALTEZZA UTILE DEL PIANO:** la misura della distanza tra il pavimento ed il soffitto di un piano di un edificio, ovvero tra il pavimento e l'intradosso delle strutture orizzontali di copertura del soffitto o degli scempiati di mezzane in caso di solai con travi ricalate. Nei casi di soffitti inclinati o curvi l'altezza netta è convenzionalmente intesa come altezza media, la quale è misurata su tre punti della mezza volta, ove si tratti di volte a tutto sesto od a sesto ribassato.
12. **ALTEZZA LORDA DEL PIANO:** la misura della distanza tra il pavimento di un piano di un edificio ed il pavimento del piano superiore. Nel caso di ultimo piano abitabile o non abitabile, l'altezza è misurata dal pavimento all'intradosso dell'ultimo solaio o del solaio di copertura. Nel caso di piano seminterrato deve essere considerata solo la parte fuori terra dall'originaria quota del piano di campagna o, se inferiore, da quella del nuovo piano artificialmente creato.
13. **SUPERFICIE COMPLESSIVA :** la superficie data dalla somma delle superfici utili abitabili e delle superfici accessorie;
14. **SUPERFICIE UTILE ED UTILE ABITABILE :** si intende per superficie utile la superficie di pavimento dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, ove si espletano le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi; si intende per superficie utile abitabile la superficie di pavimento dei vani abitabili e degli altri spazi destinati all'abitazione degli alloggi. Entrambi le superfici sono misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, logge e balconi.
15. **SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL):** Si intende la sommatoria di tutte le superfici lorde dei piani fuori terra o comunque da computare ai fini degli indici urbanistici delimitate dal perimetro esterno delle murature. Per le verifiche degli indici potranno essere detratte dalla S.U.L. le superfici indicate nelle varie zone o sottozone omogenee.
16. **SUPERFICIE ACCESSORIA (SNR):** la superficie dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, avente funzioni di servizio alle attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi. Essa è costituita da:
 - a. porticati, balconi, terrazze, logge e simili;
 - b. porticati, loggiati, androni ed altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari aventi autonoma identità fisica e funzionale, (i porticati, sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora vi sia l'uso pubblico);
 - c. locali per impianti tecnologici, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderia, e simili, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;
 - d. vani scala (rampe più pianerottoli) condominiali e vani ascensore;
 - e. cantine, cantinole, soffitte e sottotetti, ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di Pertinenza delle utilizzazioni principali ovvero con altezze utili inferiori a m 2,7.
 - f. piani interrati o seminterrati, (comprese le autorimesse), ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni principali
 - g. autorimesse singole o collettive e gli spazi per la sosta ed il ricovero di veicoli, compresi quelli relativi alla manovra, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- h. magazzini, depositi, archivi, con altezze utili inferiori a m 2,7, in connessione con l'unità immobiliare, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati, e comunque il loro esercizio non comporti la presenza continuativa di persone in attività lavorativa e comunque entro il limite del 5% della Superficie lorda di calpestio.
17. **SUPERFICIE DI VENDITA:** La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita sia coperta che scoperta, ivi compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. La superficie di vendita comprende, inoltre, gli spazi adibiti all'esposizione delle merci, alla frequenza, anche occasionale del pubblico, o, comunque, a servizio della clientela, e funzionalmente collegati alle operazioni di vendita, purché comunicanti con l'unità immobiliare dell'esercizio stesso. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzino, deposito, lavorazione, uffici, dove non sia consentito al pubblico di accedere liberamente, e quella dei servizi igienici; nel caso dei Centri Commerciali, la superficie degli esercizi che non ricadono nella disciplina del presente regolamento non concorre a determinare la superficie del Centro stesso. Qualora uno stesso esercizio comprenda diversi locali di vendita, gli stessi devono essere comunicanti tra loro a mezzo di aperture o scale idonee ad assicurare un'agevole circolazione del pubblico.
18. **SAGOMA GEOMETRICA DI UNA COSTRUZIONE:** il solido corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed è formata dal profilo chiuso esterno delle linee che lo compongono, sia in pianta che in prospetto; nella considerazione della sagoma geometrica non si tiene conto delle aperture (porte e finestre) né degli elementi di finitura sporgenti dal filo delle pareti esterne o del tetto, mentre ne fanno parte elementi quali logge, porticati, balconi, aggetti di gronda, abbaini, volumi tecnici.
19. **SOPRAELEVAZIONE:** per sopraelevazione di un edificio, si intende il rialzamento dell'ultimo piano esistente, fino al raggiungimento dell'altezza utile abitabile. In caso di piani soffitta esistenti, di altezza massima inferiore a ml. 1.80, si considera sopraelevazione la realizzazione di sole volumetrie escluse dal calcolo per le varie zone omogenee e di vani tecnici. Dovranno rimanere inalterate le caratteristiche della parete preesistente salvo quanto previsto dal Codice Civile: in caso di realizzazione di nuove aperture o di modifica delle caratteristiche di abitabilità dei vani, dovranno essere rispettate le distanze tra pareti previste dalle varie zone omogenee.
20. **AMPLIAMENTO:** per ampliamento di un edificio si intende la realizzazione di nuove volumetrie nell'ambito del lotto e delle pertinenze e di nuovi piani in rialzamento degli esistenti ove non si configuri come sopraelevazione.
21. **VOLUMI TECNICI:** quelli considerati strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità o di sicurezza, derivanti da norme prescrittive, degli impianti stessi, trovare luogo entro la sagoma geometrica della costruzione realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Sono da considerare volumi tecnici quelli sotto indicati:
- a. Extra-corpo vani scale condominiali, ovvero la porzione di vano scala condominiale necessaria per raggiungere il piano sottotetto se non abitabile in tutto o in parte, od il lastrico solare condominiale;
 - b. Extra-corsa ascensori e vani ascensore;
 - c. Serbatoi idrici e relativi impianti nella misura strettamente necessaria alle esigenze dell'unità immobiliari cui sono pertinenza;
 - d. Centrali termiche fino ad una superficie utile netta di mq. 8.00;
 - e. Camini, canne fumarie e di ventilazione;
 - f. Cabine elettriche non private;
 - g. Gru e ciminiera;
 - h. I volumi tecnici sopra descritti sono scomputabili secondo quanto stabilito dai vari parametri di zona delle Norme.
22. **ALTEZZA MASSIMA DI UN EDIFICIO (Hmax.):**
- a. L'altezza massima degli edifici di nuova costruzione, o soggetti a ristrutturazione, sopraelevazione o ampliamento, si misura sulla facciata più alta dell'edificio, o sulla parte di copertura arretrata rispetto alle facciate principali se più alta, a partire dalla quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato se più bassa, sino all'intersezione del prolungamento dell'intradosso del solaio di copertura, con il filo murario esterno dell'edificio, se di tipo tradizionale, o all'estradosso del solaio di copertura se trattasi di copertura a terrazza.
 - b. Sulle vie o terreni in pendenza o nel caso di facciate composte da corpi di varia altezza o di edifici contigui, l'altezza massima è sempre quella del punto di facciata più alto, misurata come sopra.
 - c. In caso di tetto ad unica falda l'altezza massima è da considerarsi quella media tra la gronda e il colmo, misurate come al precedente punto a).
 - d. Per gli edifici produttivi o di altro tipo con copertura piana, l'altezza massima è misurata comprendendo le eventuali cartelle di gronda. Tale regola non è da considerarsi nelle coperture a terrazza di edifici residenziali ove realizzabili.
 - e. Possono sempre superare l'altezza massima consentita le canne fumarie e di ventilazione e gli impianti che utilizzino fonti energetiche alternative.
 - f. Negli edifici situati nelle zone produttive (industriali ed artigianali o commerciali) possono superare l'altezza massima anche i seguenti volumi tecnici, solo ed esclusivamente per comprovate e motivate esigenze tecnico-costruttive:
 - i serbatoi idrici;
 - extra corsa ascensori per una altezza massima di ml. 2.10;
 - vano scala di accesso alla copertura per la superficie strettamente necessaria e per una altezza massima di ml. 2.10;
 - emergenze architettoniche, prive di superfici utili (es. torri pubblicitarie e simili)
 - g. Comunque l'altezza massima non potrà superare quanto prescritto dalle norme tecniche per le costruzioni in zona a rischio sismico e quanto stabilito dall'art.9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO



23. DISTANZA MINIMA DAI CONFINI E DISTANZA FRA GLI EDIFICI :

- a. Si misurano orizzontalmente in corrispondenza della proiezione delle parti più sporgenti dell'edificio, esclusi gli aggetti di gronda delle coperture e gli elementi decorativi . Non sono computabili ai fini di dette misurazioni, i volumi tecnici e le parti emergenti dai fili esterni delle murature perimetrali del corpo di fabbrica (terrazzi, scale aperte) con le seguenti specifiche limitazioni:
 - le scale esterne aperte comprensive delle necessarie strutture di piedritto e di definizione architettonica, fino al raggiungimento del primo piano dell'edificio;
 - i balconi, le terrazze a sbalzo, di larghezza (aggetto) non superiore a ml. 1.50 i locali accessori e vani tecnici di altezza in gronda inferiore a ml. 2.50 (vedi succ.).
- b. In tutto il territorio comunale, nella realizzazione di nuove costruzioni, o ricostruzioni, deve essere rispettata tra i fabbricati la distanza minima assoluta di 10 ml tra pareti (entrambe o solo una) con finestre di vani abitabili e comunque l'altezza del fabbricato più alto. Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale:
 - la possibilità di costruire in aderenza;
 - per le sopraelevazioni quanto previsto al precedente comma 18) e per le ristrutturazioni ai fini delle distanze tra edifici fronteggianti, dovrà essere rispettato quanto previsto dal Codice Civile.
- c. Possono essere ammesse, distanze inferiori a quelle indicate, per edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo, fatta salva sempre la minima distanza di ml. 10.00 tra pareti con finestre di vani abitabili.
- d. Non sono da considerare, al fine della valutazione delle distanze tra fabbricati su fondi o lotti confinanti, le costruzioni esistenti di altezza massima in gronda non superiore a 2,50 m. e destinate ad usi accessori (garage, centrali termiche, etc.) purché sprovviste di finestre.
- e. Sono altresì esclusi dal computo della distanza dai confini e dai fabbricati: gazebi, pergolati, pensiline, e arredi da giardino di cui all'art. 30.

24. DISTANZA DAL FILO STRADALE :

- a. Si intende la lunghezza minima misurata in orizzontale del segmento congiungente il corpo più avanzato del fabbricato, con il filo stradale; considerando la sede stradale comprendente l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali come parapetti, muri, scarpate, ecc..
- b. Ai fini della determinazione di detta distanza non sono computabili le parti aggettanti analogamente a quanto stabilito al precedente comma.
- c. Nella determinazione della distanza degli edifici dal filo stradale fuori dal perimetro dei centri abitati dovranno essere osservate le prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Codice della strada).
- d. Sono fatte salve in tutto il territorio comunale:
 - le prescrizioni più restrittive imposte dalle norme per gli edifici in zona sismiche.
 - la possibilità di costruire in aderenza
 - le distanze minori esistenti
 - le deroghe previste per gli ampliamenti una tantum.

Art. 29

Elementi e parametri urbanistici

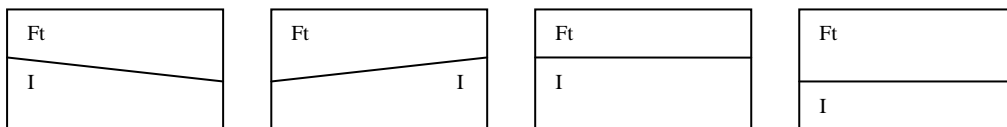
1. **SUPERFICIE TERRITORIALE (St):** la superficie totale di un ambito delimitato dagli strumenti di pianificazione generali, misurata al lordo delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'ambito interessato ed al netto delle viabilità esistenti o di P.R.G.C.
2. **LOTTO EDIFICABILE:** La superficie identificata in cartografia con omogenea simbologia costituito dalla superficie libera indicizzata o, nel caso di lottizzazioni, quella individuata dal piano attuativo.
 - a. Nel caso di esistenza di un immobile sul lotto, la capacità edificatoria dovrà tener conto della sua volumetria e superficie ove questo non possa essere o non venga demolito.
 - b. Per i lotti che mantengono la stessa destinazione del precedente P.R.G., dovrà essere verificato che gli indici di edificabilità non siano già stati utilizzati per la costruzione di altri immobili.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- c. Non è ammessa la commistione di indici per lotti ricadenti in zone o sottozone diverse.
3. **SUPERFICIE FONDIARIA (SF):** la superficie residua della superficie territoriale, detratte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. **SUPERFICIE COPERTA (SC):** la superficie data dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate sia degli edifici principali che degli edifici accessori fuori terra e entro terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali; per il computo degli elementi architettonici e di arredo si rimanda ai contenuti dell'articolo 30.
5. **SUPERFICIE PERMEABILE (SP):** ogni superficie, libera da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche.
- a. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,50 m., pedonali ma non carrabili purché inghiaiaiti e realizzati con materiali permeabili.
- b. Le superfici carrabili pavimentate dovranno essere limitate al solo spazio di parcheggio (posto auto più spazio di manovra). I marciapiedi impermeabilizzati dovranno avere larghezza massima di ml. 1.00, ovvero di ml. 1.50 ove condominiali, salvi gli spazi di manovra di cui al D.M. 236/89 (superamento barriere architettoniche). Gli scannafossi dovranno avere larghezza massima comprensiva del muro esterno di ml. 1.00.
- c. Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione artigianale ed industriale, ferme restando la quantità di verde a prato e/o piantumato previste dalle norme la percentuale minima di superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali (escluso asfaltature anche se drenanti), poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche. La superficie permeabile deve essere garantita, oltre che per le nuove costruzioni, anche per gli interventi di ampliamento. In caso di ristrutturazione o sopraelevazione e comunque per ogni intervento di sistemazione esterna, le superfici permeabili dovranno rimanere invariate, se già inferiori al minimo previsto.
6. **RAPPORTO DI COPERTURA (Rc):** il rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria, espresso in valore percentuale.
7. **INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut):** il rapporto tra la Superficie Utile Lorda degli edifici e la superficie territoriale, espresso in mq/mq od in mq/ha.
8. **INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf) :** il rapporto tra la Superficie Utile Lorda degli edifici e la superficie fondiaria, espresso in mq/mq.
9. **INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It):** il rapporto tra il Volume degli edifici e la Superficie Territoriale, espresso in mc/mq.
10. **INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (If):** il rapporto tra il Volume degli edifici e la Superficie Fondiaria, espresso in mc/mq.
11. **VOLUMETRIA EDIFICABILE:** il prodotto tra la Superficie Fondiaria e l'Indice di fabbricabilità fondiaria assegnato.
12. **VOLUME DI UN EDIFICIO AI FINI DEL COMPUTO DEL VOLUME URBANISTICO (V):** è dato dal prodotto tra la Superficie Utile Lorda di ogni piano e la relativa altezza lorda o media di altezze in caso di piani a quote diversificate.
- a. Ai fini del computo, sono da rispettare le seguenti precisazioni e i seguenti criteri correttivi rispetto alla definizione data.
- b. le murature perimetrali esterne concorrono al volume fino allo spessore di cm. 30: non si considerano ai fini del calcolo del volume gli spessori dovuti all'utilizzo dei materiali per il contenimento termo-acustico e i giunti tecnici sismici, nonché gli eventuali paramenti di finitura esterni e gli elementi decorativi, il tutto previo presentazione di idonea documentazione e particolari costruttivi.
- c. Lo spessore dei solai si computa escludendo gli spessori necessari per i materiali da utilizzare per il contenimento termo-acustico, previo presentazione di idonea documentazione e particolari costruttivi.
- d. Sono inoltre esclusi dal computo volumetrico:
- gazebo, pergolati, pensiline, tettoie aggettanti e arredi da giardino nel rispetto dell'art. 30.
 - balconi, terrazze, e simili;
 - scale esterne aperte;
 - vani scala (rampe più pianerottoli purché della medesima larghezza secondo le buone regole del costruire – si calcolano i disimpegni, corridoi e ingressi) privati e condominiali e vani ascensore senza alcun limite dimensionale, sia interni che esterni ai corpi di fabbrica;
 - locali per impianti tecnologici di altezza inferiore a m. 2.50, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, e simili, intesi esclusivamente come accessori ai volumi principali. Nelle coperture a tetto i volumi tecnici dovranno rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo dovrà essere prevista una soluzione architettonica unitaria
 - porticati logge e loggiati, fino ai limiti indicati per le varie zone omogenee e porticati, loggiati, androni ed altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari aventi autonoma identità fisica e funzionale o adibiti all'uso pubblico;
 - cantine, cantinole, soffitte e sottotetti di altezza utile inferiore a m. 1.80
 - I volumi completamente interrati, (comprese le autorimesse), intesi come pertinenze e accessori alle utilizzazioni attivate ai piani superiori, e comunque contenuti nella proiezione planimetrica dell'edificio secondo quanto previsto per le varie zone e sottozone omogenee;
 - le autorimesse fuori terra nei limiti indicati per ciascuna zona omogenea;
 - I volumi completamente interrati, (comprese le autorimesse), intesi come pertinenze e accessori alle utilizzazioni attivate ai piani superiori, e comunque contenuti nella proiezione planimetrica

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

dell'edificio secondo quanto previsto per le varie zone e sottozone omogenee; i volumi seminterrati si calcolano in proporzione diretta alla loro emergenza dal piano di riferimento (quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato se più bassa).



- Esempio di calcolo Volume seminterrato
Nel disegno pareti laterali del seminterrato
 $Ft =$ Area Fuori terra

$I =$ Area interrata
 $A =$ area totale delle pareti laterali

$A:Ft = 100 : \%$ $\% =$ percentuale fuori terra Volume netto = $\% \times$ Volume Totale

- Nel caso di demolizione con riorganizzazione planovolumetrica di un singolo edificio, o di ristrutturazione urbanistica, il volume da recuperare dovrà essere computato al lordo compresi gli interrati.

13. ADDIZIONI VOLUMETRICHE E FUNZIONALI

- Si ha ADDIZIONE VOLUMETRICA agli edifici esistenti, non assimilata alla ristrutturazione edilizia quando, nei limiti dei parametri previsti per le varie zone o sottozone omogenee:
 - L'intervento di ampliamento comporti aumento di unità immobiliari
 - Si abbia un aumento superiore a 100 metri cubi lordi della volumetria di ogni edificio residenziale unifamiliare e un aumento superiore, nel caso di edifici con più unità abitative, di 60 metri cubi lordi a unità abitativa.
 - Si abbia un aumento superiore a 200 metri cubi di edifici con destinazione d'uso produttiva o comunque diversa dalla residenziale.
- Si ha ADDIZIONE FUNZIONALE, e quindi opera soggetta a Denuncia di Inizio Attività, quando non si verificano le condizioni per gli ampliamenti volumetrici di cui sopra, e quando l'intervento non comporti la realizzazione di corpi di fabbrica separati.
- Gli immobili con destinazione agricola oggetto di ampliamento mantengono la loro destinazione d'uso nei venti anni successivi dalla efficacia della D.I.A. o dalla data del Permesso di Costruire.

14. VOLUMETRIA ABITATIVA MEDIA (Vam) : per il calcolo della capacità insediativa residenziale la volumetria che compete ad ogni abitante insediato o insediabile è pari a 100 mc/ab di volume urbanistico; ai fini del calcolo del dimensionamento si assume la volumetria di 300 mc, quale dimensione media di ogni alloggio. Sono esclusi dal calcolo suddetto gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le riorganizzazioni funzionali nelle quali non si determina un aumento del carico urbanistico.

15. INDICE DI AFFOLLAMENTO (Ia): è la cubatura netta minima dei vani abitabili di nuova costruzione, nuovo insediamento residenziale (cambi destinazione) o in caso di aumento di unità immobiliari. Ne fanno eccezione le superfici previste dal D.M. 7 luglio 1975 per i locali monostanza. In tutti gli altri casi l'indice di affollamento non dovrà essere inferiore a 54 mc./abitante lordi. Il calcolo degli abitanti insediabili è determinato dal parametro dei vani ad uso di camera, calcolati in base al D.M. 1975

16. OPERE DI URBANIZZAZIONE :

- 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 c.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
- Ove l'urbanizzazione primaria sia attuata per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni.
- Urbanizzazione Secondaria / Dotazione e adeguamento degli standard urbanistici
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;

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

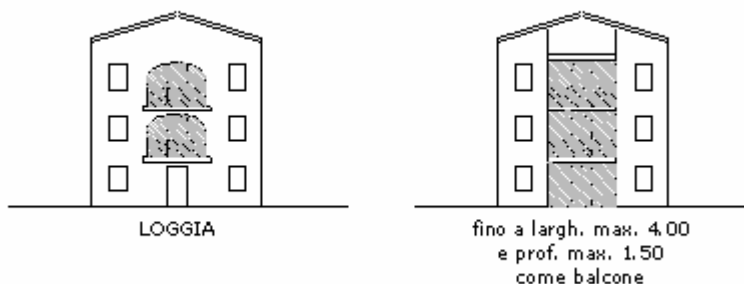
- impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
 - aree verdi di quartiere;
 - strutture con funzioni di centro servizi avanzati alle imprese, per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, in aree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

17. PERTINENZE

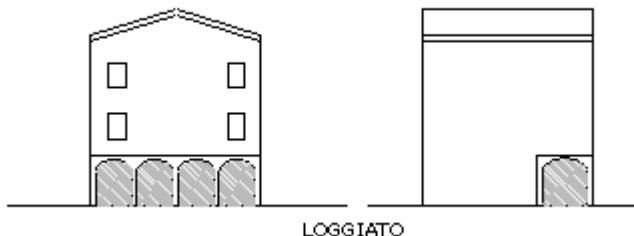
- a. Le pertinenze di un edificio sono quei manufatti, esclusi dal calcolo dei volumi, a servizio esclusivo dell'edificio esistente.
- b. Sono considerate pertinenze ai fini del R.U. : autorimesse interraste ai sensi della L. 122/89 e fuori terra, piscine, campi da tennis (usi privati) centrali termiche-autoclave. Negli edifici produttivi sono inoltre considerate pertinenze, quelle indicate all'ultimo comma della Circolare del Ministero LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977. Questi manufatti dovranno essere realizzati nell'ambito del lotto catastale di pertinenza del fabbricato principale, salvo quanto previsto per gli spazi a parcheggio dall'art. 96 delle norme e sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività.

Elementi architettonici e di arredo (Art. 30 NTA)

1. **LOGGIA:** spazio accessorio delimitato da tre pareti verticali e da due orizzontamenti, accessibile da vani abitabili, il cui volume è computato secondo le varie zone omogenee di cui alle norme e la superficie coperta da valutare al 100%. Le logge comprensive degli elementi specifici di definizione non costituiscono distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale nei limiti di 1,5 m di sporgenza dai fili esterni delle murature perimetrali. Nel caso di logge esistenti, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, le logge come sopra individuate non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che la loggia è stata computata nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione. **NON SI CONSIDERA LOGGIA** e quindi non è computata ai fini del volume e superficie coperta, la rientranza di un edificio aperta completamente su un solo lato e coperta da solaio o terrazzo o gronda, della larghezza massima di ml. 1.50 e lunghezza superiore o uguale a ml. 4.00.



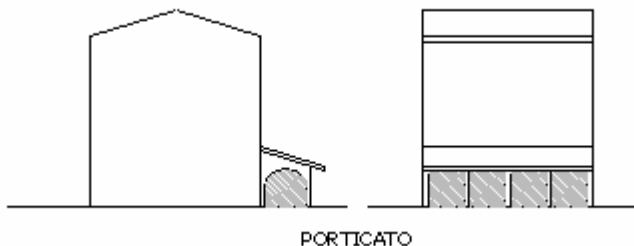
2. **LOGGIATO:** spazio di uso pubblico o privato, delimitato da una parete verticale, da un colonnato o pilastrata e da due orizzontamenti, il cui volume è computato in relazione alle varie zone omogenee di cui alle norme e la cui superficie coperta da valutare al 100%. Nel caso di loggiati privati esistenti anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o non a fini agricoli, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, i loggiati come sopra individuati non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che il loggiato è stato computato nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione.



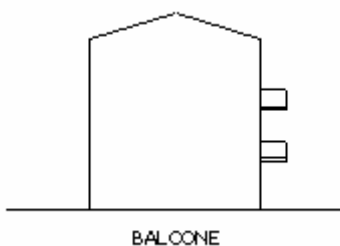
3. **PORTICATO:** spazio utile al piano terra (o rialzato) degli edifici definito da una o due pareti verticali, un colonnato o pilastrata e provvisto di copertura a tetto o a terrazza, senza strutture sovrastanti. È ammesso solo in quanto pertinenza di fabbricato e computato secondo le varie zone omogenee. I porticati connessi ai fabbricati, comprensivi degli elementi specifici di definizione non costituiscono distanza dai confini e dai fabbricati nei limiti di 1,5 m (ai pilastri o comunque al filo esterno della struttura portante) di sporgenza dai fili esterni delle murature perimetrali e con altezza in gronda non superiore a ml. 2.50. Non è ammessa la chiusura esterna. Nel caso di porticati esistenti anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o non a fini agricoli, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, i porticati come sopra individuati non sono considerati

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che il porticato è stato computato nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione.



4. **BALCONE:** superficie aggettante accessibile da vani abitabili e aperta su tre lati, non computabile ai fini volumetrici. Nel caso di nuovi fabbricati, di ampliamento o ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml. 1,50, non costituisce distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale. La superficie coperta non è computata, quando si tratta di balconi con aggetti inferiori ml. 1,50, di superficie lorda non superiore a mq. 6,00; ove si superi il ml. 1,50 di aggetto e/o di superficie sopra detta, le eccedenze si devono considerare ai fini della determinazione della superficie coperta.



5. **BALLATOIO:** struttura distributiva orizzontale e/o aggettante, a servizio di vani abitabili o di intere unità immobiliari. La sua valutazione, nel caso di nuovi fabbricati o di aggiunte a fabbricati esistenti, è analoga a quella dei balconi. Nel caso sia delimitato da più di una parete verticale, ovvero munito di colonnato o pilastrata, la sua valutazione è analoga a quella prevista per le logge. Non è ammesso il recupero volumetrico di ballatoi esistenti e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento di volumetria al 100%.
6. **SOTTOTETTO** (con possibilità di intervento ai sensi dell'art. 79 c. 2) punto 3) della L.R. 1/05, nonché dell'art. 24 delle N.T.A.): si considerano sottotetti gli ultimi piani di civili abitazioni raggiungibili mediante vano scala, che abbiano una altezza minima in gronda di ml. 1.80. Il rialzamento, ove consentito dalle varie sottozone, non potrà portare al superamento della altezza massima ivi prevista.
7. **SOFFITA**: locale con funzione di isolamento dell'ultimo piano dalla copertura, che non ha le caratteristiche del sottotetto.
8. **ABBAINO:** manufatto posto sulla copertura per l'aero-illuminazione di locali sottotetto o soffitta. La realizzazione di tali manufatti è consentita per una dimensione massima dell'infisso di ml. 1.00 di larghezza e ml. 0.60 di altezza, con copertura contro-pendenza con manto dello stesso tipo dell'esistente; per dimensioni superiori la parte sottostante comporterà aumento o alterazione di volume.
9. **GAZEBO:** manufatto non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini e dai fabbricati, destinato al ricovero di persone per le attività a cielo aperto, o complementare ad eventuali attività espositivo -commerciali di pertinenza di edifici a carattere residenziale, produttivo, o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi; esso è ammesso ove consentito dalle norme e deve essere costituito da struttura verticale astiforme in legno o con materiali idonei e adeguati all'ambiente di intervento, con copertura in tela, canniccio, completamente aperta su tutti i lati e avente:
- altezza al colmo non superiore a 3,50 ml;
 - superficie coperta non superiore a 20 mq.

Non è ammesso superare la sopraccitata superficie per ciascuna unità immobiliare unifamiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale. Relativamente agli insediamenti produttivi, sono ammessi gazebo nella proporzione massima del 5% della superficie coperta dell'insediamento produttivo, è comunque ammesso un gazebo per insediamento produttivo avente proprio resede. La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

10. **PERGOLATO:** struttura di pertinenza di unità a carattere residenziale, non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini e dai fabbricati, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o con materiali idonei e adeguati all'ambiente di intervento, atta a consentire il sostegno del verde o piante rampicanti. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 e non essere impostati a quota superiore a ml. 2.50. La superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 50% della superficie libera e non è valutato ai fini della prevenzione dal rischio idraulico, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo. È consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie occupata sopra indicati. È comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione fin dal progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente l'autorizzazione. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.
11. **PENSILINA:** struttura non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini dai fabbricati e dal filo stradale con la funzione di proteggere il percorso dal marciapiede pubblico all'ingresso del fabbricato. La realizzazione, ammessa sull'intero territorio comunale ad eccezione delle zone agricole delle zone

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

omogenee A e/o soggette a vincoli paesaggistici, dovrà essere organica e compatibile con i valori architettonici, tipologici ed ambientali degli insediamenti e non produrre significative alterazioni degli eventuali apparati decorativi. A tale scopo essa potrà essere composta di elementi verticali in legno, in ferro o altro metallo e da una copertura in tela, vetro o metallo. L'altezza al colmo non deve essere superiore a 3,00 ml.; la larghezza non deve essere superiore a 2,00 ml. ed i lati devono essere privi di qualsiasi elemento di chiusura, anche trasparente o mediante inferriate o simili. La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.

12. **TETTOIA AGGETTANTE:** struttura orizzontale o inclinata aggettante dal fabbricato a protezione di porte, finestre, marciapiedi privati. La loro realizzazione, ammessa sull'intero territorio comunale, dovrà essere organica e compatibile con i valori architettonici, tipologici ed ambientali degli insediamenti e non produrre significative alterazioni degli eventuali apparati decorativi. Nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml. 1,50, la sua superficie è computata al 30% ai fini della superficie coperta, ma non costituisce volume e distanza dai fabbricati, dai confini e dal filo stradale. La superficie coperta non è mai computata, nemmeno nella percentuale sopra indicata, quando si tratta di tettoie aggettanti di superficie lorda la cui proiezione al suolo non sia superiore a mq. 5,00, nel numero di una per ciascuna unità immobiliare residenziale o produttiva, di cui deve costituire accessorio; ove si superi la quantità di numero e/o di superficie sopra detta, tutte le tettoie aggettanti sono da considerarsi ai fini della determinazione della superficie coperta nella percentuale del 30% della loro superficie lorda. Sempre nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto è superiore a ml. 1,50, la superficie aggettante è computata al 50% ai fini della superficie coperta. Nel caso di tettoie aggettanti sovrapposte o poste a vari livelli, è considerato, per gli effetti del calcolo della superficie coperta, il profilo della somma delle proiezioni a terra. Non sono ammesse tettoie aggettanti a servizio di piani o di vani che non abbiano i requisiti di abitabilità. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.
13. **SCALA ESTERNA APERTA:** struttura di collegamento verticale esterna al corpo di fabbrica; è esclusa dal computo del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale, qualora strutturalmente aderente al fabbricato, e non emergente dai fili esterni delle murature oltre i m 2,80. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C. e del volume.
14. **ARREDI DA GIARDINO:** gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto ivi comprese fontane e vasche ornamentali, non sono computati ai fini della superficie coperta, del volume e delle distanze dal confine, dai fabbricati e dal filo stradale. Sono compresi nella definizione piccoli box in legno, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq. 4,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,20, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, ecc., nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare unifamiliare (o condominio) o insediamento produttivo, avente proprio resede di pertinenza di superficie non inferiore a 80 mq per le residenze e 200 mq. per i produttivi. L'installazione di detti accessori non deve provocare in alcun modo molestia o danno a terzi e deve in ogni caso essere computata ai fini della prevenzione del rischio idraulico. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.

SPAZI A PARCHEGGIO INERENTI LE COSTRUZIONI (Art. 96 N.T.A.)

1. La **SUPERFICIE MINIMA A PARCHEGGIO INERENTE LE COSTRUZIONI** è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 9 L. 122/89, in 10 mq. ogni 100 mc. di volume urbanistico e deve essere verificata e ubicata tutta all'esterno o nei porticati al piano terra degli edifici dia nuova costruzione. Comunque la superficie da ubicare nei porticati non potrà essere superiore al 40% del totale dovuto.
2. E' ammessa la realizzazione del 40% del totale del parcheggio inerente la costruzione, anche negli interrati degli edifici di nuova costruzione, residenziali condominiali (nei lotti con Indice di fabbricabilità superiore a 1 mc/mq) o in quelli a destinazione commerciale, a condizione che gli spazi di sosta e manovra siano liberi e quindi fatta eccezione per le strutture portanti, non vengano diaframmati da alcun tramezzo o pannello e/o altro tipo di delimitazione (portoni, cancelli, dissuasori etc.). Negli edifici residenziali l'uso dei posti auto dovrà essere esclusivamente per i condomini: tale prescrizione dovrà essere indicata, quale vincolo, sia negli elaborati di progetto, che nel Permesso di Costruire rilasciato.
3. In caso di interventi di ampliamento, o ristrutturazione con aumento di unità immobiliari e/o carico urbanistico, il parcheggio esterno dovrà essere almeno il 60% del totale dovuto ed il resto potrà essere verificato con le superfici delle rimesse o garages.
4. Lo spazio di manovra non potrà superare il 50% della superficie totale a parcheggio. Ove la volumetria non consenta una superficie minima, dovrà comunque essere previsto e garantito almeno un posto auto ad unità immobiliare. Non si possono computare come posti auto le rampe di accesso ai garages. Possono essere previsti indici minimi superiori per i Piani Attuativi e per gli interventi nell'ambito dei Profili Regolatori.
5. Per i fabbricati sparsi lo spazio a parcheggio dovrà essere verificato nell'ambito della particella catastale di pertinenza dell'edificio.
6. In caso di mutamento d'uso di locali destinati a rimessa, dovrà essere dimostrata la realizzazione dei minimi spazi a parcheggio nel lotto di pertinenza dell'edificio.
7. In caso di dimostrata impossibilità di ubicazione nella pertinenza degli edifici posti nei centri abitati e previo parere favorevole della Autorità Comunale competente, è possibile realizzare spazi a parcheggio inerenti le costruzioni nei limiti sopra indicati, anche in aree al di fuori del lotto di pertinenza distanti dall'edificio principale per un raggio non superiore ai 100 ml., con dimostrazione dell'esistenza di idonei collegamenti pedonali, e previo stipula di atto pubblico di vincolo di pertinenzialità permanente da registrare e trascrivere.
8. La pavimentazione esterna degli spazi di parcheggio dovrà essere permeabile.
9. Fermo restando il calcolo dei posti auto come sopra, per gli edifici produttivi il con parcheggio dovrà essere verificato calcolando il volume, per ogni piano, per una altezza utile ragguagliata di ml. 4.00, per altezze previste o esistenti superiori.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

10. Nel caso di interventi di ristrutturazione con aumento di unità immobiliari, sopraelevazione, ampliamento solo in rialzamento o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti situati nei Centri Storici, nei borghi rurali storici o in quelle centrali degli abitati di Casalguidi e Cantagrillo, qualora l'area di pertinenza dell'edificio non consenta il rispetto delle quantità minime di parcheggio inerente la costruzione, l'Autorità Comunale competente potrà consentire la monetizzazione delle aree di parcheggio non realizzate, calcolata secondo la tabella degli oneri concessori. Non è consentito, nel presente caso, il cambio di destinazione d'uso di rimesse o garages esistenti.

SOSTITUZIONE DI MANUFATTI DI PERTINENZA ESTETICAMENTE INIDONEI (Art. 119 N.T.A.)

1. In tutte le zone e sottozone del territorio comunale, i box e le capanne di lamiera o altro materiale precario esteticamente inidoneo, ad uso pertinenziale e purché urbanisticamente conformi e/o condonati, possono essere sostituiti con strutture in muratura della stessa superficie, volume e destinazione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del fabbricato principale, con finiture, copertura ecc. di tipo tradizionale.
2. Nelle zone e relative sottozone B-C-D-T, è concesso anche lo spostamento del manufatto sul lotto di pertinenza del fabbricato principale, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e costruzioni, al fine di una sua migliore collocazione nel tessuto urbano edificato.
3. I manufatti oggetto di demolizione e ricostruzione mantengono la precedente destinazione d'uso per venti anni successivi dalla fine dei lavori.

DISCIPLINA DELLE PERTINENZE E AREE PRIVATE (giardini, resedi) NELLE ZONE OMOGENEE B-C-D-E-F/1-T (Art. 120 N.T.A.)

1. I GIARDINI E I RESEDI DEGLI EDIFICI IN ZONE A PREVALENZA RESIDENZIALE (B-C-E) oggetto nuova costruzione, dovranno essere sistemati prevalentemente a verde, con esclusione degli spazi necessari al parcheggio ed ai marciapiedi pedonali.
2. I marciapiedi non condominiali, adiacenti l'edificio, dovranno avere larghezza minima di ml. 1.00, salvo gli spazi e le dimensioni minime previste dal D.M. 236/89, così come gli scannafossi compreso il muro esterno.
3. Gli altri spazi carrabili o pedonali dovranno essere realizzati con materiali permeabili. In particolare per gli spazi di sosta e manovra interni alle recinzioni (ad eccezione delle rampe di collegamento agli interrati e seminterrati) dovranno essere utilizzati sistemi che garantiscano il massimo della permeabilità (green-pav, prato armato ecc.)
4. In caso di ristrutturazione o ampliamento con aumento di unità immobiliari, dovranno previste sistemazioni a verde e superfici non impermeabili come sopra, anche previo demolizione di superfici esistenti non a norma, salvo comprovata impossibilità per carenza di spazi o impossibilità di natura tecnica.
5. Nei giardini e resedi possono essere installati i manufatti di cui all'art. 30 punti 9, 10 e 14 delle Norme.
6. I progetti di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione di fabbricati residenziali dovranno prevedere una idonea sistemazione del verde privato, con piantumazione di almeno un albero di specie autoctona di alto fusto per pertinenze superiori a 100 mq. (e di almeno 1 ogni 100 mq.) e di almeno un albero di medio fusto ogni 50 mq. o frazione, in tutti i casi.
7. Le recinzioni dovranno avere andamento lineare, con eventuali ringhiere soprastanti a disegno semplice in ferro a zincate verniciate in colori tipici come per il ferro.
8. Le recinzioni visibili da spazi e strade pubbliche dovranno avere altezza massima del muro pieno fuori terra non superiore a ml. 1.20.
9. Non sono ammesse recinzioni in rete metallica o plastificata, se non per le parti non visibili da spazi pubblici. I muri di recinzione non visibili da spazi pubblici potranno avere altezza massima di ml. 2.00.
10. Fatte salve le ulteriori prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio Comunale
11. PER LE PERTINENZE DEI NUOVI EDIFICI IN ZONE PRODUTTIVE (D-F/1-T) si dovranno rispettare le superfici permeabili minime, che dovranno essere realizzate, nella maggior parte con spazi a verde piantumati con siepi sempreverdi e piante di medio/alto fusto in ragione di 1 ogni 80 mq. di spazio a parcheggio.
12. E' obbligatoria una fascia di verde lungo il perimetro del lotto e una idonea sistemazione a verde ai lati dei passi carrabili.
13. Non è ammesso, in dette zone, l'utilizzo di asfalto tradizionale per le superfici impermeabili, né di asfalto permeabile per le altre superfici.
14. E' ammesso, previo parere degli organi competenti, l'uso di asfalto architettonico nelle zone impermeabili.
15. I progetti di ristrutturazione con aumento di unità immobiliari e di ampliamento nelle zone D, dovranno rispettare le prescrizioni di cui sopra, anche previo demolizione di superfici esistenti non a norma
16. Le recinzioni dovranno avere andamento lineare, con eventuali ringhiere soprastanti a disegno semplice, con la parte in muro pieno non superiore a ml. 1.20.
17. Non sono ammesse recinzioni in rete metallica
18. I manufatti di cui all'art 30 delle Norme, sono ammessi solo in presenza di giardini di superficie superiore a 200 mq.
19. Fatte salve le ulteriori prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio Comunale



COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE (Provincia di Pistoia)

REGOLAMENTO URBANISTICO

Progettazione

Ing. Gaetano Pollerone – Funzionario Tecnico Comunale

Consulenza Urbanistica : Arch. Giuliano Giovannelli

Consulenza GIS : Ing. Maurizio Martelli

Ufficio Tecnico Comunale

Redazione N.T.A. : Geom. Federico Salvadeo

Assistenza cartografica: Geom. Sabato Tedesco

Studi Geologici

Territorio e Ambiente s.r.l.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Scheda-Progetto n. 14 : Sottozona e4

Adozione con Delibera Consiglio Comunale n. **48** del **10.11.2005**

Approvazione con Delibera Consiglio Comunale n. ____ del ____

IL SINDACO
(Renzo Mochi)

SCHEDA RIEPILOGATIVA N. 14

SOTTOZONE "E4" - COLLINA ARBORATA (Art. 75 N.T.A)

1. Sono le aree identificate in cartografia con apposita simbologia caratterizzate dalla prevalente coltivazione dell'olivo ed in misura minore della vite e da frange di bosco, che tendono ad addensarsi in prossimità dei crinali o degli alti versanti collinari, corrispondenti a quelle indicate dal P.T.C.
2. In queste aree il tessuto agrario tradizionale è in stretto rapporto di continuità e di integrazione funzionale e paesistica con i sistemi insediativi di antica formazione, costituiti dai centri storici minori (Vinacciano, Castellina...) dai nuclei e dagli aggregati di matrice rurale e dagli insediamenti colonici poderali nonché dal sistema delle antiche ville.
3. In queste zone sono consentiti i tipi di intervento di cui all' art. 78.
4. Sono consentite le destinazioni d'uso previste dalla L.R. 64/95 e succ.
5. E' privilegiata la conservazione, il mantenimento e il consolidamento delle aree boscate, secondo le indicazioni del precedente art. e la salvaguardia delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti) nonché dei tipici elementi del paesaggio collinare agricolo legato alla coltivazione dell'olivo ed all'insediamento poderale.
6. Non sono ammesse le alterazioni dei caratteri morfologici degli assetti idrogeologici e dei valori paesaggistici dei luoghi.
7. I percorsi storici e poderali dovranno essere conservati ed integrati in un sistema di tipo turistico-escursionistico, anche al fine di sostenere le attività agricole seppure a conduzione part-time ed in particolare le attività ad esse integrative come l'agriturismo.
8. I corsi d'acqua, di particolare importanza per la fauna selvatica, sono tutelati sia ai sensi del DLgs. 42/04 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) che da quello idrogeologico-forestale.
- 9.

Norme generali zone E (art. 71 N.T.A.)

Sono aree destinate all'esercizio dell'agricoltura e delle attività connesse con riferimento non solo alla funzione produttiva ma anche alla funzione di salvaguardia del paesaggio e delle risorse naturali del territorio.

Esse costituiscono l'ambito di applicazione della L.R. 64/95 e sono state individuate applicando le prescrizioni di cui all'art. 23, comma 5 del P.I.T. e sulla base delle indicazioni contenute nel P.T.C.

Sono aree a prevalente funzione rurale, le aree comprese nei seguenti Ambiti di Paesaggio:

Le AREE PREVALEMENTEMENTE BOSCADE

La COLLINA ARBORATA

Le AREE PEDECOLLINARI

Le AREE DELLA PIANURA PISTOIESE AD AGRICOLTURA PROMISCUA.

Sono aree ad esclusiva funzione agricola, quelle comprese nell' Ambito di Paesaggio ad AGRICOLTURA SPECIALIZZATA VIVAISTICO ORNAMENTALE.

Le parti di territorio agricolo ricadenti nell'ambito dei Sistemi Insediativi sono regolamentate all'art. 77 (sottozone E0) delle Norme.

Tipi di intervento nelle Aree a Prevalente od Esclusiva Funzione Rurale (Art. 78 N.T.A.)

1. Nelle sottozone Omogenee E è possibile intervenire ai sensi della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, con i limiti di seguito elencati:
2. **ABITAZIONI : REQUISITI OBBLIGATORI PER CONSENTIRE ALLE AZIENDE AGRICOLE LA REALIZZAZIONE DI NUOVI EDIFICI PER ABITAZIONE**

Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici nelle sottozone "E/5", nelle aree a Vincolo Paesaggistico di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, identificate nella cartografia di P.S., nelle aree a rischio idraulico e geologico molto elevato di cui al PAI approvato, nonché nelle sotto- zone diverse da quelle omogenee E/1-E/2-E/3-E/4.

Dovrà essere dimostrato che la superficie fondiaria non è stata utilizzata per la realizzazione di altri fabbricati.

Per la realizzazione di nuovi edifici per abitazione, l'azienda agricola deve essere in possesso dei seguenti requisiti:

- **TABELLA A: Requisiti obbligatori minimi per consentire alle aziende agricole la realizzazione di nuovi edifici per abitazione.**

TIPOLOGIA PRODUTTIVA	Superficie Fondiaria ha	Prodotto Lordo Vendibile (P.L.V.) q.li	Tipologia del prodotto	Ore lavoro h
Viticultura	3.00	210	Uva	1750
Olivicoltura	5.00	100	Olive	1750
Seminativo cerealicolo-foraggero (compresi i pascoli coltivati in zona montana)	20.00 (10.00)	1500 (750)	Mais (o in rapporto alle rese medie INEA delle altre colture)	1000 (500)
Frutticoltura	3.00 (2.40)	500 (400)	Mele (o in rapporto alle rese medie INEA delle altre colture)	1800 (1440)
Orticoltura in pieno campo	2.00 (1.60)	600 (480)	Pomodori (o in rapporto alle rese medie INEA delle altre	2500 (2000)

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

			colture)	
Floricoltura in pieno campo	1.60 (1.28)			2500 (2000)
Vivaismo	2.50 (2.00)			2500 (2000)
Ortoflorovivaismo in coltura protetta	0.80			2000
Silvicoltura (1) (bosco ceduo)	35.00			1500
Silvicoltura (2) (bosco d'alto fusto)	25.00			1500
Arboricoltura da legno	30.00			1500
Castanicoltura da frutto	8.00	200	Castagne	2000

(...) : in zona montana L. 991/52 e L. 94/96 e s.m.i.

La realizzazione di nuovi edifici per abitazione è consentita solo se riferita alle esigenze di residenza sul fondo dell'imprenditore agricolo a titolo principale, che, al momento del rilascio della Concessione, deve risultare iscritto all' Albo provinciale degli imprenditori agricoli di cui all'Articolo 1 L.R. 12 gennaio 1994 n. 6, dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato. Per i fondi rustici con terreni a diversa tipologia produttiva, la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale a 1 la somma dei quozienti ottenuti dividendo la superficie dei terreni di ciascuna tipologia produttiva per le relative superfici fondiarie minime precedentemente definite. La verifica delle superfici è svolta con riferimento a classi culturali e non a singole colture. Allo stesso modo si opera per la verifica della produzione lorda vendibile. Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti. Per la realizzazione di nuovi edifici per abitazione oltre a quelli esistenti, l'azienda dovrà prevedere la necessità di impiego delle ore/lavoro annue di cui alla tabella A, in misura multipla corrispondente al numero delle nuove unità abitative .

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEI NUOVI EDIFICI RURALI ABITATIVI NELLE SOTTOZONE E4

- a. Dimensioni:
- *SUPERFICIE UTILE NETTA* massima *VANI ABITABILI* così come definiti dal D.M. 5.7.1975 mq. 90
 - *SUPERFICIE UTILE NETTA* massima *VANI ACCESSORI* (da intendersi bagni, w.c., ingressi di superficie inferiore a 9 mq., disimpegni , soffitte H.maggiore di 1,80 ml.) mq. 50 (*SUPERFICIE UTILE NETTA TOTALE* mq. 140). Sono vietati i piani mansardati e le soffitte di altezza superiore a ml. 1.80
 - *SUPERFICI ESCLUSE DAL CALCOLO* : centrale termica fino ad un massimo di mq. 8,00, vano tecnico per autoclave e deposito fino ad un massimo di mq. 5.00, vano scala (da considerare la superficie delle rampe e pianerottoli intermedi), autorimesse (anche in porticato) per una S.U.N. massima di mq. 18.
 - *ALTEZZA MASSIMA IN GRONDA* ml. 6.00
 - *DISTANZE* : -dai confini di proprietà o di

zona omogenea	ml. 5.00
-dalle strade pubbliche o di uso Pubblico	ml. 7.50
-tra pareti con finestre di vani Abitabili	ml. 10.00
-tra pareti con finestre di vani non abitabili o cieche	ml. 6.00
 - *SPAZI A PARCHEGGIO* : Superficie minima spazi a parcheggio inerenti le costruzioni mq. 10/100 mc. di volume lordo della abitazione
 - *SUPERFICIE DI PERTINENZA* : Per ogni fabbricato dovrà essere prevista una superficie minima di pertinenza di mq. 600.
 - *SUPERFICIE PERMEABILE* : minimo il 25% della superficie di pertinenza del fabbricato
- b. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi
- I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti in particolare :
 - Intonaco esterno civile, con possibilità di parti di facciata in mattone o pietra di tipo locale a faccia-vista.
 - Tinteggiatura esterna in colori chiari tradizionali nelle sfumature del giallo-ocra o terra di Siena.
 - Infissi in legno con eventuali persiane alla fiorentina in legno o similare, di colore tradizionale.
 - Copertura a tetto tradizionale, con pendenza massima 30%, manto in cotto tradizionale in tegole e coppi o tegole portoghesi.
 - Comignoli con disegno tradizionale (esclusi i prefabbricati in Cls. o acciaio, in vista) .
 - Canali e pluviali in rame.
 - E' prescritta la vicinanza e, quando possibile, l'aggregazione dei nuovi edifici a quelli eventualmente esistenti (ricadenti comunque in zona di agricola "E"), salvo particolari e dimostrate esigenze produttive.
 - Qualora nella azienda non esistano fabbricati od esistano ma ricadenti in zone previste di valore storico-tipologico dal R.U., il nuovo edificio dovrà essere ubicato nei pressi della viabilità esistente e comunque il più vicino possibile agli altri edifici anche se di altra proprietà.
 - La sagoma dell'edificio non potrà modificare i crinali ed avere quota massima superiore a quella del rilievo. Si precisa che per "crinale" si intende la linea di divisione di due versanti, corrispondente con lo spartiacque.

Regolamento Urbanistico
SCHUDE PROGETTO

- Qualora l'attività della azienda sia dislocata in parte nel Sistema Territoriale della Pianura ed in parte in quello della Collina, i nuovi fabbricati dovranno essere previsti nella parte ricadente nella pianura.
- In sede di Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.) potrà essere prescritto dalla Amministrazione Comunale il miglioramento della viabilità e la conservazione della rete di strade vicinali ed interpoderali, con interventi di allargamento della viabilità pubblica esistente e di carattere conservativo-manutentivo alle strade vicinali e pubbliche.
- Dovranno essere salvaguardati i corsi d'acqua e le formazioni arboree di ripa (vedi art. 113 N.T.A.)
- I nuovi fabbricati dovranno essere ubicati ad una distanza di almeno ml. 150 dal limite dei Centri Storici di cui all'art. 40 delle Norme.
- Particolare cura dovrà essere tenuta per le sistemazione della superficie esterna di pertinenza, con progettazione dettagliata dei giardini e delle sistemazioni relative, uso di specie arboree autoctone di alto e medio fusto e realizzazione di recinzioni con disegni semplici, tipiche della zona rurale.

ANNESI AGRICOLI: SUPERFICIE FONDIARIA MINIMA PER CONSENTIRE ALLE AZIENDE AGRICOLE LA COSTRUZIONE DI NUOVI ANNESI

- a. Per la costruzione di nuovi annessi, l'azienda agricola deve mantenere in produzione una superficie fondiaria minima non inferiore al 50% di quelle indicate nella TABELLA A.
- b. Per i fondi rustici con terreni a diversa tipologia produttiva, la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale a 1 la somma dei quozienti ottenuti dividendo la superficie dei terreni di ciascuna tipologia produttiva per le relative superfici fondiarie minime come sopra definite.
- c. La verifica delle superfici è svolta con riferimento a classi colturali e non a singole colture. Anche in questo caso resta l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, secondo quanto previsto dall'Articolo 5 comma 4) della L.R. 5/95.
- d. Dovrà essere dimostrato che la superficie fondiaria non è stata utilizzata per la realizzazione di altri fabbricati.

DIMENSIONE DEGLI ANNESI AGRICOLI

- a. Le dimensioni stabilite ai successivi punti, si intendono commisurate alla capacità produttiva dei fondi cui sono riferite, ai sensi dell'Articolo 3, comma 9) L.R. 64/95. La necessità di annessi di dimensioni superiori, deve essere dimostrata con il programma. In tal caso la documentazione tecnica e le relazioni (compresa quella agronomica) sono a firma di Tecnici abilitati, ai sensi dell'Articolo 2 comma 1) del Regolamento di Attuazione della L.R. 64/95.
- b. **AZIENDE CON SUPERFICIE FONDIARIA UGUALE O SUPERIORE A QUELLA DELLA TABELLA A** : Le aziende in possesso dei requisiti indicati nella TABELLA A, previo presentazione di programma di miglioramento agricolo ambientale, possono costruire annessi (escluso le serre fisse) delle seguenti dimensioni massime: -
 - **TABELLA B** : Dimensione massima degli annessi di aziende agricole con requisiti corrispondenti a quelli indicati nella TABELLA A

TIPOLOGIA PRODUTTIVA	DIMENSIONI (mq. netti) per MEZZI DI PRODUZIONE	DIMENSIONI (mq. netti) per PRODOTTO	DIMENSIONI (mq. netti) per UFFICI
Viticultura	100	150	20
Olivicultura	120	100	20
Seminativo cerealicolo-foraggero	200 (100)	(silos) (*)	20 (--)
Frutticultura	120 (96)	100 (80)	20 (--)
Orticoltura	80 (64)	100 (80)	20 (--)
Floricultura	80 (64)	100 (80)	20 (--)
Vivaismo	150 (120)	100 (80)	30 (--)
Silvicoltura	100	--	20
Castanicoltura	100	100	20

(...) : in zona montana L. 991/52 e L. 94/96 e s.m.i.

- c. Aziende con requisiti superiori a quelli indicati nella TABELLA B possono realizzare annessi con dimensione massima aumentata in proporzione alla superficie, ad eccezione degli uffici. La dimensione dovrà comunque essere commisurata anche alla produzione lorda vendibile ed alle ore/lavoro impiegate.
- d. Per le aziende cerealicolo-foraggero che svolgono anche attività di allevamento di bestiame, la dimensione delle stalle viene fissata come segue:
 - per BOVINI ed EQUINI 25 mq./ha di seminativo, oltre agli impianti tecnologici necessari
 - per SUINI 30 mq./ha

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- per gli OVINI 40 mq./ha
- per gli allevamenti avicunicoli 50 mq./ha
- e. AZIENDE CON SUPERFICIE FONDARIA COMPRESA TRA QUELLE DELLA TABELLA A E LE SUPERFICI MINIME DI CUI AL COMMA 5) : Queste aziende, previo presentazione di programma di miglioramento agricolo ambientale, possono costruire annessi (escluso le serre fisse) delle seguenti dimensioni massime:-
- TABELLA C : Dimensione massima degli annessi di aziende agricole con superficie fondiaria compresa fra quella della TABELLA A e le superfici minime di cui al COMMA 5)

TIPOLOGIA PRODUTTIVA	DIMENSIONI (mq. netti) MEZZI DI PRODUZIONE	DIMENSIONI (mq. netti) PRODOTTO
Viticoltura	30	35
Olivicoltura	35	15
Seminativo cerealicolo-foraggero	45	--
Frutticoltura	30	30
Orticoltura	25	35
Floricoltura	25	35
Vivaismo	30	45
Silvicoltura	30	--
Castanicoltura	30	30

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEI NUOVI ANNESSI AGRICOLI

- a. I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti in particolare :
- b. *ALTEZZA MASSIMA IN GRONDA* ml. 6.00 per le zone E/1 e E/2 e ml. 5.00 per le zone E3 e E4.
- c. *DISTANZE* :
 - dai confini di proprietà o di zona omogenea ml. 5.00
 - dalle strade pubbliche o di uso Pubblico ml. 7.50
 - da pareti con finestre di vani Abitabili ml. 10.00
 - tra pareti con finestre di vani non abitabili o cieche ml. 6.00
- d. Intonaco civile, con possibilità di parti di facciata in mattone o pietra di tipo locale a faccia-vista oppure in pannelli prefabbricati granigliati o tinteggiati (pannelli vietati nelle zone E/3 e E/4)
- e. Tinteggiatura esterna in colori chiari tradizionali nelle sfumature del giallo-ocra terra di Siena
- f. Infissi in legno o alluminio verniciato con eventuali persiane alla fiorentina in legno o similare, di colori tradizionali.
- g. Portoni in legno o alluminio verniciato di forma e colore tradizionali
- h. Copertura a tetto tradizionale con manto in tegole e coppi o tegole portoghesi.
- i. Nel caso che la sagoma e l'altezza dell'edificio costituisca un impatto ambientale rilevante, dovrà essere opportunamente schermato con essenze sempreverdi tipiche del contesto paesaggistico naturale circostante.
- j. I nuovi fabbricati dovranno essere edificati preferibilmente in aderenza ad eventuali fabbricati esistenti (ricadenti comunque in zona di R.U. agricola "E") compatibilmente con le caratteristiche tipologico-costruttive degli stessi, ovvero nell'ambito del nuovo edificio abitativo ove possibile.
- k. Qualora nella azienda non esistano fabbricati od esistano ma ricadenti in zone previste di valore storico-tipologico dal R.U., il nuovo edificio dovrà essere ubicato nei pressi della viabilità esistente e comunque il più vicino possibile agli altri edifici anche se di altra proprietà.
- l. La sagoma dell'edificio non potrà modificare i crinali ed avere quota massima superiore a quella del rilievo. Si precisa che per "crinale" si intende la linea di divisione di due versanti, corrispondente con lo spartiacque.
- E' vietata la costruzione di annessi agricoli nelle zone di Vincolo Paesaggistico di cui Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, identificate nella cartografia di P.S., nelle aree a rischio idraulico e geologico molto elevato di cui al PAI approvato, nonché nelle sotto- zone diverse da quelle omogenee E/1-E/2-E/3-E/4.
- m. Qualora l'attività della azienda sia dislocata in parte nel Sistema Territoriale della Pianura ed in parte in quello della Collina, i nuovi fabbricati dovranno essere previsti nella parte ricadente nella pianura.
- n. In sede di Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.) potrà essere prescritto dalla Amministrazione Comunale il miglioramento della viabilità e la conservazione della rete di strade vicinali ed interpoderali, con interventi di allargamento della viabilità pubblica esistente e di carattere conservativo-manutentivo alle strade vicinali e pubbliche.
- o. Dovranno essere salvaguardati i corsi d'acqua e le formazioni arboree di ripa (vedi art. 113)
- p. I nuovi fabbricati dovranno essere ubicati ad una distanza di almeno ml. 150 dal limite dei Centri Storici di cui all'art. 40 delle Norme.
- q. I FABBRICATI DA REALIZZARE NEL SISTEMA DELLA COLLINA (ZONE E/4) DOVRANNO ALTRESÌ OSSERVARE LE SEGUENTI PRESCRIZIONI TECNICHE:
 - Pareti perimetrali preferibilmente in muratura o anche in misto muratura -legno, comunque con prevalenza della struttura in muratura.
 - La muratura a faccia-vista è ammessa solo nel caso in cui sia realizzata in mattoni pieni o in pietra: in quest'ultimo caso è vietata la stuccatura dei giunti con malta cementizia e prescritta la stuccatura "a rasa pietra" con malta di calce; diversamente la muratura sarà intonacata

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

mediante arricciatura con malta di calce a grana grossa , preferibilmente senza formazione di velo, e comunque con

- tinteggiatura esterna a calce, nelle sfumature chiare del giallo-ocra o Terra di Siena.
- Copertura a falde inclinate del tipo "a capanna" con pendenza massima 33%.
- Struttura di copertura in laterizio armato o legno: in questo caso saranno in legno sia l'orditura primaria che la secondaria, con assito in tavolato di legno o mezzane di cotto pieno.
- Struttura di gronda da realizzarsi mediante doppia fila di mezzane murate a sbalzo oppure, in caso di struttura del tetto in legno, utilizzando la parte terminale, opportunamente sagomata, dei correnti dell'orditura secondaria e con prosecuzione del tipo di assito utilizzato all'interno.
- Manto di copertura in tegole e coppi o tegole portoghesi.
- Aperture con architravi, stipiti, soglie e davanzali realizzati e rifiniti semplicemente, secondo la tecnologia utilizzata per la struttura, privi di riporti decorativi ed incorniciature, anche se realizzate in pietra serena.
- Eventuali finestre, quadrate o rettangolari e di piccola dimensione, possono essere dotate di infisso in legno a due ante con partitura dei vetri doppia per ciascuna anta, con divieto di installazione di persiane o dispositivi di oscuramento simili, compreso controfinestre poste sul filo esterno della mazzetta; si consente peraltro l'installazione di inferriate in piattina o in tondo di ferro pieno con orditura del tipo "a grata" o di " mandolate" realizzate con mezzane di cotto.
- Porte, ad una o due ante a seconda della larghezza dell'apertura, dotate di infisso di legno del tipo "a gramola"; nel caso di portale di ingresso risulti di larghezza superiore a 1,2ml. l'architrave sarà realizzato a forma di arco del tipo a sesto ribassato, anche per favorire l'accesso di eventuali mezzi.
- Divieto di protezione delle porte e delle finestre con pensiline, sia nelle forme pseudo-tradizionali "alla fiorentina" che con elementi plastici ondulati.
- Divieto di realizzazione di marciapiedi, piastrinati e simili e di superfici comunque impermeabilizzate esternamente all'annesso.

INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO

La descrizione degli interventi di miglioramento agricolo, costituisce un contenuto obbligatorio del programma di miglioramento agricolo-ambientale. Il programma, pertanto, dovrà sempre mettere in relazione gli interventi edilizi con le modifiche migliorative all'ordinamento colturale ed ai processi produttivi, secondo quanto indicato negli atti unilaterale da stipulare, nei quali, tra l'altro l'attuazione degli interventi dovrà essere garantita attraverso la stipula di idonee polizze fidejussorie.

INTERVENTI DI TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE

- a. Il progetto per gli interventi di miglioramento ambientale costituisce un contenuto obbligatorio del programma di miglioramento agricolo-ambientale, pertanto il programma comprende obbligatoriamente:
- b. la descrizione dei caratteri geopedologici ed ambientali (terreno, giacitura, pendenze, esposizione, clima, ecc.);
- c. il rilievo, cartografico, e fotografico, degli aspetti e delle risorse di rilevanza paesaggistica ed ambientale presenti sui fondi dell'azienda nonché la descrizione della loro consistenza e del loro stato di conservazione, con particolare riferimento a:
 - formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali (filari, siepi, ecc.);
 - alberature segnaletiche di confine o di arredo;
 - alberi di carattere monumentale di cui all'Articolo 8, L.R. n. 82/82;
 - formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;
 - corsi d'acqua naturali o artificiali (regime e stato della manutenzione);
 - rete scolante artificiale (trama delle fosse poderali e stato della manutenzione);
 - particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti, ciglionamenti;
 - manufatti di valore paesaggistico, storico o testimoniale;
 - viabilità rurale esistente (con indicazioni dei tratti lastricati, panoramici, ecc.).
- d. La descrizione delle risorse deve essere estesa anche a:
 - sistemazioni e opere idraulico-agrarie (tipo e stato della manutenzione);
 - flora e vegetazione spontanea;
 - boschi (tipo e governo);
 - boschi percorsi da incendi (stato della ricostituzione);
 - arboreti (oliveti, frutteti, vigneti);
 - giardini storici;
 - superfici impermeabilizzate (localizzazione, tipo e dimensione);
 - sorgenti, pozzi (con estremi della relativa autorizzazione);
 - laghi naturali e bacini per l'irrigazione;
 - falde acquifere (freatiche o artesiane);
 - cedimenti localizzati;
 - cave, frane e dissesti;
 - aree soggette a fenomeni di ristagno ed aree esondate;
 - situazioni di degrado varie:
- e. la descrizione dei processi produttivi che possono comportare, direttamente od indirettamente, danni ambientali.
- f. Specifici gli interventi di miglioramento:
 - dei processi produttivi, individuando interventi tesi a minimizzare l'impatto ambientale;

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- degli aspetti e delle risorse rilevate, tramite la ricostituzione o l'incremento delle stesse, la riduzione degli aspetti negativi, il risanamento delle situazioni di degrado.
- g. L'ordinaria manutenzione ambientale è obbligatoria e come tale non può essere considerata intervento di miglioramento.
- h. Nel caso in cui sia richiesta la modifica della destinazione d'uso agricola di edifici che fanno parte di aziende con superfici inferiori ai minimi, ovvero in assenza di programma, quando la pertinenza degli stessi sia superiore ad un ettaro, la domanda, presentata direttamente al Comune, dovrà comunque contenere descrizione di cui sopra nonché l'individuazione degli interventi di miglioramento ambientale.
- i. Il progetto degli interventi si compone, di norma, di una parte descrittiva che può essere svolta nella relazione del programma (o della domanda nel caso anzidetto), degli elaborati grafici necessari ad illustrare gli interventi, di un computo metrico per l'esecuzione degli interventi di miglioramento ambientale e di un computo metrico per i lavori di gestione o manutenzione ambientale, con riferimento al prezzo della Regione Toscana.

PERTINENZE MINIME DA COLLEGARE AGLI EDIFICI

La superficie di pertinenza minima da collegare agli edifici rurali abitativi di nuova costruzione o a quelli che cambiano la destinazione d'uso agricola, è fissata in 600 mq di terreno. Pertinenze minime inferiori dovranno essere adeguatamente motivate (mancanza di proprietà, resedi storicamente definiti, ecc.).

RAPPORTI TRA DIMENSIONE DEGLI EDIFICI E SUPERFICI FONDIARIE IN CASO DI COMPRAVENDITA DI FONDI NON PROGRAMMATI - Articolo 3, comma 5 bis) L.R. 64/95

Nel caso in cui l'azienda interessata da compravendita di proprietà non programmata presenti un programma prima di dieci anni dal frazionamento, si ammettono interventi di nuova edificazione o di ampliamento di edifici esistenti fino al raggiungimento delle dimensioni massime calcolate in ragione dei requisiti necessari, scomputando dalla dimensione massima degli edifici ammissibile quella di eventuali edifici già esistenti sui fondi di tutte le aziende interessate dal frazionamento. Sono fatti salvi i casi previsti dall'Articolo 3, comma 6°.

ANNESI AGRICOLI PER AZIENDE O FONDI IN PRODUZIONE CON SUPERFICIE FONDIARIA COMPRESA TRA LE TABELLE DI CUI AI PRECEDENTI COMMI 5) 6) e 7) E 6000 MQ.

- a. Per tali aziende e per fondi con dimostrata produttività agricola, della superficie minima di mq. 6.000, è consentita la realizzazione di un annesso della Superficie Utile Netta di mq. 30, comprensiva di eventuali w.c. e altri locali accessori.
- b. ALTEZZA MASSIMA IN GRONDA ml. 6.00 per le zone E/1 e E/2 e ml. 5.00 per le zone E3 e E4.
- c. DISTANZE :
 - dai confini di proprietà o di zona omogenea ml. 5.00
 - dalle strade pubbliche o di uso Pubblico ml. 7.50
 - da pareti con finestre di vani Abitabili ml. 10.00
 - tra pareti con finestre di vani non abitabili o cieche ml. 6.00
- d. Caratteristiche costruttive : I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti in generale :
 - Intonaco civile, con possibilità di parti di facciata in mattone o pietra di tipo locale a faccia-vista.
 - Tinteggiatura esterna in colori chiari tradizionali nelle sfumature del giallo-ocra o terra di Siena
 - Infissi in legno o similare con eventuali persiane alla fiorentina in legno o similare, di colori tradizionali.
 - Portoni in legno o similare.
 - Copertura a tetto tradizionale con manto in tegole e coppi o tegole portoghesi.
 - Comignoli con disegno tradizionale (esclusi i prefabbricati in Cfs. o acciaio, in vista).
- e. Nelle sottozone E4 i nuovi annessi dovranno avere le seguenti caratteristiche particolari :
 - Pareti perimetrali preferibilmente in muratura o anche in misto muratura -legno, comunque con prevalenza della struttura in muratura.
 - La muratura a faccia-vista è ammessa solo nel caso in cui sia realizzata in mattoni pieni o in pietra: in quest'ultimo caso è vietata la stuccatura dei giunti con malta cementizia e prescritta la stuccatura "a rasa pietra" con malta di calce;
 - diversamente la muratura sarà intonacata mediante arricciatura con malta di calce a grana grossa, preferibilmente senza formazione di velo, e comunque con tinteggiatura esterna a calce, nelle sfumature chiare del giallo-ocra o Terra di Siena.
 - Copertura a falde inclinate del tipo "a capanna" con pendenza massima 33%.
 - Struttura di copertura in laterizio armato o legno: in questo caso saranno in legno sia l'orditura primaria che la secondaria, con assito in tavolato di legno o mezzane di cotto pieno.
 - Struttura di gronda da realizzarsi mediante doppia fila di mezzane murate a sbalzo oppure, in caso di struttura del tetto in legno, utilizzando la parte terminale, opportunamente sagomata, dei correnti dell'orditura secondaria e con prosecuzione del tipo di assito utilizzato all'interno.
 - Manto di copertura in tegole e coppi o tegole portoghesi.
 - Aperture con architravi, stipiti, soglie e davanzali realizzati e rifiniti semplicemente, secondo la tecnologia utilizzata per la struttura, privi di riporti decorativi ed incorniciature, anche se realizzate in pietra serena.
 - Eventuali finestre, quadrate o rettangolari e di piccola dimensione, possono essere dotate di infisso in legno a due ante con partitura dei vetri doppia per ciascuna anta, con divieto di installazione di persiane o dispositivi di oscuramento similari, compreso controfinestre poste sul filo esterno della

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- mazzetta; si consente peraltro l'installazione di inferriate in piattina o in tondo di ferro pieno con orditura del tipo "a grata" o di "mandolate" realizzate con mezzane di cotto.
- Porte, ad una o due ante a seconda della larghezza dell'apertura, dotate di infisso di legno del tipo "a gramola"; nel caso di portale di ingresso risulti di larghezza superiore a 1,2ml. l'architrave sarà realizzato a forma di arco del tipo a sesto ribassato, anche per favorire l'accesso di eventuali mezzi.
 - Divieto di protezione delle porte e delle finestre con pensiline, sia nelle forme pseudo-tradizionali "alla fiorentina" che con elementi plastici ondulati.
 - Divieto di realizzazione di marciapiedi, piastronati e simili e di superfici comunque impermeabilizzate esternamente all'annesso.
- f. La realizzazione degli annessi di cui al presente punto non è consentita per attività di selvicoltura, vivaismo e floricoltura,. Per queste classi colturali valgono esclusivamente le disposizioni di cui ai commi 5) 6) e 7) del presente articolo.
- g. La realizzazione di questi annessi, per i quali si prescinde dal programma di miglioramento, dovrà comunque essere subordinata alla sottoscrizione da parte dei proprietari del fondo di una convenzione, o di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, in cui si stabilisca l'obbligo, per il richiedente:
- di non modificare la destinazione d'uso agricola dell'annesso;
 - di non alienare separatamente dall'annesso il fondo cui si riferisce;
 - di mantenere il fondo in produzione e di effettuarne la manutenzione ambientale;
 - di assoggettarsi alla demolizione dell'annesso in caso di inadempimento.
- h. E' vietata la costruzione di annessi agricoli nelle zone di Vincolo Paesaggistico di cui Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, identificate nella cartografia di P.S., nelle aree a rischio idraulico e geologico molto elevato di cui al PAI approvato, nonché nelle sotto- zone diverse da quelle omogenee E/1-E/2-E/3-E/4.
- i. La sagoma dell'edificio non potrà modificare i crinali ed avere quota massima superiore a quella del rilievo. Si precisa che per "crinale" si intende la linea di divisione di due versanti, corrispondente con lo spartiacque.

ANNESI PER RICOVERO EQUINI

- a. Per il ricovero di equini, è ammessa l'installazione di box prefabbricati in legno in ragione di n. 1 animale ogni 0,50 ettari di terreno coltivato a seminativo e così classificato catastalmente. Ulteriori superfici sono ammesse ogni 2 ettari di terreno produttivo di altra categoria (es.: 0.50 ha di seminativo e 2 ha di ulivi = n. 2 animali).
- b. In particolare dovranno essere rispettate le seguenti superfici: -
- Superficie Utile Netta box ricovero mq. 10.00 per animale
 - Superficie Utile porticati mq. 10.00
 - Superficie Utile Netta fienile mq. 10.00 per animale
 - Distanze:
 - o da fabbricati abitativi ml. 80.00
 - o dai confini ml. 20.00
 - o dalle strade comunali e vicinali ml. 20.00
- c. Gli annessi dovranno essere realizzati in legno con copertura a falda preferibilmente con tegole e coppi o portoghesi.
- d. Dovranno essere realizzate tutte le attrezzature per la raccolta delle deiezioni a norma di Legge, da installarsi ad almeno 100 ml. dalle abitazioni.
- e. La realizzazione delle strutture dovrà comunque essere subordinata alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo di una convenzione, o di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, in cui si stabilisca l'obbligo, per il richiedente:
- di non modificare la destinazione d'uso agricola dell'annesso;
 - di non alienare separatamente dall'annesso il fondo cui si riferisce;
 - di mantenere il fondo in produzione e di effettuarne la manutenzione ambientale;
 - di assoggettarsi alla demolizione dell'annesso in caso di inadempimento o di dismissione della funzione di ricovero.
- f. Gli interventi di cui al presente punto sono vietati nelle zone di Vincolo Paesaggistico di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, identificate nella cartografia di P.S., nelle aree a rischio idraulico e geologico molto elevato di cui al PAI approvato, nonché nelle sotto- zone diverse da quelle omogenee E/1-E/2-E/3-E/4.

INTERVENTI SUGLI EDIFICI RURALI ESISTENTI

- a. Oltre agli interventi di cui all'Articolo 5 commi 1) e 2) (manutenzione, restauro etc.) la L.R. 64/95 consente un ampliamento "una-tantum" fino ad un massimo di 100 mc. per le abitazioni rurali e del 10% del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc., per gli annessi.
- b. Gli interventi di cui all'Articolo 5, comma 4) (ampliamenti volumetrici superiori ai limiti, etc.) sono subordinati alla presentazione del programma di miglioramento, fermo restando il possesso dei requisiti di cui alla tabella A per le abitazioni e la disponibilità delle superfici fondiari minime di cui al punto 2.1 per gli annessi.
- c. Nelle sottozone E/3-E/4-E/5, in presenza di annessi aventi dimensioni inferiori a 30 mq. legittimamente autorizzati e che per tipologia, materiali, tecnologia realizzativa o localizzazione, contrastino con le caratteristiche rurali dell'ambiente in cui sono inseriti, si consente la demolizione e ricostruzione così

Regolamento Urbanistico SCHEDE PROGETTO

come già indicato all'art. 119) delle N.T.A., secondo le caratteristiche tipologico-costruttive di cui al precedente comma 7).

- d. Caratteristiche costruttive degli ampliamenti:
- Intonaco civile, con possibilità di parti di facciata in mattone o pietra di tipo locale a faccia-vista.
 - Tinteggiatura esterna in colori chiari tradizionali nelle sfumature del giallo-ocra o terra di Siena Infissi in legno con eventuali persiane alla fiorentina in legno o similare, di colore tradizionale.
 - Copertura a tetto tradizionale con manto in tegole e coppi o tegole portoghesi.
- e. In generale, l'intervento dovrà essere effettuato in coerenza con la tipologia costruttiva della parte esistente, rispettandone le peculiari caratteristiche stilistico-costruttive, nonché le eventuali testimonianze storico-artistiche presenti.
- f. Qualsiasi intervento di quelli sopra consentiti non potrà comportare la modifica della destinazione d'uso rurale per almeno venti anni dalla di fine lavori. A tale scopo dovrà essere stipulato atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere.
- g. La deruralizzazione dei fabbricati dovrà essere realizzata ai sensi dell'art. 5 ter della L.R. 65/95 e s.m.i.. La consistenza aziendale (fondo di pertinenza) da considerare, è quella alla data di entrata in vigore di detta L.R. (14.04.1995). I fabbricati accampionati al catasto urbano prima di detta data, hanno la caratteristica di civile abitazione.

INTERVENTI SUGLI EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE ESISTENTI

- a. Oltre agli interventi definiti dalla L.R. 64/95 Articolo 5 bis) è ammesso un ampliamento una-tantum per le civili abitazioni in zona agricola "E", fino al raggiungimento delle dimensioni sotto indicate.
- b. Si precisa che, per poter essere oggetto di ampliamento, dovrà essere dimostrato che l'edificio:
- aveva la caratteristica di civile abitazione (urbanistica o catastale), alla data di entrata in vigore della L.R. 64/95 (14.04.1995);
 - è stato oggetto, di deruralizzazione ai sensi della stessa L.R. 10/79, prima, e della L.R. 64/95, poi, solo se precedentemente era ad uso totalmente abitativo.
- c. Non è ammesso l'ampliamento di edifici oggetto di condono edilizio per totale cambio di destinazione da rurale a civile o per nuova costruzione o ampliamento, né per immobili destinati ad uso diverso dalla civile abitazione, né per le pertinenze di civile abitazione (garages, rimesse ecc.).
- d. Le unità immobiliari da considerare sono quelle esistenti come ai precedenti punti b) e c).
- e. SOTTOZONE E/1 e E/2 :
- *SUPERFICIE UTILE LORDA* massima *VANI ABITABILI* così come definiti dal D.M. 5.7.1975
mq. 110
 - *SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA VANI ACCESSORI* (da intendersi bagni, w.c., ingressi di superficie inferiore a 9 mq., disimpegni, vano scala, soffitte H.maggiore di 1,80 ml.)
mq. 50
 - *SUPERFICIE UTILE LORDA TOTALE*
mq. 160
 - *L'AMPLIAMENTO NON POTRA' COMUNQUE SUPERARE IL 100% DELLE SUPERFICI PREESISTENTI*
 - *SUPERFICI ESCLUSE DAL CALCOLO* : centrale termica fino ad un massimo di mq. 8,00 lordi, vano tecnico per autoclave e deposito fino a un massimo di mq. 5.00 lordi, vano scala (da considerare la superficie delle rampe e pianerottoli), autorimesse (anche in porticato) per una S.U.N. massima di mq. 18, porticati privati così come definiti dall'art 30 delle N.T.A., fino ad un massimo del 25% della S.C. del fabbricato preesistente.
 - *ALTEZZA MASSIMA IN GRONDA* ampliamento ml. 6,50 e comunque non superiore alla preesistente
 - *ESCLUSIONE* di livelli mansardati o di soffitte con altezza superiore a ml. 1.80.
 - *DISTANZE* :
 - o dai confini di proprietà o di zona omogenea ml. 5.00
 - o dalle strade pubbliche o di uso Pubblico ml. 5.00
 - o allineamento preesistente ove superiore o uguale a ml. 5.00
 - o tra pareti con finestre di vani Abitabili ml. 10.00
 - o tra pareti con finestre di vani non abitabili o cieche ml. 6.00
 - *SPAZI A PARCHEGGIO* : Superficie minima spazi a parcheggio inerenti le costruzioni mq. 10/100 mc. di volume lordo totale (esistente e ampliamento)
 - *SUPERFICIE DI PERTINENZA* : La superficie di pertinenza è quella data dalla particella catastale relativa al fabbricato.
 - *SUPERFICIE PERMEABILE* : minimo il 25% della superficie di pertinenza del fabbricato
 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI AMPLIAMENTI:
 - Intonaco civile, con possibilità di parti di facciata in mattone o pietra di tipo locale a faccia-vista.
 - Tinteggiatura esterna in colori chiari tradizionali nelle sfumature del giallo-ocra terra di Siena
 - Infissi in legno con eventuali persiane alla fiorentina in legno o similare, di colore tradizionale.
 - Copertura a tetto tradizionale con manto in tegole e coppi o tegole portoghesi.
 - Comignoli con disegno tradizionale (esclusi i prefabbricati in Cls. o acciaio, in vista)
 - In generale, l'intervento dovrà essere effettuato in coerenza con le caratteristiche tipologico-costruttive della parte esistente, rispettandone le peculiari caratteristiche stilistico-costruttive, nonché le eventuali testimonianze storico-artistiche presenti.

PROGRAMMA DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO-AMBIENTALE CON VALORE DI PIANO ATTUATIVO

Il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale ha valore di Piano Attuativo, quando il volume lordo delle nuove abitazioni superi i 1000 mc. e, in caso di intervento che comprenda oltre che la parte abitativa anche gli annessi (ovvero soltanto gli annessi), lo stesso volume lordo superi i 2000 mc.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

INTERVENTI DI MODIFICA DEL SUOLO AGRICOLO

- a. In attesa che il DISTRETTO VIVAISTICO PISTOIESE, di recente costituitosi, provveda ad uniformare la regolamentazione edilizia, ambientale ed igienica relativa al settore vivaistico- ornamentale, nelle zone agricole del territorio comunale valgono le seguenti regole, derivanti in parte dalle già esistenti di P.R.G.
- b. Per gli interventi comportanti trasformazioni culturali, che incidano in qualsiasi modo e misura sulla morfologia, sul consumo delle risorse, sulla permeabilità e sulla regimazione idraulica dei suoli, ivi compresa la produzione di piante in contenitore, il titolare dell'attività deve procedere ad una preventiva valutazione degli effetti ambientali sulla base di criteri di trasformazione e impermeabilizzazione, sull'utilizzo della risorsa idrica, sull'uso di prodotti fitosanitari.
- c. IL CRITERIO DELLA TRASFORMAZIONE riguarda il controllo delle relazioni esistenti tra la trasformazione dell'uso agricolo e la tutela delle risorse essenziali presenti sul territorio comunale. A tale scopo NON SONO AMMESSE:
- l'asportazione dell'intero franco di terreno coltivabile
 - la trasformazione strutturale irreversibile del terreno vegetale, nel senso di una profonda modifica della sua composizione granulometrico-mineralogica o delle sue caratteristiche chimico-biologiche o della sua compattezza e consistenza.
 - L'alterazione dei livelli di campagna che comporti in ciascun punto un rialzamento o un abbassamento del terreno superiore a 30 cm.
 - La realizzazione di strade bitumate o cementate salvo particolari situazioni di natura morfologica (pendenze eccessive) in tal caso la bitumatura o la cementazione potrà avvenire con utilizzo di materiali particolari (es. calcestruzzo o asfalto architettonico) e previo richiesta di permesso di costruire.
- d. Dovrà essere previsto un USO RAZIONALE DELLE RISORSE IDRICHE, con la progettazione di impianti che limitino la dispersione di acqua e dimostrino il recupero delle reflue ed in esubero in appositi bacini di raccolta e riciclo. Pertanto i progetti di trasformazione del suolo dovranno essere corredati da idonea documentazione comprovante le tecniche e le verifiche per il riutilizzo delle acque reflue.
- e. IL CRITERIO DELLA IMPERMEABILIZZAZIONE riguarda il controllo della superficie aziendale ricadente nel territorio comunale.
- f. Per evitare una eccessiva limitazione della permeabilità dei terreni dovranno essere rispettate le percentuali relative alla Superficie Totalmente Impermeabilizzata (S.T.I.) e alla Superficie Parzialmente Impermeabilizzata (S.P.I.).
- g. Si ha Superficie Totalmente Impermeabilizzata quando vengano realizzate:
- superfici bitumate o cementate
 - superfici su cui sono applicati teli o membrane impermeabili anche se tra loro non saldati o coperti da ghiaia o da terra
 - Per superfici comunque coperte in modo tale da non consentire la permeabilità dell'acqua battente
- h. Si ha Superficie Parzialmente Impermeabilizzata quando vengano realizzate:
- superfici di strade bianche inghiaiate o in terra costipata oppure pavimentate con blocchetti non cementati
 - superfici su cui sono applicati teli o membrane permeabili
 - le membrane (o geotessili) per essere considerati parzialmente impermeabili, dovranno avere permeabilità con battente d'acqua di 10 cm., non inferiore a 200 l/s per mq., diametro di filtrazione di 0.66 mm., resistenza a trazione non inferiore a 25 kN/m e allungamento non superiore al 25%. In caso contrario saranno considerate superfici impermeabili.
- i. Quanto sopra fatto salvo l'assetto idraulico dell'area, anche in rapporto ai fondi limitrofi e il rispetto delle prescrizioni del P.A.I. e del Piano Strutturale.
- j. Nel caso che la superficie aziendale si estenda su più sottozone, non è consentita la mediazione pesata delle percentuali.
- k. USO PRODOTTI FITOSANITARI
- l. Per prodotti fitosanitari si intendono quelli individuati dal D.Lgs. 17 marzo 1995 n. 194 e dalla L.R. 1 luglio 1999 n. 36 e dal D.P.R. 290/01.
- m. Fatte salve le limitazioni disciplinate dall'art. 21 del D.Lgs. 152/99 e dall'art.121 del presente regolamento a salvaguardia delle fonti di approvvigionamento idrico, per aree di tutela si intendono:
- Le fasce comprese entro 10 metri dalle sponde di laghi naturali e invasi ad uso pubblico, e dall'orlo di sponde dei corsi d'acqua pubblici;
 - Le fasce comprese entro 10 metri dalle sorgenti e pozzi privati, se ad uso agricolo, o 20 metri se ad uso potabile;
 - Le fasce comprese entro 10 metri dalle strade statali, provinciali, comunali e assimilate ai sensi del Codice della Strada;
 - Le fasce comprese entro 10 metri dalle abitazioni e dai ricoveri degli animali;
 - I centri abitati (così come definiti dal Codice della Strada);
- n. Nelle aree di tutela di cui sopra, è vietato l'impiego di prodotti fitosanitari appartenenti alle classi "molto tossici" e "tossici" di cui al D.P.R. 24 maggio 1988 n. 223 e di quelle che rientrano fra le sostanze di cui all'allegato 2 della L.R. 36/99.
- o. Nelle aree di tutela è consentito l'impiego dei prodotti fitosanitari non ricompresi al precedente punto n) e che presentino caratteristiche di minima persistenza ambientale accertata con la registrazione del prodotto e non riportino, in etichetta, indicazioni di tossicità per la fauna terrestre ed acquatica, comunque nei disciplinari di agricoltura biologica. I trattamenti con le sostanze autorizzate dovranno comunque, avvenire tramite macchine irroratrici dotate di dispositivi idonei al fine di evitare l'effetto deriva.
- p. Fermo restando quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 36/99, chiunque intenda utilizzare nelle aree di tutela di cui al precedente punto m) prodotti fitosanitari di qualsiasi natura anche se non compresi tra quelli vietati dal

Regolamento Urbanistico **SCHEDE PROGETTO**

precedente punto n), è tenuto a darne preventiva comunicazione al Dipartimento di Prevenzione della Azienda U.S.L. secondo le procedure disposte dal citato art. 4 L.R. 36/99.

- q. L'utilizzo, nelle aree di tutela dei prodotti appartenenti alle classi molto tossici e tossici e di quelle che rientrano tra le sostanze di cui all'allegato 2 della L.R.36/99, può essere ammesso solo previa autorizzazione rilasciata dal Dipartimento di Prevenzione della A.S.L.3.
- r. La comunicazione preventiva può essere omessa purché non si tratti di trattamenti diserbanti o geodisinfestanti (per i quali l'obbligo di comunicazione è stabilito dalla L.R. 36/99) ed il trattamento stesso venga regolarmente registrato sulla scheda dei trattamenti di cui al D.P.R. 23 aprile 2001 n. 290.
- s. Coloro che intendono svolgere attività di distribuzione di fitofarmaci per conto terzi, devono comunicare al Comune il proprio nominativo e generalità della ditta per l'istituzione di un apposito registro.
- t. I soggetti sopramenzionati devono attenersi a quanto previsto dalle norme del D.lgs 19.9.94 n 626 e relative modifiche, del D.Lgs 17.3.95 n 194 e del D.P.R. 23.4.01 n 290.

INTERVENTI DI MODIFICA DEL SUOLO : SOTTOZONE E4 (collina arborata)

- a. In queste zone sono ammesse colture di tipo vivaistico esclusivamente in pieno campo con specie tipiche dell'ambiente collinare (ulivi, viti, ecc.)
- b. Dovranno essere salvaguardate le sistemazioni esistenti (terrazzamenti, ciglionamenti) per le quali è previsto il solo ripristino, senza perciò modificare la morfologia dei terreni.
- c. Dovranno altresì essere salvaguardati gli elementi tipici del paesaggio collinare agricolo legato alla coltivazione dell'olivo ed agli insediamenti poderali.
- d. Non è ammessa la trasformazione colturale di aree boscate.
- e. **NON SONO AMMESSE SUPERFICI TOTALMENTE O PARZIALMENTE IMPERMEABILIZZATE**

VOLUMI INTERRATI

I volumi interrati in zona agricola "E" di R.U. dovranno essere computati alla stessa stregua di quelli totalmente o parzialmente fuori terra. Sono escluse dalla computabilità in interrato i locali tecnici e le autorimesse pertinenziali, purché realizzati senza modificare la preesistente morfologia del terreno e con le sole aperture di accesso in vista.

Qualora la morfologia del terreno lo permetta, gli annessi agricoli potranno essere realizzati anche in interrato o seminterrato onde limitarne l'impatto ambientale sul territorio. In tal caso la Superficie Utile interrata sarà comunque computata ai fini delle superfici massime realizzabili.

SERRE E MANUFATTI STAGIONALI

NELLE SOTTOZONE E4 E E5 nonché NELLE ALTRE ZONE OVE VIGENTI VINCOLI PAESAGGISTICI, NON È CONSENTITA L'INSTALLAZIONE DI SERRE O MANUFATTI STAGIONALI DI ALCUN TIPO.

Elementi e parametri edilizi (Art. 28 NTA)

1. **PIANO DI UN EDIFICIO:** la porzione di un edificio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, limitato da un pavimento e da un soffitto, che può essere orizzontale, inclinato o curvo.
2. **PIANO FUORI TERRA:** il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale, od in almeno nel 50 per cento di essi, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani fuori terra i piani seminterrati il cui pavimento si trovi, anche in ogni suo punto perimetrale, ad una quota non inferiore a metri 0,30 rispetto alla quota di campagna del terreno circostante.
3. **PIANO INTERRATO:** il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale od inferiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani interrati i piani seminterrati il cui soffitto si trovi, anche in taluno dei suoi punti perimetrali, ad una quota inferiore a metri 0,30 rispetto alla quota di campagna del terreno circostante.
4. **PIANO SEMINTERRATO:** il piano di un edificio il cui pavimento si trovi, in ogni suo punto perimetrale, od in più del 50 per cento di essi, ad una quota inferiore a quella del terreno circostante, ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a metri 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante.
5. **PIANO INTERRATO (O PIANO SEMINTERRATO) ABITABILE:** il piano interrato o seminterrato adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone, inteso come il piano interrato o seminterrato l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,70.
6. **PIANO TERRA (O PRIMO PIANO FUORI TERRA):** il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale non esistano altri piani, od esistano solamente piani interrati.
7. **PIANO RIALZATO (O PIANO TERRA RIALZATO, O PRIMO PIANO FUORI TERRA RIALZATO):** il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale esista un piano seminterrato, anche se assimilato ai piani interrati.
8. **PIANO AMMEZZATO (OD AMMEZZATO, O MEZZANINO):** il piano di una edificio interposto tra due piani fuori terra, di norma tra il primo ed il secondo, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani fuori terra.
9. **PIANO SOTTOTETTO (O SOTTOTETTO):** l'ultimo piano fuori terra di un edificio, avente come soffitto la copertura dell'edificio medesimo.
10. **PIANO SOTTOTETTO (O SOTTOTETTO) ABITABILE:** il piano sottotetto adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone, inteso come il piano sottotetto l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,7, fatte salve le eccezioni espressamente disposte; l'altezza media di ogni locale sottotetto è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza inferiore a metri 1,80, sotto la quale non si possono realizzare parti di locali abitabili.
11. **ALTEZZA UTILE DEL PIANO:** la misura della distanza tra il pavimento ed il soffitto di un piano di un edificio, ovvero tra il pavimento e l'intradosso delle strutture orizzontali di copertura del soffitto o degli scempiati di mezzane in caso di solai con travi ricalate. Nei casi di soffitti inclinati o curvi l'altezza netta è convenzionalmente intesa come

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

altezza media, la quale è misurata su tre punti della mezza volta, ove si tratti di volte a tutto sesto od a sesto ribassato.

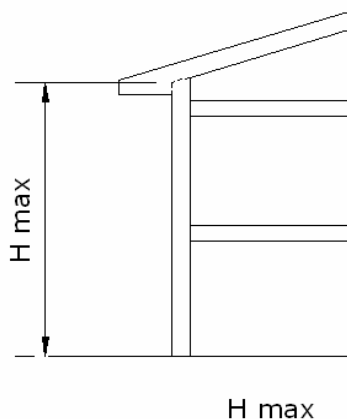
12. **ALTEZZA LORDA DEL PIANO:** la misura della distanza tra il pavimento di un piano di un edificio ed il pavimento del piano superiore. Nel caso di ultimo piano abitabile o non abitabile, l'altezza è misurata dal pavimento all'intradosso dell'ultimo solaio o del solaio di copertura. Nel caso di piano seminterrato deve essere considerata solo la parte fuori terra dall'originaria quota del piano di campagna o, se inferiore, da quella del nuovo piano artificialmente creato.
13. **SUPERFICIE COMPLESSIVA :** la superficie data dalla somma delle superfici utili abitabili e delle superfici accessorie;
14. **SUPERFICIE UTILE ED UTILE ABITABILE :** si intende per superficie utile la superficie di pavimento dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, ove si espletano le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi; si intende per superficie utile abitabile la superficie di pavimento dei vani abitabili e degli altri spazi destinati all'abitazione degli alloggi. Entrambi le superfici sono misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, logge e balconi.
15. **SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL):** Si intende la sommatoria di tutte le superfici lorde dei piani fuori terra o comunque da computare ai fini degli indici urbanistici delimitate dal perimetro esterno delle murature. Per le verifiche degli indici potranno essere detratte dalla S.U.L. le superfici indicate nelle varie zone o sottozone omogenee.
16. **SUPERFICIE ACCESSORIA (SNR):** la superficie dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, avente funzioni di servizio alle attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi. Essa è costituita da:
 - a. porticati, balconi, terrazze, logge e simili;
 - b. porticati, loggiati, androni ed altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari aventi autonoma identità fisica e funzionale, (i porticati, sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora vi sia l'uso pubblico);
 - c. locali per impianti tecnologici, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderia, e simili, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;
 - d. vani scala (rampe più pianerottoli) condominiali e vani ascensore;
 - e. cantine, cantinole, soffitte e sottotetti, ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di Pertinenza delle utilizzazioni principali ovvero con altezze utili inferiori a m 2,7.
 - f. piani interrati o seminterrati, (comprese le autorimesse), ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni principali
 - g. autorimesse singole o collettive e gli spazi per la sosta ed il ricovero di veicoli, compresi quelli relativi alla manovra, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;
 - h. magazzini, depositi, archivi, con altezze utili inferiori a m 2,7, in connessione con l'unità immobiliare, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati, e comunque il loro esercizio non comporti la presenza continuativa di persone in attività lavorativa e comunque entro il limite del 5% della Superficie lorda di calpestio.
17. **SUPERFICIE DI VENDITA:** La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita sia coperta che scoperta, ivi compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. La superficie di vendita comprende, inoltre, gli spazi adibiti all'esposizione delle merci, alla frequenza, anche occasionale del pubblico, o, comunque, a servizio della clientela, e funzionalmente collegati alle operazioni di vendita, purché comunicanti con l'unità immobiliare dell'esercizio stesso. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzino, deposito, lavorazione, uffici, dove non sia consentito al pubblico di accedere liberamente, e quella dei servizi igienici; nel caso dei Centri Commerciali, la superficie degli esercizi che non ricadono nella disciplina del presente regolamento non concorre a determinare la superficie del Centro stesso. Qualora uno stesso esercizio comprenda diversi locali di vendita, gli stessi devono essere comunicanti tra loro a mezzo di aperture o scale idonee ad assicurare un'agevole circolazione del pubblico.
18. **SAGOMA GEOMETRICA DI UNA COSTRUZIONE:** il solido corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed è formata dal profilo chiuso esterno delle linee che lo compongono, sia in pianta che in prospetto; nella considerazione della sagoma geometrica non si tiene conto delle aperture (porte e finestre) né degli elementi di finitura sporgenti dal filo delle pareti esterne o del tetto, mentre ne fanno parte elementi quali logge, porticati, balconi, aggetti di gronda, abbaini, volumi tecnici.
19. **SOPRAELEVAZIONE:** per sopraelevazione di un edificio, si intende il rialzamento dell'ultimo piano esistente, fino al raggiungimento dell'altezza utile abitabile. In caso di piani soffitti esistenti, di altezza massima inferiore a ml. 1.80, si considera sopraelevazione la realizzazione di sole volumetrie escluse dal calcolo per le varie zone omogenee e di vani tecnici. Dovranno rimanere inalterate le caratteristiche della parete preesistente salvo quanto previsto dal Codice Civile: in caso di realizzazione di nuove aperture o di modifica delle caratteristiche di abitabilità dei vani, dovranno essere rispettate le distanze tra pareti previste dalle varie zone omogenee.
20. **AMPLIAMENTO:** per ampliamento di un edificio si intende la realizzazione di nuove volumetrie nell'ambito del lotto e delle pertinenze e di nuovi piani in rialzamento degli esistenti ove non si configuri come sopraelevazione.
21. **VOLUMI TECNICI:** quelli considerati strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità o di sicurezza, derivanti da norme prescrittive, degli impianti stessi, trovare luogo entro la sagoma geometrica della costruzione realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Sono da considerare volumi tecnici quelli sotto indicati:
 - a. Extra-corpo vani scale condominiali, ovvero la porzione di vano scala condominiale necessaria per raggiungere il piano sottotetto se non abitabile in tutto o in parte, od il lastrico solare condominiale;

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- b. Extra-corsa ascensori e vani ascensore;
- c. Serbatoi idrici e relativi impianti nella misura strettamente necessaria alle esigenze dell'unità immobiliari cui sono pertinenza;
- d. Centrali termiche fino ad una superficie utile netta di mq. 8.00;
- e. Camini, canne fumarie e di ventilazione;
- f. Cabine elettriche non private;
- g. Gru e ciminiere;
- h. I volumi tecnici sopra descritti sono scomputabili secondo quanto stabilito dai vari parametri di zona delle Norme.

22. ALTEZZA MASSIMA DI UN EDIFICIO (Hmax.):

- a. L'altezza massima degli edifici di nuova costruzione, o soggetti a ristrutturazione, sopraelevazione o ampliamento, si misura sulla facciata più alta dell'edificio, o sulla parte di copertura arretrata rispetto alle facciate principali se più alta, a partire dalla quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato se più bassa, sino all'intersezione del prolungamento dell'intradosso del solaio di copertura, con il filo murario esterno dell'edificio, se di tipo tradizionale, o all'estradosso del solaio di copertura se trattasi di copertura a terrazza.
- b. Sulle vie o terreni in pendenza o nel caso di facciate composte da corpi di varia altezza o di edifici contigui, l'altezza massima è sempre quella del punto di facciata più alto, misurata come sopra.
- c. In caso di tetto ad unica falda l'altezza massima è da considerarsi quella media tra la gronda e il colmo, misurate come al precedente punto a).
- d. Per gli edifici produttivi o di altro tipo con copertura piana, l'altezza massima è misurata comprendendo le eventuali cartelle di gronda. Tale regola non è da considerarsi nelle coperture a terrazza di edifici residenziali ove realizzabili.
- e. Possono sempre superare l'altezza massima consentita le canne fumarie e di ventilazione e gli impianti che utilizzino fonti energetiche alternative.
- f. Negli edifici situati nelle zone produttive (industriali ed artigianali o commerciali) possono superare l'altezza massima anche i seguenti volumi tecnici, solo ed esclusivamente per comprovate e motivate esigenze tecnico-costruttive:
 - i serbatoi idrici;
 - extra corsa ascensori per una altezza massima di ml. 2.10;
 - vano scala di accesso alla copertura per la superficie strettamente necessaria e per una altezza massima di ml. 2.10;
 - emergenze architettoniche, prive di superfici utili (es. torri pubblicitarie e simili)
- g. Comunque l'altezza massima non potrà superare quanto prescritto dalle norme tecniche per le costruzioni in zona a rischio sismico e quanto stabilito dall'art.9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444.



23. DISTANZA MINIMA DAI CONFINI E DISTANZA FRA GLI EDIFICI :

- a. Si misurano orizzontalmente in corrispondenza della proiezione delle parti più sporgenti dell'edificio, esclusi gli aggetti di gronda delle coperture e gli elementi decorativi. Non sono computabili ai fini di dette misurazioni, i volumi tecnici e le parti emergenti dai fili esterni delle murature perimetrali del corpo di fabbrica (terrazzi, scale aperte) con le seguenti specifiche limitazioni:
 - le scale esterne aperte comprensive delle necessarie strutture di piedritto e di definizione architettonica, fino al raggiungimento del primo piano dell'edificio;
 - i balconi, le terrazze a sbalzo, di larghezza (aggetto) non superiore a ml. 1.50 i locali accessori e vani tecnici di altezza in gronda inferiore a ml. 2.50 (vedi succ.).
- b. In tutto il territorio comunale, nella realizzazione di nuove costruzioni, o ricostruzioni, deve essere rispettata tra i fabbricati la distanza minima assoluta di 10 ml tra pareti (entrambe o solo una) con finestre di vani abitabili e comunque l'altezza del fabbricato più alto. Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale:
 - la possibilità di costruire in aderenza;
 - per le sopraelevazioni quanto previsto al precedente comma 18) e per le ristrutturazioni ai fini delle distanze tra edifici fronteggianti, dovrà essere rispettato quanto previsto dal Codice Civile.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- c. Possono essere ammesse, distanze inferiori a quelle indicate, per edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo, fatta salva sempre la minima distanza di ml. 10.00 tra pareti con finestre di vani abitabili.
- d. Non sono da considerare, al fine della valutazione delle distanze tra fabbricati su fondi o lotti confinanti, le costruzioni esistenti di altezza massima in gronda non superiore a 2,50 m. e destinate ad usi accessori (garage, centrali termiche, etc.) purché sprovviste di finestre.
- e. Sono altresì esclusi dal computo della distanza dai confini e dai fabbricati: gazebi, pergolati, pensiline, e arredi da giardino di cui all'art. 30.

24. DISTANZA DAL FILO STRADALE :

- a. Si intende la lunghezza minima misurata in orizzontale del segmento congiungente il corpo più avanzato del fabbricato, con il filo stradale; considerando la sede stradale comprendente l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali come parapetti, muri, scarpate, ecc..
- b. Ai fini della determinazione di detta distanza non sono computabili le parti aggettanti analogamente a quanto stabilito al precedente comma.
- c. Nella determinazione della distanza degli edifici dal filo stradale fuori dal perimetro dei centri abitati dovranno essere osservate le prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Codice della strada).
- d. Sono fatte salve in tutto il territorio comunale:
 - le prescrizioni più restrittive imposte dalle norme per gli edifici in zona sismiche.
 - la possibilità di costruire in aderenza
 - le distanze minori esistenti
 - le deroghe previste per gli ampliamenti una tantum.

Art. 29

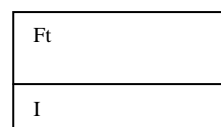
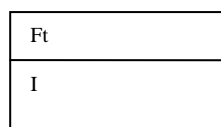
Elementi e parametri urbanistici

1. **SUPERFICIE TERRITORIALE (St):** la superficie totale di un ambito delimitato dagli strumenti di pianificazione generali, misurata al lordo delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'ambito interessato ed al netto delle viabilità esistenti o di P.R.G.C.
2. **LOTTO EDIFICABILE:** La superficie identificata in cartografia con omogenea simbologia costituito dalla superficie libera indicizzata o, nel caso di lottizzazioni, quella individuata dal piano attuativo.
 - a. Nel caso di esistenza di un immobile sul lotto, la capacità edificatoria dovrà tener conto della sua volumetria e superficie ove questo non possa essere o non venga demolito.
 - b. Per i lotti che mantengono la stessa destinazione del precedente P.R.G., dovrà essere verificato che gli indici di edificabilità non siano già stati utilizzati per la costruzione di altri immobili.
 - c. Non è ammessa la commistione di indici per lotti ricadenti in zone o sottozone diverse.
3. **SUPERFICIE FONDIARIA (SF):** la superficie residua della superficie territoriale, detratte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. **SUPERFICIE COPERTA (SC):** la superficie data dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate sia degli edifici principali che degli edifici accessori fuori terra e entro terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali; per il computo degli elementi architettonici e di arredo si rimanda ai contenuti dell'articolo 30.
5. **SUPERFICIE PERMEABILE (SP):** ogni superficie, libera da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche.
 - a. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,50 m., pedonali ma non carrabili purché inghiaiai o realizzati con materiali permeabili.
 - b. Le superfici carrabili pavimentate dovranno essere limitate al solo spazio di parcheggio (posto auto più spazio di manovra). I marciapiedi impermeabilizzati dovranno avere larghezza massima di ml. 1.00, ovvero di ml. 1.50 ove condominiali, salvi gli spazi di manovra di cui al D.M. 236/89 (superamento barriere architettoniche). Gli scannafossi dovranno avere larghezza massima comprensiva del muro esterno di ml. 1.00.
 - c. Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione artigianale ed industriale, ferme restando la quantità di verde a prato e/o piantumato previste dalle norme la percentuale minima di superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali (escluso asfaltature anche se drenanti), poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche. La superficie permeabile deve essere garantita, oltre che per le nuove costruzioni, anche per gli interventi di ampliamento. In caso di ristrutturazione o sopraelevazione e comunque per ogni intervento di sistemazione esterna, le superfici permeabili dovranno rimanere invariate, se già inferiori al minimo previsto.
6. **RAPPORTO DI COPERTURA (Rc):** il rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria, espresso in valore percentuale.
7. **INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut):** il rapporto tra la Superficie Utile Lorda degli edifici e la superficie territoriale, espresso in mq/mq od in mq/ha.
8. **INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf) :** il rapporto tra la Superficie Utile Lorda degli edifici e la superficie fondiaria, espresso in mq/mq.
9. **INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It):** il rapporto tra il Volume degli edifici e la Superficie Territoriale, espresso in mc/mq.
10. **INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (If):** il rapporto tra il Volume degli edifici e la Superficie Fondiaria, espresso in mc/mq.
11. **VOLUMETRIA EDIFICABILE:** il prodotto tra la Superficie Fondiaria e l'Indice di fabbricabilità fondiaria assegnato.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

12. VOLUME DI UN EDIFICIO AI FINI DEL COMPUTO DEL VOLUME URBANISTICO (V): è dato dal prodotto tra la Superficie Utile Lorda di ogni piano e la relativa altezza lorda o media di altezze in caso di piani a quote diversificate.

- a. Ai fini del computo, sono da rispettare le seguenti precisazioni e i seguenti criteri correttivi rispetto alla definizione data.
- b. le murature perimetrali esterne concorrono al volume fino allo spessore di cm. 30: non si considerano ai fini del calcolo del volume gli spessori dovuti all'utilizzo dei materiali per il contenimento termo-acustico e i giunti tecnici sismici, nonché gli eventuali paramenti di finitura esterni e gli elementi decorativi, il tutto previo presentazione di idonea documentazione e particolari costruttivi.
- c. Lo spessore dei solai si computa escludendo gli spessori necessari per i materiali da utilizzare per il contenimento termo-acustico, previo presentazione di idonea documentazione e particolari costruttivi.
- d. Sono inoltre esclusi dal computo volumetrico:
 - gazebo, pergolati, pensiline, tettoie aggettanti e arredi da giardino nel rispetto dell'art. 30.
 - balconi, terrazze, e simili;
 - scale esterne aperte;
 - vani scala (rampe più pianerottoli purché della medesima larghezza secondo le buone regole del costruire – si calcolano i disimpegni, corridoi e ingressi) privati e condominiali e vani ascensore senza alcun limite dimensionale, sia interni che esterni ai corpi di fabbrica;
 - locali per impianti tecnologici di altezza inferiore a m. 2.50, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, e simili, intesi esclusivamente come accessori ai volumi principali. Nelle coperture a tetto i volumi tecnici dovranno rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo dovrà essere prevista una soluzione architettonica unitaria
 - porticati logge e loggiati, fino ai limiti indicati per le varie zone omogenee e porticati, loggiati, androni ed altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari aventi autonoma identità fisica e funzionale o adibiti all'uso pubblico;
 - cantine, cantinole, soffitte e sottotetti di altezza utile inferiore a m. 1.80
 - I volumi completamente interrati, (comprese le autorimesse), intesi come pertinenze e accessori alle utilizzazioni attivate ai piani superiori, e comunque contenuti nella proiezione planimetrica dell'edificio secondo quanto previsto per le varie zone e sottozone omogenee;
 - le autorimesse fuori terra nei limiti indicati per ciascuna zona omogenea;
 - I volumi completamente interrati, (comprese le autorimesse), intesi come pertinenze e accessori alle utilizzazioni attivate ai piani superiori, e comunque contenuti nella proiezione planimetrica dell'edificio secondo quanto previsto per le varie zone e sottozone omogenee; i volumi seminterrati si calcolano in proporzione diretta alla loro emergenza dal piano di riferimento (quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato se più bassa).



• Esempio di calcolo Volume seminterrato
Nel disegno pareti laterali del seminterrato
 $Ft = \text{Area Fuori terra}$

$I = \text{Area interrata}$
 $A = \text{area totale delle pareti laterali}$

$A:Ft = 100\%$ $\% = \text{percentuale fuori terra}$ $\text{Volume netto} = \% \times \text{Volume Totale}$

- Nel caso di demolizione con riorganizzazione planovolumetrica di un singolo edificio, o di ristrutturazione urbanistica, il volume da recuperare dovrà essere computato al lordo compresi gli interrati.

13. ADDIZIONI VOLUMETRICHE E FUNZIONALI

- a. Si ha ADDIZIONE VOLUMETRICA agli edifici esistenti, non assimilata alla ristrutturazione edilizia quando, nei limiti dei parametri previsti per le varie zone o sottozone omogenee:
 - L'intervento di ampliamento comporti aumento di unità immobiliari
 - Si abbia un aumento superiore a 100 metri cubi lordi della volumetria di ogni edificio residenziale unifamiliare e un aumento superiore, nel caso di edifici con più unità abitative, di 60 metri cubi lordi a unità abitativa.
 - Si abbia un aumento superiore a 200 metri cubi di edifici con destinazione d'uso produttiva o comunque diversa dalla residenziale.
- b. Si ha ADDIZIONE FUNZIONALE, e quindi opera soggetta a Denuncia di Inizio Attività, quando non si verifichino le condizioni per gli ampliamenti volumetrici di cui sopra, e quando l'intervento non comporti la realizzazione di corpi di fabbrica separati.
- c. Gli immobili con destinazione agricola oggetto di ampliamento mantengono la loro destinazione d'uso nei venti anni successivi dalla efficacia della D.I.A. o dalla data del Permesso di Costruire.

14. VOLUMETRIA ABITATIVA MEDIA (V_{am}) : per il calcolo della capacità insediativa residenziale la volumetria che compete ad ogni abitante insediato o insediabile è pari a 100 mc/ab di volume urbanistico; ai fini del calcolo del

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

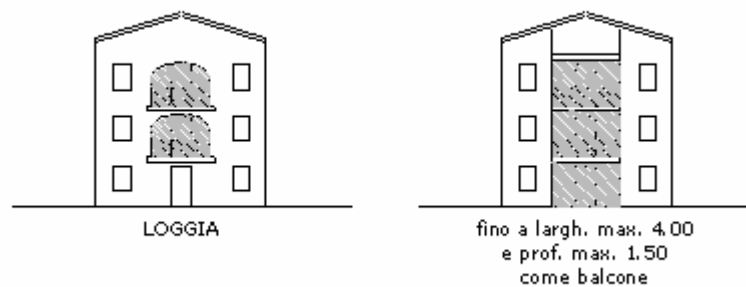
dimensionamento si assume la volumetria di 300 mc, quale dimensione media di ogni alloggio. Sono esclusi dal calcolo suddetto gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le riorganizzazioni funzionali nelle quali non si determina un aumento del carico urbanistico.

15. **INDICE DI AFFOLLAMENTO (Ia):** è la cubatura netta minima dei vani abitabili di nuova costruzione, nuovo insediamento residenziale (cambi destinazione) o in caso di aumento di unità immobiliari. Ne fanno eccezione le superfici previste dal D.M. 7 luglio 1975 per i locali monostanza. In tutti gli altri casi l'indice di affollamento non dovrà essere inferiore a 54 mc./abitante lordi. Il calcolo degli abitanti insediabili è determinato dal parametro dei vani ad uso di camera, calcolati in base al D.M. 1975
16. **OPERE DI URBANIZZAZIONE :**
- a. **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 c.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
 - b. Ove l'urbanizzazione primaria sia attuata per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni.
 - c. **Urbanizzazione Secondaria / Dotazione e adeguamento degli standard urbanistici**
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;
 - d. 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.
17. **PERTINENZE**
- a. Le pertinenze di un edificio sono quei manufatti, esclusi dal calcolo dei volumi, a servizio esclusivo dell'edificio esistente.
 - b. Sono considerate pertinenze ai fini del R.U. : autorimesse interraste ai sensi della L. 122/89 e fuori terra, piscine, campi da tennis (usi privati) centrali termiche-autoclave. Negli edifici produttivi sono inoltre considerate pertinenze, quelle indicate all'ultimo comma della Circolare del Ministero LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977. Questi manufatti dovranno essere realizzati nell'ambito del lotto catastale di pertinenza del fabbricato principale, salvo quanto previsto per gli spazi a parcheggio dall'art. 96 delle norme e sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività.

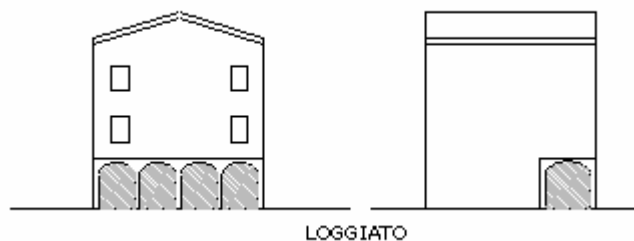
Elementi architettonici e di arredo (Art. 30 NTA)

1. **LOGGIA:** spazio accessorio delimitato da tre pareti verticali e da due orizzontamenti, accessibile da vani abitabili, il cui volume è computato secondo le varie zone omogenee di cui alle norme e la superficie coperta da valutare al 100%. Le logge comprensive degli elementi specifici di definizione non costituiscono distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale nei limiti di 1,5 m di sporgenza dai fili esterni delle murature perimetrali. Nel caso di logge esistenti, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, le logge come sopra individuate non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che la loggia è stata computata nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione. **NON SI CONSIDERA LOGGIA** e quindi non è computata ai fini del volume e superficie coperta, la rientranza di un edificio aperta completamente su un solo lato e coperta da solaio o terrazzo o gronda, della larghezza massima di ml. 1.50 e lunghezza superiore o uguale a ml. 4.00.

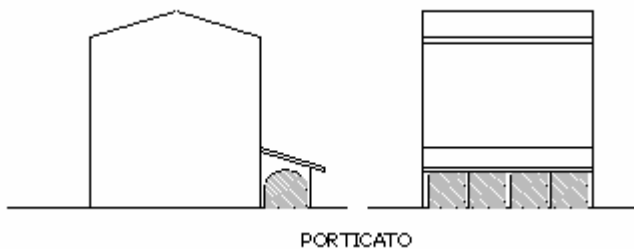
Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO



2. LOGGIATO: spazio di uso pubblico o privato, delimitato da una parete verticale, da un colonnato o pilastrata e da due orizzontamenti, il cui volume è computato in relazione alle varie zone omogenee di cui alle norme e la cui superficie coperta da valutare al 100%. Nel caso di loggiati privati esistenti anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o non a fini agricoli, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, i loggiati come sopra individuati non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che il loggiato è stato computato nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione.

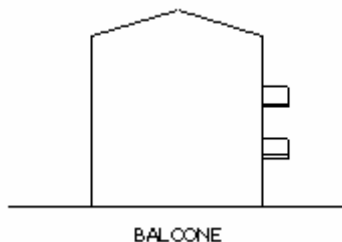


3. PORTICATO: spazio utile al piano terra (o rialzato) degli edifici definito da una o due pareti verticali, un colonnato o pilastrata e provvisto di copertura a tetto o a terrazza, senza strutture sovrastanti. È ammesso solo in quanto pertinenza di fabbricato e computato secondo le varie zone omogenee. I porticati connessi ai fabbricati, comprensivi degli elementi specifici di definizione non costituiscono distanza dai confini e dai fabbricati nei limiti di 1,5 m (ai pilastri o comunque al filo esterno della struttura portante) di sporgenza dai fili esterni delle murature perimetrali e con altezza in gronda non superiore a ml. 2.50. Non è ammessa la chiusura esterna. Nel caso di porticati esistenti anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o non a fini agricoli, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, i porticati come sopra individuati non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che il porticato è stato computato nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione.



4. BALCONE: superficie aggettante accessibile da vani abitabili e aperta su tre lati, non computabile ai fini volumetrici. Nel caso di nuovi fabbricati, di ampliamento o ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml. 1,50, non costituisce distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale. La superficie coperta non è computata, quando si tratta di balconi con aggetti inferiori ml. 1,50, di superficie lorda non superiore a mq. 6,00; ove si superi il ml 1,50 di aggetto e/o di superficie sopra detta, le eccedenze si devono considerare ai fini della determinazione della superficie coperta.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO



5. **BALLATOIO**: struttura distributiva orizzontale e/o aggettante, a servizio di vani abitabili o di intere unità immobiliari. La sua valutazione, nel caso di nuovi fabbricati o di aggiunte a fabbricati esistenti, è analoga a quella dei balconi. Nel caso sia delimitato da più di una parete verticale, ovvero munito di colonnato o pilastrata, la sua valutazione è analoga a quella prevista per le logge. Non è ammesso il recupero volumetrico di ballatoi esistenti e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento di volumetria al 100%.
6. **SOTTOTETTO** (con possibilità di intervento ai sensi dell'art. 79 c. 2) punto 3) della L.R. 1/05, nonché dell'art. 24 delle N.T.A.): si considerano sottotetti gli ultimi piani di civili abitazioni raggiungibili mediante vano scala, che abbiano una altezza minima in gronda di ml. 1.80. Il rialzamento, ove consentito dalle varie sottozone, non potrà portare al superamento della altezza massima ivi prevista.
7. **SOFFITA** : locale con funzione di isolamento dell'ultimo piano dalla copertura, che non ha le caratteristiche del sottotetto.
8. **ABBAINO**: manufatto posto sulla copertura per l'aero-illuminazione di locali sottotetto o soffitta. La realizzazione di tali manufatti è consentita per una dimensione massima dell'infisso di ml. 1.00 di larghezza e ml. 0.60 di altezza, con copertura contro-pendenza con manto dello stesso tipo dell'esistente; per dimensioni superiori la parte sottostante comporterà aumento o alterazione di volume.
9. **GAZEBO**: manufatto non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini e dai fabbricati, destinato al ricovero di persone per le attività a cielo aperto, o complementare ad eventuali attività espositivo -commerciali di pertinenza di edifici a carattere residenziale, produttivo, o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi; esso è ammesso ove consentito dalle norme e deve essere costituito da struttura verticale astiforme in legno o con materiali idonei e adeguati all'ambiente di intervento, con copertura in tela, canniccio, completamente aperta su tutti i lati e avente:

- altezza al colmo non superiore a 3,50 ml;
- superficie coperta non superiore a 20 mq.

Non è ammesso superare la sopraccitata superficie per ciascuna unità immobiliare unifamiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale. Relativamente agli insediamenti produttivi, sono ammessi gazebo nella proporzione massima del 5% della superficie coperta dell'insediamento produttivo, è comunque ammesso un gazebo per insediamento produttivo avente proprio resede. La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

10. **PERGOLATO**: struttura di pertinenza di unità a carattere residenziale, non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini e dai fabbricati, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o con materiali idonei e adeguati all'ambiente di intervento, atta a consentire il sostegno del verde o piante rampicanti. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 e non essere impostati a quota superiore a ml. 2.50. La superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 50% della superficie libera e non è valutato ai fini della prevenzione dal rischio idraulico, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo. È consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie occupata sopra indicati. È comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione fin dal progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente l'autorizzazione. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.
11. **PENSILINA**: struttura non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini dai fabbricati e dal filo stradale con la funzione di proteggere il percorso dal marciapiede pubblico all'ingresso del fabbricato. La realizzazione, ammessa sull'intero territorio comunale ad eccezione delle zone agricole delle zone omogenee A e/o soggette a vincoli paesaggistici, dovrà essere organica e compatibile con i valori architettonici, tipologici ed ambientali degli insediamenti e non produrre significative alterazioni degli eventuali apparati decorativi. A tale scopo essa potrà essere composta di elementi verticali in legno, in ferro o altro metallo e da una copertura in tela, vetro o metallo. L'altezza al colmo non deve essere superiore a 3,00 ml.; la larghezza non deve essere superiore a 2,00 ml. ed i lati devono essere privi di qualsiasi elemento di chiusura, anche trasparente o mediante inferriate o simili. La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.
12. **TETTOIA AGGETTANTE**: struttura orizzontale o inclinata aggettante dal fabbricato a protezione di porte, finestre, marciapiedi privati. La loro realizzazione, ammessa sull'intero territorio comunale, dovrà essere organica e compatibile con i valori architettonici, tipologici ed ambientali degli insediamenti e non produrre significative alterazioni degli eventuali apparati decorativi. Nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml. 1,50, la sua superficie è computata al 30% ai fini della superficie coperta, ma non costituisce volume e distanza dai fabbricati, dai confini e dal filo stradale. La superficie coperta non è mai computata, nemmeno nella percentuale sopra indicata, quando si tratta di tettoie aggettanti di superficie lorda la cui proiezione al suolo non sia superiore a mq. 5,00, nel numero di una per ciascuna unità immobiliare residenziale o produttiva, di cui deve costituire accessorio; ove si superi la quantità di numero e/o di superficie sopra detta, tutte le tettoie aggettanti sono da considerarsi ai fini della determinazione della superficie coperta nella percentuale del 30% della loro superficie lorda. Sempre nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto è superiore a ml. 1,50, la superficie aggettante è computata al

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

50% ai fini della superficie coperta. Nel caso di tettoie aggettanti sovrapposte o poste a vari livelli, è considerato, per gli effetti del calcolo della superficie coperta, il profilo della somma delle proiezioni a terra. Non sono ammesse tettoie aggettanti a servizio di piani o di vani che non abbiano i requisiti di abitabilità. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.

13. **SCALA ESTERNA APERTA:** struttura di collegamento verticale esterna al corpo di fabbrica; è esclusa dal computo del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale, qualora strutturalmente aderente al fabbricato, e non emergente dai fili esterni delle murature oltre i m 2,80. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C. e del volume.
14. **ARREDI DA GIARDINO:** gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto ivi comprese fontane e vasche ornamentali, non sono computati ai fini della superficie coperta, del volume e delle distanze dal confine, dai fabbricati e dal filo stradale. Sono compresi nella definizione piccoli box in legno, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq. 4,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,20, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, ecc., nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare unifamiliare (o condominio) o insediamento produttivo, avente proprio resede di pertinenza di superficie non inferiore a 80 mq per le residenze e 200 mq. per i produttivi. L'installazione di detti accessori non deve provocare in alcun modo molestia o danno a terzi e deve in ogni caso essere computata ai fini della prevenzione del rischio idraulico. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.

SPAZI A PARCHEGGIO INERENTI LE COSTRUZIONI (Art. 96 N.T.A.)

1. La **SUPERFICIE MINIMA A PARCHEGGIO INERENTE LE COSTRUZIONI** è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 9 L. 122/89, in 10 mq. ogni 100 mc. di volume urbanistico e deve essere verificata e ubicata tutta all'esterno o nei porticati al piano terra degli edifici di nuova costruzione. Comunque la superficie da ubicare nei porticati non potrà essere superiore al 40% del totale dovuto.
2. E' ammessa la realizzazione del 40% del totale del parcheggio inerente la costruzione, anche negli interrati degli edifici di nuova costruzione, residenziali condominiali (nei lotti con Indice di fabbricabilità superiore a 1 mc/mq) o in quelli a destinazione commerciale, a condizione che gli spazi di sosta e manovra siano liberi e quindi fatta eccezione per le strutture portanti, non vengano diaframmati da alcun tramezzo o pannello e/o altro tipo di delimitazione (portoni, cancelli, dissuasori etc.). Negli edifici residenziali l'uso dei posti auto dovrà essere esclusivamente per i condomini: tale prescrizione dovrà essere indicata, quale vincolo, sia negli elaborati di progetto, che nel Permesso di Costruire rilasciato.
3. In caso di interventi di ampliamento, o ristrutturazione con aumento di unità immobiliari e/o carico urbanistico, il parcheggio esterno dovrà essere almeno il 60% del totale dovuto ed il resto potrà essere verificato con le superfici delle rimesse o garages.
4. Lo spazio di manovra non potrà superare il 50% della superficie totale a parcheggio. Ove la volumetria non consenta una superficie minima, dovrà comunque essere previsto e garantito almeno un posto auto ad unità immobiliare. Non si possono computare come posti auto le rampe di accesso ai garages. Possono essere previsti indici minimi superiori per i Piani Attuativi e per gli interventi nell'ambito dei Profili Regolatori.
5. Per i fabbricati sparsi lo spazio a parcheggio dovrà essere verificato nell'ambito della particella catastale di pertinenza dell'edificio.
6. In caso di mutamento d'uso di locali destinati a rimessa, dovrà essere dimostrata la realizzazione dei minimi spazi a parcheggio nel lotto di pertinenza dell'edificio.
7. In caso di dimostrata impossibilità di ubicazione nella pertinenza degli edifici posti nei centri abitati e previo parere favorevole della Autorità Comunale competente, è possibile realizzare spazi a parcheggio inerenti le costruzioni nei limiti sopra indicati, anche in aree al di fuori del lotto di pertinenza distanti dall'edificio principale per un raggio non superiore ai 100 ml., con dimostrazione dell'esistenza di idonei collegamenti pedonali, e previo stipula di atto pubblico di vincolo di pertinenzialità permanente da registrare e trascrivere.
8. La pavimentazione esterna degli spazi di parcheggio dovrà essere permeabile.
9. Fermo restando il calcolo dei posti auto come sopra, per gli edifici produttivi il con parcheggio dovrà essere verificato calcolando il volume, per ogni piano, per una altezza utile ragguagliata di ml. 4.00, per altezze previste o esistenti superiori.
10. Nel caso di interventi di ristrutturazione con aumento di unità immobiliari, sopraelevazione, ampliamento solo in rialzamento o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti situati nei Centri Storici, nei borghi rurali storici o in quelle centrali degli abitati di Casalguidi e Cantagrillo, qualora l'area di pertinenza dell'edificio non consenta il rispetto delle quantità minime di parcheggio inerente la costruzione, l'Autorità Comunale competente potrà consentire la monetizzazione delle aree di parcheggio non realizzate, calcolata secondo la tabella degli oneri concessori. Non è consentito, nel presente caso, il cambio di destinazione d'uso di rimesse o garages esistenti.

SOSTITUZIONE DI MANUFATTI DI PERTINENZA ESTETICAMENTE INIDONEI (Art. 119 N.T.A.)

1. In tutte le zone e sottozone del territorio comunale, i box e le capanne di lamiera o altro materiale precario esteticamente inidoneo, ad uso pertinenziale e purché urbanisticamente conformi e/o condonati, possono essere sostituiti con strutture in muratura della stessa superficie, volume e destinazione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del fabbricato principale, con finiture, copertura ecc. di tipo tradizionale.
2. Nelle zone e relative sottozone B-C-D-T, è concesso anche lo spostamento del manufatto sul lotto di pertinenza del fabbricato principale, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e costruzioni, al fine di una sua migliore collocazione nel tessuto urbano edificato.
3. I manufatti oggetto di demolizione e ricostruzione mantengono la precedente destinazione d'uso per venti anni successivi dalla fine dei lavori.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

DISCIPLINA DELLE PERTINENZE E AREE PRIVATE (giardini, resedi) NELLE ZONE OMOGENEE B-C-D-E-F/1-T
(Art. 120 N.T.A.)

1. I GIARDINI E I RESEDI DEGLI EDIFICI IN ZONE A PREVALENZA RESIDENZIALE (B-C-E) oggetto nuova costruzione, dovranno essere sistemati prevalentemente a verde, con esclusione degli spazi necessari al parcheggio ed ai marciapiedi pedonali.
2. I marciapiedi non condominiali, adiacenti l'edificio, dovranno avere larghezza minima di ml. 1.00, salvo gli spazi e le dimensioni minime previste dal D.M. 236/89, così come gli scannafossi compreso il muro esterno.
3. Gli altri spazi carrabili o pedonali dovranno essere realizzati con materiali permeabili. In particolare per gli spazi di sosta e manovra interni alle recinzioni (ad eccezione delle rampe di collegamento agli interrati e seminterrati) dovranno essere utilizzati sistemi che garantiscano il massimo della permeabilità (green-pav, prato armato ecc.)
4. In caso di ristrutturazione o ampliamento con aumento di unità immobiliari, dovranno previste sistemazioni a verde e superfici non impermeabili come sopra, anche previo demolizione di superfici esistenti non a norma, salvo comprovata impossibilità per carenza di spazi o impossibilità di natura tecnica.
5. Nei giardini e resedi possono essere installati i manufatti di cui all'art. 30 punti 9,10 e 14 delle Norme.
6. I progetti di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione di fabbricati residenziali dovranno prevedere una idonea sistemazione del verde privato, con piantumazione di almeno un albero di specie autoctona di alto fusto per pertinenze superiori a 100 mq. (e di almeno 1 ogni 100 mq.) e di almeno un albero di medio fusto ogni 50 mq. o frazione, in tutti i casi.
7. Le recinzioni dovranno avere andamento lineare, con eventuali ringhiere soprastanti a disegno semplice in ferro a zincate verniciate in colori tipici come per il ferro.
8. Le recinzioni visibili da spazi e strade pubbliche dovranno avere altezza massima del muro pieno fuori terra non superiore a ml. 1.20.
9. Non sono ammesse recinzioni in rete metallica o plastificata, se non per le parti non visibili da spazi pubblici. I muri di recinzione non visibili da spazi pubblici potranno avere altezza massima di ml. 2.00.
10. Fatte salve le ulteriori prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio Comunale
11. PER LE PERTINENZE DEI NUOVI EDIFICI IN ZONE PRODUTTIVE (D-F/1-T) si dovranno rispettare le superfici permeabili minime, che dovranno essere realizzate, nella maggior parte con spazi a verde piantumati con siepi sempreverdi e piante di medio/alto fusto in ragione di 1 ogni 80 mq. di spazio a parcheggio.
12. E' obbligatoria una fascia di verde lungo il perimetro del lotto e una idonea sistemazione a verde ai lati dei passi carrabili.
13. Non è ammesso, in dette zone, l'utilizzo di asfalto tradizionale per le superfici impermeabili, né di asfalto permeabile per le altre superfici.
14. E' ammesso, previo parere degli organi competenti, l'uso di asfalto architettonico nelle zone impermeabili.
15. I progetti di ristrutturazione con aumento di unità immobiliari e di ampliamento nelle zone D, dovranno rispettare le prescrizioni di cui sopra, anche previo demolizione di superfici esistenti non a norma
16. Le recinzioni dovranno avere andamento lineare, con eventuali ringhiere soprastanti a disegno semplice, con la parte in muro pieno non superiore a ml. 1.20.
17. Non sono ammesse recinzioni in rete metallica
18. I manufatti di cui all'art 30 delle Norme, sono ammessi solo in presenza di giardini di superficie superiore a 200 mq.
19. Fatte salve le ulteriori prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio Comunale



COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE
(Provincia di Pistoia)

REGOLAMENTO URBANISTICO

Progettazione

Ing. Gaetano Pollerone – Funzionario Tecnico Comunale

Consulenza Urbanistica : Arch. Giuliano Giovannelli

Consulenza GIS : Ing. Maurizio Martelli

Ufficio Tecnico Comunale

Redazione N.T.A. : Geom. Federico Salvadeo

Assistenza cartografica: Geom. Sabato Tedesco

Studi Geologici

Territorio e Ambiente s.r.l.

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

**Scheda-Progetto n. 15 :
Sottozona e5**

Adozione con Delibera Consiglio Comunale n. **48** del **10.11.2005**

Approvazione con Delibera Consiglio Comunale n. ____ del ____

IL SINDACO
(Renzo Mochi)

SCHEDA RIEPILOGATIVA N. 15

SOTTOZONE "E5" - AREE PREVALENTEMENTE BOSCADE (Art. 76 N.T.A)

1. Sono le aree identificate in cartografia con apposita simbologia poste sui crinali della collina del Montalbano che va da Masotti fino al confine con i Comuni di Quarrata e Lamporecchio ad Est e quelle poste al di sopra dell'abitato della Castellina in continuazione di quelle presenti sulle Colline dei limitrofi Comuni di Pistoia e Marliana, corrispondenti a quelle indicate dal P.T.C.
2. Sono aree a prevalente funzione agricola e bassa presenza antropica di particolare pregio ambientale e paesaggistico contraddistinte per posizione di crinale e per la continuità della copertura boschiva, che le distingue dalla collina arborata ove le porzioni a bosco sono inframezzate alle coltivazioni di olivo e vite.
3. Oltre ad essere connotato dalla funzione produttiva (selvicoltura) la sotto-zona assolve ad una importante funzione naturalistica sia per il tipo di vegetazione che per la presenza di fauna selvatica, nonché di percorsi storici ed escursionistici.
4. In queste zone sono consentiti i tipi di intervento di cui al successivo art. 78.
5. Sono consentite le destinazioni d'uso previste dalla L.R. 64/95 e succ.
6. Ogni intervento deve garantire il mantenimento delle caratteristiche naturalistico-ambientali dell'area in modo che il territorio non venga ridotto in modo significativo ed irreversibile per interventi urbanistici ed edilizi.

Norme generali zone E (art. 71 N.T.A.)

Sono aree destinate all'esercizio dell'agricoltura e delle attività connesse con riferimento non solo alla funzione produttiva ma anche alla funzione di salvaguardia del paesaggio e delle risorse naturali del territorio.

Esse costituiscono l'ambito di applicazione della L.R. 64/95 e sono state individuate applicando le prescrizioni di cui all'art. 23, comma 5 del P.I.T. e sulla base delle indicazioni contenute nel P.T.C.

Sono aree a prevalente funzione rurale, le aree comprese nei seguenti Ambiti di Paesaggio:

Le AREE PREVALENTEMENTE BOSCADE

La COLLINA ARBORATA

Le AREE PEDECOLLINARI

Le AREE DELLA PIANURA PISTOIESE AD AGRICOLTURA PROMISCUA.

Sono aree ad esclusiva funzione agricola, quelle comprese nell' Ambito di Paesaggio ad AGRICOLTURA SPECIALIZZATA VIVAISTICO ORNAMENTALE.

Le parti di territorio agricolo ricadenti nell'ambito dei Sistemi Insediativi sono regolamentate all'art. 77 (sottozone E0) delle Norme.

Tipi di intervento nelle Aree a Prevalente od Esclusiva Funzione Rurale (Art. 78 N.T.A.)

1. Nelle sottozone Omogenee E è possibile intervenire ai sensi della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, con i limiti di seguito elencati:
2. ABITAZIONI : REQUISITI OBBLIGATORI PER CONSENTIRE ALLE AZIENDE AGRICOLE LA REALIZZAZIONE DI NUOVI EDIFICI PER ABITAZIONE
3. Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici nelle sottozone "E/5",
4. E' vietata la costruzione di annessi agricoli nelle zone di Vincolo Paesaggistico di cui Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, identificate nella cartografia di P.S., nelle aree a rischio idraulico e geologico molto elevato di cui al PAI approvato, nonché nelle sotto- zone diverse da quelle omogenee E/1-E/2-E/3-E/4.

INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO

La descrizione degli interventi di miglioramento agricolo, costituisce un contenuto obbligatorio del programma di miglioramento agricolo-ambientale. Il programma, pertanto, dovrà sempre mettere in relazione gli interventi edilizi con le modifiche migliorative all'ordinamento colturale ed ai processi produttivi, secondo quanto indicato negli atti unilaterale da stipulare, nei quali, tra l'altro l'attuazione degli interventi dovrà essere garantita attraverso la stipula di idonee polizze fidejussorie.

INTERVENTI DI TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE

- a. Il progetto per gli interventi di miglioramento ambientale costituisce un contenuto obbligatorio del programma di miglioramento agricolo-ambientale, pertanto il programma comprende obbligatoriamente:
- b. la descrizione dei caratteri geopedologici ed ambientali (terreno, giacitura, pendenze, esposizione, clima, ecc.);
- c. il rilievo, cartografico, e fotografico, degli aspetti e delle risorse di rilevanza paesaggistica ed ambientale presenti sui fondi dell'azienda nonché la descrizione della loro consistenza e del loro stato di conservazione, con particolare riferimento a:
 - formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali (filari, siepi, ecc.);
 - alberature segnaletiche di confine o di arredo;
 - alberi di carattere monumentale di cui all'Articolo 8, L.R. n. 82/82;
 - formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;
 - corsi d'acqua naturali o artificiali (regime e stato della manutenzione);
 - rete scolante artificiale (trama delle fosse poderali e stato della manutenzione);

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti, ciglionamenti;
 - manufatti di valore paesaggistico, storico o testimoniale;
 - viabilità rurale esistente (con indicazioni dei tratti lastricati, panoramici, ecc.).
- d. La descrizione delle risorse deve essere estesa anche a:
- sistemazioni e opere idraulico-agrarie (tipo e stato della manutenzione);
 - flora e vegetazione spontanea;
 - boschi (tipo e governo);
 - boschi percorsi da incendi (stato della ricostituzione);
 - arboreti (oliveti, frutteti, vigneti);
 - giardini storici;
 - superfici impermeabilizzate (localizzazione, tipo e dimensione);
 - sorgenti, pozzi (con estremi della relativa autorizzazione);
 - laghi naturali e bacini per l'irrigazione;
 - falde acquifere (freatiche o artesiane);
 - cedimenti localizzati;
 - cave, frane e dissesti;
 - aree soggette a fenomeni di ristagno ed aree esondate;
 - situazioni di degrado varie:
- e. la descrizione dei processi produttivi che possono comportare, direttamente od indirettamente, danni ambientali.
- f. Specifici gli interventi di miglioramento:
- dei processi produttivi, individuando interventi tesi a minimizzare l'impatto ambientale;
 - degli aspetti e delle risorse rilevate, tramite la ricostituzione o l'incremento delle stesse, la riduzione degli aspetti negativi, il risanamento delle situazioni di degrado.
- g. L'ordinaria manutenzione ambientale è obbligatoria e come tale non può essere considerata intervento di miglioramento.
- h. Nel caso in cui sia richiesta la modifica della destinazione d'uso agricola di edifici che fanno parte di aziende con superfici inferiori ai minimi, ovvero in assenza di programma, quando la pertinenza degli stessi sia superiore ad un ettaro, la domanda, presentata direttamente al Comune, dovrà comunque contenere descrizione di cui sopra nonché l'individuazione degli interventi di miglioramento ambientale.
- i. Il progetto degli interventi si compone, di norma, di una parte descrittiva che può essere svolta nella relazione del programma (o della domanda nel caso anzidetto), degli elaborati grafici necessari ad illustrare gli interventi, di un computo metrico per l'esecuzione degli interventi di miglioramento ambientale e di un computo metrico per i lavori di gestione o manutenzione ambientale, con riferimento al prezzo della Regione Toscana.

PERTINENZE MINIME DA COLLEGARE AGLI EDIFICI

La superficie di pertinenza minima da collegare agli edifici rurali abitativi di nuova costruzione o a quelli che cambiano la destinazione d'uso agricola, è fissata in 600 mq di terreno. Pertinenze minime inferiori dovranno essere adeguatamente motivate (mancanza di proprietà, resedi storicamente definiti, ecc.).

RAPPORTI TRA DIMENSIONE DEGLI EDIFICI E SUPERFICI FONDIARIE IN CASO DI COMPRAVENDITA DI FONDI NON PROGRAMMATA - Articolo 3, comma 5 bis) L.R. 64/95

Nel caso in cui l'azienda interessata da compravendita di proprietà non programmata presenti un programma prima di dieci anni dal frazionamento, si ammettono interventi di nuova edificazione o di ampliamento di edifici esistenti fino al raggiungimento delle dimensioni massime calcolate in ragione dei requisiti necessari, scomputando dalla dimensione massima degli edifici ammissibile quella di eventuali edifici già esistenti sui fondi di tutte le aziende interessate dal frazionamento. Sono fatti salvi i casi previsti dall'Articolo 3, comma 6°.

INTERVENTI SUGLI EDIFICI RURALI ESISTENTI

- a. Oltre agli interventi di cui all'Articolo 5 commi 1) e 2) (manutenzione, restauro etc.) la L.R. 64/95 consente un ampliamento "una-tantum" fino ad un massimo di 100 mc. per le abitazioni rurali e del 10% del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc., per gli annessi.
- b. Gli interventi di cui all'Articolo 5, comma 4) (ampliamenti volumetrici superiori ai limiti, etc.) sono subordinati alla presentazione del programma di miglioramento, fermo restando il possesso dei requisiti di cui alla tabella A per le abitazioni e la disponibilità delle superfici fondiari minime di cui al punto 2.1 per gli annessi.
- c. Nelle sottosezioni E/3-E/4-E/5, in presenza di annessi aventi dimensioni inferiori a 30 mq. legittimamente autorizzati e che per tipologia, materiali, tecnologia realizzativa o localizzazione, contrastino con le caratteristiche rurali dell'ambiente in cui sono inseriti, si consente la demolizione e ricostruzione così come già indicato all'art. 119) delle N.T.A., secondo le caratteristiche tipologico-costruttive di cui al precedente comma 7).
- d. Caratteristiche costruttive degli ampliamenti:
- Intonaco civile, con possibilità di parti di facciata in mattone o pietra di tipo locale a faccia-vista.
 - Tinteggiatura esterna in colori chiari tradizionali nelle sfumature del giallo-ocra o terra di Siena Infissi in legno con eventuali persiane alla fiorentina in legno o similare, di colore tradizionale.
 - Copertura a tetto tradizionale con manto in tegole e coppi o tegole portoghesi.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- e. In generale, l'intervento dovrà essere effettuato in coerenza con la tipologia costruttiva della parte esistente, rispettandone le peculiari caratteristiche stilistico-costruttive, nonché le eventuali testimonianze storico-artistiche presenti.
- f. Qualsiasi intervento di quelli sopra consentiti non potrà comportare la modifica della destinazione d'uso rurale per almeno venti anni dalla fine lavori. A tale scopo dovrà essere stipulato atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere.
- g. La deruralizzazione dei fabbricati dovrà essere realizzata ai sensi dell'art. 5 ter della L.R. 65/95 e s.m.i.. La consistenza aziendale (fondo di pertinenza) da considerare, è quella alla data di entrata in vigore di detta L.R. (14.04.1995). I fabbricati accampionati al catasto urbano prima di detta data, hanno la caratteristica di civile abitazione.

INTERVENTI SUGLI EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE ESISTENTI

- a. Oltre agli interventi definiti dalla L.R. 64/95 Articolo 5 bis) è ammesso un ampliamento una-tantum per le civili abitazioni in zona agricola "E", fino al raggiungimento delle dimensioni sotto indicate.
- b. Si precisa che, per poter essere oggetto di ampliamento, dovrà essere dimostrato che l'edificio:
- aveva la caratteristica di civile abitazione (urbanistica o catastale), alla data di entrata in vigore della L.R. 64/95 (14.04.1995);
 - è stato oggetto di deruralizzazione ai sensi della stessa L.R. 10/79, prima, e della L.R. 64/95, poi, solo se precedentemente era ad uso totalmente abitativo.
- c. Non è ammesso l'ampliamento di edifici oggetto di condono edilizio per totale cambio di destinazione da rurale a civile o per nuova costruzione o ampliamento, né per immobili destinati ad uso diverso dalla civile abitazione, né per le pertinenze di civile abitazione (garages, rimesse ecc.).
- d. Le unità immobiliari da considerare sono quelle esistenti come ai precedenti punti b) e c).
- e. SOTTOZONE E/1 e E/2 :
- *SUPERFICIE UTILE LORDA* massima *VANI ABITABILI* così come definiti dal D.M. 5.7.1975
mq. 110
 - *SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA VANI ACCESSORI* (da intendersi bagni, w.c., ingressi di superficie inferiore a 9 mq., disimpegni, vano scala, soffitte H. maggiore di 1,80 ml.)
mq. 50
 - *SUPERFICIE UTILE LORDA TOTALE* mq. 160
 - *L'AMPLIAMENTO NON POTRA' COMUNQUE SUPERARE IL 100% DELLE SUPERFICI PREESISTENTI*
 - *SUPERFICI ESCLUSE DAL CALCOLO* : centrale termica fino ad un massimo di mq. 8,00 lordi, vano tecnico per autoclave e deposito fino a un massimo di mq. 5,00 lordi, vano scala (da considerare la superficie delle rampe e pianerottoli), autorimesse (anche in porticato) per una S.U.N. massima di mq. 18, porticati privati così come definiti dall'art 30 delle N.T.A., fino ad un massimo del 25% della S.C. del fabbricato preesistente.
 - *ALTEZZA MASSIMA IN GRONDA* ampliamento ml. 6,50 e comunque non superiore alla preesistente
 - *ESCLUSIONE* di livelli mansardati o di soffitte con altezza superiore a ml. 1.80.
 - *DISTANZE* :
 - o dai confini di proprietà o di zona omogenea ml. 5.00
 - o dalle strade pubbliche o di uso Pubblico ml. 5.00
 - o allineamento preesistente ove superiore o uguale a ml. 5.00
 - o tra pareti con finestre di vani Abitabili ml. 10.00
 - o tra pareti con finestre di vani non abitabili o cieche ml. 6.00
 - *SPAZI A PARCHEGGIO* : Superficie minima spazi a parcheggio inerenti le costruzioni mq. 10/100 mc. di volume lordo totale (esistente e ampliamento)
 - *SUPERFICIE DI PERTINENZA* : La superficie di pertinenza è quella data dalla particella catastale relativa al fabbricato.
 - *SUPERFICIE PERMEABILE* : minimo il 25% della superficie di pertinenza del fabbricato
 - *CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI AMPLIAMENTI*:
 - Intonaco civile, con possibilità di parti di facciata in mattone o pietra di tipo locale a faccia-vista.
 - Tinteggiatura esterna in colori chiari tradizionali nelle sfumature del giallo-ocra terra di Siena
 - Infissi in legno con eventuali persiane alla fiorentina in legno o similare, di colore tradizionale.
 - Copertura a tetto tradizionale con manto in tegole e coppi o tegole portoghesi.
 - Comignoli con disegno tradizionale (esclusi i prefabbricati in Cls. o acciaio, in vista)
 - In generale, l'intervento dovrà essere effettuato in coerenza con le caratteristiche tipologico-costruttive della parte esistente, rispettandone le peculiari caratteristiche stilistico-costruttive, nonché le eventuali testimonianze storico-artistiche presenti.

INTERVENTI DI MODIFICA DEL SUOLO AGRICOLO

- a. In attesa che il DISTRETTO VIVAISTICO PISTOIESE, di recente costituitosi, provveda ad uniformare la regolamentazione edilizia, ambientale ed igienica relativa al settore vivaistico- ornamentale, nelle zone agricole del territorio comunale valgono le seguenti regole, derivanti in parte dalle già esistenti di P.R.G.
- b. Per gli interventi comportanti trasformazioni culturali, che incidano in qualsiasi modo e misura sulla morfologia, sul consumo delle risorse, sulla permeabilità e sulla regimazione idraulica dei suoli, ivi compresa la produzione di piante in contenitore, il titolare dell'attività deve procedere ad una preventiva valutazione degli effetti ambientali sulla base di criteri di trasformazione e impermeabilizzazione, sull'utilizzo della risorsa idrica, sull'uso di prodotti fitosanitari.
- c. IL CRITERIO DELLA TRASFORMAZIONE riguarda il controllo delle relazioni esistenti tra la trasformazione dell'uso agricolo e la tutela delle risorse essenziali presenti sul territorio comunale. A tale scopo NON SONO AMMESSE:

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- l'asportazione dell'intero franco di terreno coltivabile
 - la trasformazione strutturale irreversibile del terreno vegetale, nel senso di una profonda modifica della sua composizione granulometrico-mineralogica o delle sue caratteristiche chimico-biologiche o della sua compattezza e consistenza.
 - L'alterazione dei livelli di campagna che comporti in ciascun punto un rialzamento o un abbassamento del terreno superiore a 30 cm.
 - La realizzazione di strade bitumate o cementate salvo particolari situazioni di natura morfologica (pendenze eccessive) in tal caso la bitumatura o la cementazione potrà avvenire con utilizzo di materiali particolari (es. calcestruzzo o asfalto architettonico) e previo richiesta di permesso di costruire.
- d. Dovrà essere previsto un USO RAZIONALE DELLE RISORSE IDRICHE, con la progettazione di impianti che limitino la dispersione di acqua e dimostrino il recupero delle reflue ed in esubero in appositi bacini di raccolta e riciclo. Pertanto i progetti di trasformazione del suolo dovranno essere corredati da idonea documentazione comprovante le tecniche e le verifiche per il riutilizzo delle acque reflue.
- e. IL CRITERIO DELLA IMPERMEABILIZZAZIONE riguarda il controllo della superficie aziendale ricadente nel territorio comunale.
- f. Per evitare una eccessiva limitazione della permeabilità dei terreni dovranno essere rispettate le percentuali relative alla Superficie Totalmente Impermeabilizzata (S.T.I.) e alla Superficie Parzialmente Impermeabilizzata (S.P.I.).
- g. Si ha Superficie Totalmente Impermeabilizzata quando vengano realizzate:
- superfici bitumate o cementate
 - superfici su cui sono applicati teli o membrane impermeabili anche se tra loro non saldati o coperti da ghiaia o da terra
 - Per superfici comunque coperte in modo tale da non consentire la permeabilità dell'acqua battente
- h. Si ha Superficie Parzialmente Impermeabilizzata quando vengano realizzate:
- superfici di strade bianche inghiaiate o in terra costipata oppure pavimentate con blocchetti non cementati
 - superfici su cui sono applicati teli o membrane permeabili
 - le membrane (o geotessili) per essere considerati parzialmente impermeabili, dovranno avere permeabilità con battente d'acqua di 10 cm., non inferiore a 200 l/s per mq., diametro di filtrazione di 0.66 mm., resistenza a trazione non inferiore a 25 kN/m e allungamento non superiore al 25%. In caso contrario saranno considerate superfici impermeabili.
- i. Quanto sopra fatto salvo l'assetto idraulico dell'area, anche in rapporto ai fondi limitrofi e il rispetto delle prescrizioni del P.A.I. e del Piano Strutturale.
- j. Nel caso che la superficie aziendale si estenda su più sottozone, non è consentita la mediazione pesata delle percentuali.
- k. USO PRODOTTI FITOSANITARI
- l. Per prodotti fitosanitari si intendono quelli individuati dal D.Lgs. 17 marzo 1995 n. 194 e dalla L.R. 1 luglio 1999 n. 36 e dal D.P.R. 290/01.
- m. Fatte salve le limitazioni disciplinate dall'art. 21 del D.Lgs. 152/99 e dall'art.121 del presente regolamento a salvaguardia delle fonti di approvvigionamento idrico, per aree di tutela si intendono:
- Le fasce comprese entro 10 metri dalle sponde di laghi naturali e invasi ad uso pubblico, e dall'orlo di sponde dei corsi d'acqua pubblici;
 - Le fasce comprese entro 10 metri dalle sorgenti e pozzi privati, se ad uso agricolo, o 20 metri se ad uso potabile;
 - Le fasce comprese entro 10 metri dalle strade statali, provinciali, comunali e assimilate ai sensi del Codice della Strada;
 - Le fasce comprese entro 10 metri dalle abitazioni e dai ricoveri degli animali;
 - I centri abitati (così come definiti dal Codice della Strada);
- n. Nelle aree di tutela di cui sopra, è vietato l'impiego di prodotti fitosanitari appartenenti alle classi "molto tossici" e "tossici" di cui al D.P.R. 24 maggio 1988 n. 223 e di quelle che rientrano fra le sostanze di cui all'allegato 2 della L.R. 36/99.
- o. Nelle aree di tutela è consentito l'impiego dei prodotti fitosanitari non ricompresi al precedente punto n) e che presentino caratteristiche di minima persistenza ambientale accertata con la registrazione del prodotto e non riportino, in etichetta, indicazioni di tossicità per la fauna terrestre ed acquatica, comunque nei disciplinari di agricoltura biologica. I trattamenti con le sostanze autorizzate dovranno comunque, avvenire tramite macchine irroratrici dotate di dispositivi idonei al fine di evitare l'effetto deriva.
- p. Fermo restando quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 36/99, chiunque intenda utilizzare nelle aree di tutela di cui al precedente punto m) prodotti fitosanitari di qualsiasi natura anche se non compresi tra quelli vietati dal precedente punto n), è tenuto a darne preventiva comunicazione al Dipartimento di Prevenzione della Azienda U.S.L. secondo le procedure disposte dal citato art. 4 L.R. 36/99.
- q. L'utilizzo, nelle aree di tutela dei prodotti appartenenti alle classi molto tossici e tossici e di quelle che rientrano tra le sostanze di cui all'allegato 2 della L.R.36/99, può essere ammesso solo previa autorizzazione rilasciata dal Dipartimento di Prevenzione della A.S.L.3.
- r. La comunicazione preventiva può essere omessa purché non si tratti di trattamenti diserbanti o geodisinfestanti (per i quali l'obbligo di comunicazione è stabilito dalla L.R. 36/99) ed il trattamento stesso venga regolarmente registrato sulla scheda dei trattamenti di cui al D.P.R. 23 aprile 2001 n. 290.
- s. Coloro che intendono svolgere attività di distribuzione di fitofarmaci per conto terzi, devono comunicare al Comune il proprio nominativo e generalità della ditta per l'istituzione di un apposito registro.
- t. I soggetti sopramenzionati devono attenersi a quanto previsto dalle norme del D.lgs 19.9.94 n 626 e relative modifiche, del D.Lgs 17.3.95 n 194 e del D.P.R. 23.4.01 n 290.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

INTERVENTI DI MODIFICA DEL SUOLO : SOTTOZONE E5 (aree prevalentemente boscate)

- a. Sono ammesse le attività facenti parte del ciclo produttivo del bosco.
- b. La funzione generale di connessione naturalistica e paesaggistica propria sia delle aree boscate che di quelle aperte risulta collegata all'uso ed alla valorizzazione delle attività pastorali e selvicolturali integrate, facenti parte del ciclo produttivo del bosco (coltivazione, raccolta, taglio, lavorazione del legname, reimpianto) che sono dunque funzioni ammissibili ed anzi da sostenere per l'equilibrio ecologico e ambientale del sistema.
- c. Dovranno essere mantenute le sistemazioni morfologiche ed infrastrutturali.
- d. Per ragioni paesaggistiche e per l'equilibrio generale del sistema, dovranno essere mantenute le aree aperte contrastando la tendenza alla selva incolta.
- e. E' consentita la realizzazione di nuova viabilità di servizio a fini produttivi ed antincendio, previo dimostrazione che quella esistente utilizzabile o da ripristinare, non è sufficiente alla conduzione del fondo.
- f. In queste zone non sono ammesse attività di tipo vivaistico
- g. **NON SONO AMMESSE SUPERFICI TOTALMENTE O PARZIALMENTE IMPERMEABILIZZATE**

VOLUMI INTERRATI

- a. I volumi interrati in zona agricola "E" di R.U. dovranno essere computati alla stessa stregua di quelli totalmente o parzialmente fuori terra. Sono escluse dalla computabilità in interrato i locali tecnici e le autorimesse pertinenziali, purché realizzati senza modificare la preesistente morfologia del terreno e con le sole aperture di accesso in vista.
- b. Qualora la morfologia del terreno lo permetta, gli annessi agricoli potranno essere realizzati anche in interrato o seminterrato onde limitarne l'impatto ambientale sul territorio. In tal caso la Superficie Utile interrata sarà comunque computata ai fini delle superfici massime realizzabili.

SERRE E MANUFATTI STAGIONALI

- a. **NELLE SOTTOZONE E4 E E5 nonché NELLE ALTRE ZONE OVE VIGENTI VINCOLI PAESAGGISTICI, NON È CONSENTITA L'INSTALLAZIONE DI SERRE O MANUFATTI STAGIONALI DI ALCUN TIPO.**

Elementi e parametri edilizi (Art. 28 NTA)

- 1. **PIANO DI UN EDIFICIO:** la porzione di un edificio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, limitato da un pavimento e da un soffitto, che può essere orizzontale, inclinato o curvo.
- 2. **PIANO FUORI TERRA:** il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale, od in almeno nel 50 per cento di essi, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani fuori terra i piani seminterrati il cui pavimento si trovi, anche in ogni suo punto perimetrale, ad una quota non inferiore a metri 0,30 rispetto alla quota di campagna del terreno circostante.
- 3. **PIANO INTERRATO:** il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale od inferiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani interrati i piani seminterrati il cui soffitto si trovi, anche in taluno dei suoi punti perimetrali, ad una quota inferiore a metri 0,30 rispetto alla quota di campagna del terreno circostante
- 4. **PIANO SEMINTERRATO:** il piano di un edificio il cui pavimento si trovi, in ogni suo punto perimetrale, od in più del 50 per cento di essi, ad una quota inferiore a quella del terreno circostante, ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a metri 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante.
- 5. **PIANO INTERRATO (O PIANO SEMINTERRATO) ABITABILE:** il piano interrato o seminterrato adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone, inteso come il piano interrato o seminterrato l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,70.
- 6. **PIANO TERRA (O PRIMO PIANO FUORI TERRA):** il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale non esistano altri piani, od esistano solamente piani interrati.
- 7. **PIANO RIALZATO (O PIANO TERRA RIALZATO, O PRIMO PIANO FUORI TERRA RIALZATO):** il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale esista un piano seminterrato, anche se assimilato ai piani interrati.
- 8. **PIANO AMMEZZATO (OD AMMEZZATO, O MEZZANINO):** il piano di una edificio interposto tra due piani fuori terra, di norma tra il primo ed il secondo, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani fuori terra.
- 9. **PIANO SOTTOTETTO (O SOTTOTETTO):** l'ultimo piano fuori terra di un edificio, avente come soffitto la copertura dell'edificio medesimo.
- 10. **PIANO SOTTOTETTO (O SOTTOTETTO) ABITABILE:** il piano sottotetto adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone, inteso come il piano sottotetto l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,7, fatte salve le eccezioni espressamente disposte; l'altezza media di ogni locale sottotetto è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza inferiore a metri 1,80, sotto la quale non si possono realizzare parti di locali abitabili.
- 11. **ALTEZZA UTILE DEL PIANO:** la misura della distanza tra il pavimento ed il soffitto di un piano di un edificio, ovvero tra il pavimento e l'intradosso delle strutture orizzontali di copertura del soffitto o degli scempiati di mezzane in caso di solai con travi ricalate. Nei casi di soffitti inclinati o curvi l'altezza netta è convenzionalmente intesa come altezza media, la quale è misurata su tre punti della mezza volta, ove si tratti di volte a tutto sesto od a sesto ribassato.
- 12. **ALTEZZA LORDA DEL PIANO:** la misura della distanza tra il pavimento di un piano di un edificio ed il pavimento del piano superiore. Nel caso di ultimo piano abitabile o non abitabile, l'altezza è misurata dal pavimento all'intradosso dell'ultimo solaio o del solaio di copertura. Nel caso di piano seminterrato deve essere considerata solo la parte fuori terra dall'originaria quota del piano di campagna o, se inferiore, da quella del nuovo piano artificialmente creato.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

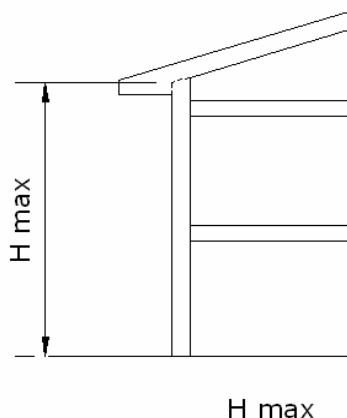
13. **SUPERFICIE COMPLESSIVA** : la superficie data dalla somma delle superfici utili abitabili e delle superfici accessorie;
14. **SUPERFICIE UTILE ED UTILE ABITABILE** : si intende per superficie utile la superficie di pavimento dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, ove si espletano le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi; si intende per superficie utile abitabile la superficie di pavimento dei vani abitabili e degli altri spazi destinati all'abitazione degli alloggi. Entrambi le superfici sono misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, logge e balconi.
15. **SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL)**: Si intende la sommatoria di tutte le superfici lorde dei piani fuori terra o comunque da computare ai fini degli indici urbanistici delimitate dal perimetro esterno delle murature. Per le verifiche degli indici potranno essere detratte dalla S.U.L. le superfici indicate nelle varie zone o sottozone omogenee.
16. **SUPERFICIE ACCESSORIA (SNR)**: la superficie dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, avente funzioni di servizio alle attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi. Essa è costituita da:
- a. porticati, balconi, terrazze, logge e simili;
 - b. porticati, loggiati, androni ed altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari aventi autonoma identità fisica e funzionale, (i porticati, sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora vi sia l'uso pubblico);
 - c. locali per impianti tecnologici, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderia, e simili, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;
 - d. vani scala (rampe più pianerottoli) condominiali e vani ascensore;
 - e. cantine, cantinole, soffitte e sottotetti, ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di Pertinenza delle utilizzazioni principali ovvero con altezze utili inferiori a m 2,7.
 - f. piani interrati o seminterrati, (comprese le autorimesse), ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni principali
 - g. autorimesse singole o collettive e gli spazi per la sosta ed il ricovero di veicoli, compresi quelli relativi alla manovra, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;
 - h. magazzini, depositi, archivi, con altezze utili inferiori a m 2,7, in connessione con l'unità immobiliare, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati, e comunque il loro esercizio non comporti la presenza continuativa di persone in attività lavorativa e comunque entro il limite del 5% della Superficie lorda di calpestio.
17. **SUPERFICIE DI VENDITA**: La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita sia coperta che scoperta, ivi compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. La superficie di vendita comprende, inoltre, gli spazi adibiti all'esposizione delle merci, alla frequenza, anche occasionale del pubblico, o, comunque, a servizio della clientela, e funzionalmente collegati alle operazioni di vendita, purché comunicanti con l'unità immobiliare dell'esercizio stesso. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzino, deposito, lavorazione, uffici, dove non sia consentito al pubblico di accedere liberamente, e quella dei servizi igienici; nel caso dei Centri Commerciali, la superficie degli esercizi che non ricadono nella disciplina del presente regolamento non concorre a determinare la superficie del Centro stesso. Qualora uno stesso esercizio comprenda diversi locali di vendita, gli stessi devono essere comunicanti tra loro a mezzo di aperture o scale idonee ad assicurare un'agevole circolazione del pubblico.
18. **SAGOMA GEOMETRICA DI UNA COSTRUZIONE**: il solido corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed è formata dal profilo chiuso esterno delle linee che lo compongono, sia in pianta che in prospetto; nella considerazione della sagoma geometrica non si tiene conto delle aperture (porte e finestre) né degli elementi di finitura sporgenti dal filo delle pareti esterne o del tetto, mentre ne fanno parte elementi quali logge, porticati, balconi, aggetti di gronda, abbaini, volumi tecnici.
19. **SOPRAELEVAZIONE**: per sopraelevazione di un edificio, si intende il rialzamento dell'ultimo piano esistente, fino al raggiungimento dell'altezza utile abitabile. In caso di piani soffitta esistenti, di altezza massima inferiore a ml. 1.80, si considera sopraelevazione la realizzazione di sole volumetrie escluse dal calcolo per le varie zone omogenee e di vani tecnici. Dovranno rimanere inalterate le caratteristiche della parete preesistente salvo quanto previsto dal Codice Civile: in caso di realizzazione di nuove aperture o di modifica delle caratteristiche di abitabilità dei vani, dovranno essere rispettate le distanze tra pareti previste dalle varie zone omogenee.
20. **AMPLIAMENTO**: per ampliamento di un edificio si intende la realizzazione di nuove volumetrie nell'ambito del lotto e delle pertinenze e di nuovi piani in rialzamento degli esistenti ove non si configuri come sopraelevazione.
21. **VOLUMI TECNICI**: quelli considerati strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità o di sicurezza, derivanti da norme prescrittive, degli impianti stessi, trovare luogo entro la sagoma geometrica della costruzione realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Sono da considerare volumi tecnici quelli sotto indicati:
- a. Extra-corpo vani scale condominiali, ovvero la porzione di vano scala condominiale necessaria per raggiungere il piano sottotetto se non abitabile in tutto o in parte, od il lastrico solare condominiale;
 - b. Extra-corsa ascensori e vani ascensore;
 - c. Serbatoi idrici e relativi impianti nella misura strettamente necessaria alle esigenze dell'unità immobiliari cui sono pertinenza;
 - d. Centrali termiche fino ad una superficie utile netta di mq. 8.00;
 - e. Camini, canne fumarie e di ventilazione;
 - f. Cabine elettriche non private;
 - g. Gru e ciminiere;

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- h. I volumi tecnici sopra descritti sono scomputabili secondo quanto stabilito dai vari parametri di zona delle Norme.

22. ALTEZZA MASSIMA DI UN EDIFICIO (Hmax.):

- a. L'altezza massima degli edifici di nuova costruzione, o soggetti a ristrutturazione, sopraelevazione o ampliamento, si misura sulla facciata più alta dell'edificio, o sulla parte di copertura arretrata rispetto alle facciate principali se più alta, a partire dalla quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato se più bassa, sino all'intersezione del prolungamento dell'intradosso del solaio di copertura, con il filo murario esterno dell'edificio, se di tipo tradizionale, o all'estradosso del solaio di copertura se trattasi di copertura a terrazza.
- b. Sulle vie o terreni in pendenza o nel caso di facciate composte da corpi di varia altezza o di edifici contigui, l'altezza massima è sempre quella del punto di facciata più alto, misurata come sopra.
- c. In caso di tetto ad unica falda l'altezza massima è da considerarsi quella media tra la gronda e il colmo, misurate come al precedente punto a).
- d. Per gli edifici produttivi o di altro tipo con copertura piana, l'altezza massima è misurata comprendendo le eventuali cartelle di gronda. Tale regola non è da considerarsi nelle coperture a terrazza di edifici residenziali ove realizzabili.
- e. Possono sempre superare l'altezza massima consentita le canne fumarie e di ventilazione e gli impianti che utilizzino fonti energetiche alternative.
- f. Negli edifici situati nelle zone produttive (industriali ed artigianali o commerciali) possono superare l'altezza massima anche i seguenti volumi tecnici, solo ed esclusivamente per comprovate e motivate esigenze tecnico-costruttive:
 - i serbatoi idrici;
 - extra corsa ascensori per una altezza massima di ml. 2.10;
 - vano scala di accesso alla copertura per la superficie strettamente necessaria e per una altezza massima di ml. 2.10;
 - emergenze architettoniche, prive di superfici utili (es. torri pubblicitarie e simili)
- g. Comunque l'altezza massima non potrà superare quanto prescritto dalle norme tecniche per le costruzioni in zona a rischio sismico e quanto stabilito dall'art.9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444.



23. DISTANZA MINIMA DAI CONFINI E DISTANZA FRA GLI EDIFICI :

- a. Si misurano orizzontalmente in corrispondenza della proiezione delle parti più sporgenti dell'edificio, esclusi gli aggetti di gronda delle coperture e gli elementi decorativi. Non sono computabili ai fini di dette misurazioni, i volumi tecnici e le parti emergenti dai fili esterni delle murature perimetrali del corpo di fabbrica (terrazzi, scale aperte) con le seguenti specifiche limitazioni:
 - le scale esterne aperte comprensive delle necessarie strutture di piedritto e di definizione architettonica, fino al raggiungimento del primo piano dell'edificio;
 - i balconi, le terrazze a sbalzo, di larghezza (aggetto) non superiore a ml. 1.50 i locali accessori e vani tecnici di altezza in gronda inferiore a ml. 2.50 (vedi succ.).
- b. In tutto il territorio comunale, nella realizzazione di nuove costruzioni, o ricostruzioni, deve essere rispettata tra i fabbricati la distanza minima assoluta di 10 ml tra pareti (entrambe o solo una) con finestre di vani abitabili e comunque l'altezza del fabbricato più alto. Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale:
 - la possibilità di costruire in aderenza;
 - per le sopraelevazioni quanto previsto al precedente comma 18) e per le ristrutturazioni ai fini delle distanze tra edifici fronteggianti, dovrà essere rispettato quanto previsto dal Codice Civile.
- c. Possono essere ammesse, distanze inferiori a quelle indicate, per edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo, fatta salva sempre la minima distanza di ml. 10.00 tra pareti con finestre di vani abitabili.
- d. Non sono da considerare, al fine della valutazione delle distanze tra fabbricati su fondi o lotti confinanti, le costruzioni esistenti di altezza massima in gronda non superiore a 2,50 m. e destinate ad usi accessori (garage, centrali termiche, etc.) purché sprovviste di finestre.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- e. Sono altresì esclusi dal computo della distanza dai confini e dai fabbricati: gazebi, pergolati, pensiline, e arredi da giardino di cui all'art. 30.

24. DISTANZA DAL FILO STRADALE :

- a. Si intende la lunghezza minima misurata in orizzontale del segmento congiungente il corpo più avanzato del fabbricato, con il filo stradale; considerando la sede stradale comprendente l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali come parapetti, muri, scarpate, ecc..
- b. Ai fini della determinazione di detta distanza non sono computabili le parti aggettanti analogamente a quanto stabilito al precedente comma.
- c. Nella determinazione della distanza degli edifici dal filo stradale fuori dal perimetro dei centri abitati dovranno essere osservate le prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Codice della strada).
- d. Sono fatte salve in tutto il territorio comunale:
 - le prescrizioni più restrittive imposte dalle norme per gli edifici in zona sismiche.
 - la possibilità di costruire in aderenza
 - le distanze minori esistenti
 - le deroghe previste per gli ampliamenti una tantum.

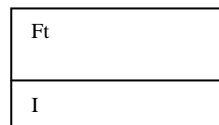
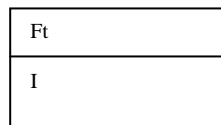
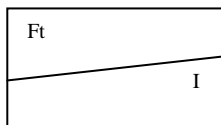
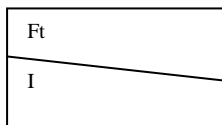
Art. 29

Elementi e parametri urbanistici

1. **SUPERFICIE TERRITORIALE (St):** la superficie totale di un ambito delimitato dagli strumenti di pianificazione generali, misurata al lordo delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'ambito interessato ed al netto delle viabilità esistenti o di P.R.G.C.
2. **LOTTO EDIFICABILE:** La superficie identificata in cartografia con omogenea simbologia costituito dalla superficie libera indicizzata o, nel caso di lottizzazioni, quella individuata dal piano attuativo.
 - a. Nel caso di esistenza di un immobile sul lotto, la capacità edificatoria dovrà tener conto della sua volumetria e superficie ove questo non possa essere o non venga demolito.
 - b. Per i lotti che mantengono la stessa destinazione del precedente P.R.G., dovrà essere verificato che gli indici di edificabilità non siano già stati utilizzati per la costruzione di altri immobili.
 - c. Non è ammessa la commistione di indici per lotti ricadenti in zone o sottozone diverse.
3. **SUPERFICIE FONDIARIA (SF):** la superficie residua della superficie territoriale, detratte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. **SUPERFICIE COPERTA (SC):** la superficie data dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate sia degli edifici principali che degli edifici accessori fuori terra e entro terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali; per il computo degli elementi architettonici e di arredo si rimanda ai contenuti dell'articolo 30.
5. **SUPERFICIE PERMEABILE (SP):** ogni superficie, libera da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche.
 - a. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,50 m., pedonali ma non carrabili purché inghiaiai e realizzati con materiali permeabili.
 - b. Le superfici carrabili pavimentate dovranno essere limitate al solo spazio di parcheggio (posto auto più spazio di manovra). I marciapiedi impermeabilizzati dovranno avere larghezza massima di ml. 1.00, ovvero di ml. 1.50 ove condominiali, salvi gli spazi di manovra di cui al D.M. 236/89 (superamento barriere architettoniche). Gli scannafossi dovranno avere larghezza massima comprensiva del muro esterno di ml. 1.00.
 - c. Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione artigianale ed industriale, ferme restando la quantità di verde a prato e/o piantumato previste dalle norme la percentuale minima di superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali (escluso asfaltature anche se drenanti), poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche. La superficie permeabile deve essere garantita, oltre che per le nuove costruzioni, anche per gli interventi di ampliamento. In caso di ristrutturazione o sopraelevazione e comunque per ogni intervento di sistemazione esterna, le superfici permeabili dovranno rimanere invariate, se già inferiori al minimo previsto.
6. **RAPPORTO DI COPERTURA (Rc):** il rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria, espresso in valore percentuale.
7. **INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut):** il rapporto tra la Superficie Utile Lorda degli edifici e la superficie territoriale, espresso in mq/mq od in mq/ha.
8. **INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf) :** il rapporto tra la Superficie Utile Lorda degli edifici e la superficie fondiaria, espresso in mq/mq.
9. **INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It):** il rapporto tra il Volume degli edifici e la Superficie Territoriale, espresso in mc/mq.
10. **INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (If):** il rapporto tra il Volume degli edifici e la Superficie Fondiaria, espresso in mc/mq.
11. **VOLUMETRIA EDIFICABILE:** il prodotto tra la Superficie Fondiaria e l'Indice di fabbricabilità fondiaria assegnato.
12. **VOLUME DI UN EDIFICIO AI FINI DEL COMPUTO DEL VOLUME URBANISTICO (V):** è dato dal prodotto tra la Superficie Utile Lorda di ogni piano e la relativa altezza lorda o media di altezze in caso di piani a quote diversificate.
 - a. Ai fini del computo, sono da rispettare le seguenti precisazioni e i seguenti criteri correttivi rispetto alla definizione data.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

- b. le murature perimetrali esterne concorrono al volume fino allo spessore di cm. 30: non si considerano ai fini del calcolo del volume gli spessori dovuti all'utilizzo dei materiali per il contenimento termo-acustico e i giunti tecnici sismici, nonché gli eventuali paramenti di finitura esterni e gli elementi decorativi, il tutto previo presentazione di idonea documentazione e particolari costruttivi.
- c. Lo spessore dei solai si computa escludendo gli spessori necessari per i materiali da utilizzare per il contenimento termo-acustico, previo presentazione di idonea documentazione e particolari costruttivi.
- d. Sono inoltre esclusi dal computo volumetrico:
- gazebo, pergolati, pensiline, tettoie aggettanti e arredi da giardino nel rispetto dell'art. 30.
 - balconi, terrazze, e simili;
 - scale esterne aperte;
 - vani scala (rampe più pianerottoli purché della medesima larghezza secondo le buone regole del costruire – si calcolano i disimpegni, corridoi e ingressi) privati e condominiali e vani ascensore senza alcun limite dimensionale, sia interni che esterni ai corpi di fabbrica;
 - locali per impianti tecnologici di altezza inferiore a m. 2.50, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, e simili, intesi esclusivamente come accessori ai volumi principali. Nelle coperture a tetto i volumi tecnici dovranno rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo dovrà essere prevista una soluzione architettonica unitaria
 - porticati logge e loggiati, fino ai limiti indicati per le varie zone omogenee e porticati, loggiati, androni ed altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari aventi autonoma identità fisica e funzionale o adibiti all'uso pubblico;
 - cantine, cantinole, soffitte e sottotetti di altezza utile inferiore a m. 1.80
 - I volumi completamente interrati, (comprese le autorimesse), intesi come pertinenze e accessori alle utilizzazioni attivate ai piani superiori, e comunque contenuti nella proiezione planimetrica dell'edificio secondo quanto previsto per le varie zone e sottozone omogenee;
 - le autorimesse fuori terra nei limiti indicati per ciascuna zona omogenea;
 - I volumi completamente interrati, (comprese le autorimesse), intesi come pertinenze e accessori alle utilizzazioni attivate ai piani superiori, e comunque contenuti nella proiezione planimetrica dell'edificio secondo quanto previsto per le varie zone e sottozone omogenee; i volumi seminterrati si calcolano in proporzione diretta alla loro emergenza dal piano di riferimento (quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato se più bassa).



- Esempio di calcolo Volume seminterrato
Nel disegno pareti laterali del seminterrato
 $Ft = \text{Area Fuori terra}$

$I = \text{Area interrata}$

$A = \text{area totale delle pareti laterali}$

$A:Ft = 100 : \% \quad \% = \text{percentuale fuori terra} \quad \text{Volume netto} = \% \times \text{Volume Totale}$

- Nel caso di demolizione con riorganizzazione planovolumetrica di un singolo edificio, o di ristrutturazione urbanistica, il volume da recuperare dovrà essere computato al lordo compresi gli interrati.

13. ADDIZIONI VOLUMETRICHE E FUNZIONALI

- a. Si ha ADDIZIONE VOLUMETRICA agli edifici esistenti, non assimilata alla ristrutturazione edilizia quando, nei limiti dei parametri previsti per le varie zone o sottozone omogenee:
- L'intervento di ampliamento comporti aumento di unità immobiliari
 - Si abbia un aumento superiore a 100 metri cubi lordi della volumetria di ogni edificio residenziale unifamiliare e un aumento superiore, nel caso di edifici con più unità abitative, di 60 metri cubi lordi a unità abitativa.
 - Si abbia un aumento superiore a 200 metri cubi di edifici con destinazione d'uso produttiva o comunque diversa dalla residenziale.
- b. Si ha ADDIZIONE FUNZIONALE, e quindi opera soggetta a Denuncia di Inizio Attività, quando non si verifichino le condizioni per gli ampliamenti volumetrici di cui sopra, e quando l'intervento non comporti la realizzazione di corpi di fabbrica separati.
- c. Gli immobili con destinazione agricola oggetto di ampliamento mantengono la loro destinazione d'uso nei venti anni successivi dalla efficacia della D.I.A. o dalla data del Permesso di Costruire.
14. **VOLUMETRIA ABITATIVA MEDIA (Vam)** : per il calcolo della capacità insediativa residenziale la volumetria che compete ad ogni abitante insediato o insediabile è pari a 100 mc/ab di volume urbanistico; ai fini del calcolo del dimensionamento si assume la volumetria di 300 mc, quale dimensione media di ogni alloggio. Sono esclusi dal calcolo suddetto gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le riorganizzazioni funzionali nelle quali non si determina un aumento del carico urbanistico.
15. **INDICE DI AFFOLLAMENTO (Ia)**: è la cubatura netta minima dei vani abitabili di nuova costruzione, nuovo insediamento residenziale (cambi destinazione) o in caso di aumento di unità immobiliari. Ne fanno eccezione le

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

superfici previste dal D.M. 7 luglio 1975 per i locali monostanza . In tutti gli altri casi l'indice di affollamento non dovrà essere inferiore a 54 mc./abitante lordi. Il calcolo degli abitanti insediabili è determinato dal parametro dei vani ad uso di camera, calcolati in base al D.M. 1975

16. OPERE DI URBANIZZAZIONE :

- a. 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 c.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
- b. Ove l'urbanizzazione primaria sia attuata per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni.
- c. Urbanizzazione Secondaria / Dotazione e adeguamento degli standard urbanistici
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;
- d. 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.

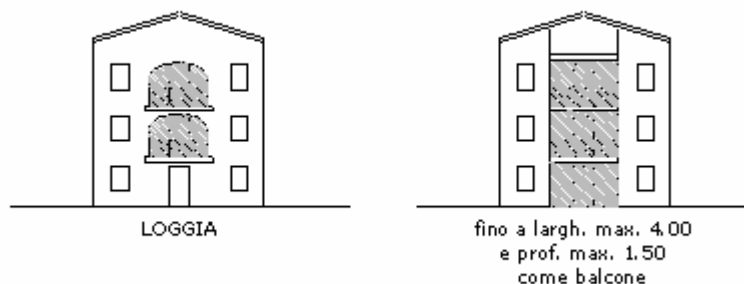
17. PERTINENZE

- a. Le pertinenze di un edificio sono quei manufatti, esclusi dal calcolo dei volumi, a servizio esclusivo dell'edificio esistente.
- b. Sono considerate pertinenze ai fini del R.U. : autorimesse interrate ai sensi della L. 122/89 e fuori terra, piscine, campi da tennis (usi privati) centrali termiche-autoclave. Negli edifici produttivi sono inoltre considerate pertinenze, quelle indicate all'ultimo comma della Circolare del Ministero LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977. Questi manufatti dovranno essere realizzati nell'ambito del lotto catastale di pertinenza del fabbricato principale, salvo quanto previsto per gli spazi a parcheggio dall'art. 96 delle norme e sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività.

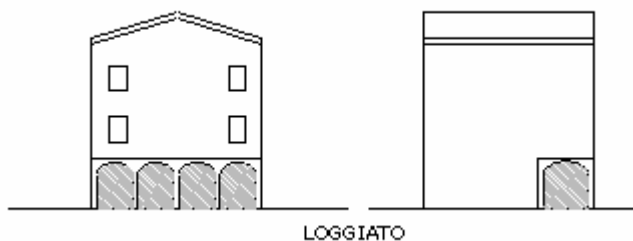
Elementi architettonici e di arredo (Art. 30 NTA)

1. LOGGIA: spazio accessorio delimitato da tre pareti verticali e da due orizzontamenti, accessibile da vani abitabili, il cui volume è computato secondo le varie zone omogenee di cui alle norme e la superficie coperta da valutare al 100%. Le logge comprensive degli elementi specifici di definizione non costituiscono distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale nei limiti di 1,5 m di sporgenza dai fili esterni delle murature perimetrali. Nel caso di logge esistenti, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, le logge come sopra individuate non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che la loggia è stata computata nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione. NON SI CONSIDERA LOGGIA e quindi non è computata ai fini del volume e superficie coperta, la rientranza di un edificio aperta completamente su un solo lato e coperta da solaio o terrazzo o gronda, della larghezza massima di ml. 1.50 e lunghezza superiore o uguale a ml. 4.00.

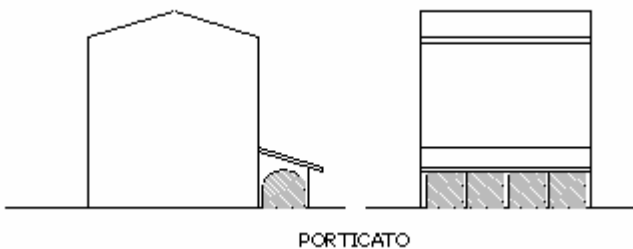
Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO



2. LOGGIATO: spazio di uso pubblico o privato, delimitato da una parete verticale, da un colonnato o pilastrata e da due orizzontamenti, il cui volume è computato in relazione alle varie zone omogenee di cui alle norme e la cui superficie coperta da valutare al 100%. Nel caso di loggiati privati esistenti anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o non a fini agricoli, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, i loggiati come sopra individuati non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che il loggiato è stato computato nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione.

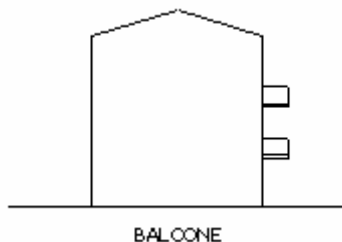


3. PORTICATO: spazio utile al piano terra (o rialzato) degli edifici definito da una o due pareti verticali, un colonnato o pilastrata e provvisto di copertura a tetto o a terrazza, senza strutture sovrastanti. È ammesso solo in quanto pertinenza di fabbricato e computato secondo le varie zone omogenee. I porticati connessi ai fabbricati, comprensivi degli elementi specifici di definizione non costituiscono distanza dai confini e dai fabbricati nei limiti di 1,5 m (ai pilastri o comunque al filo esterno della struttura portante) di sporgenza dai fili esterni delle murature perimetrali e con altezza in gronda non superiore a ml. 2.50. Non è ammessa la chiusura esterna. Nel caso di porticati esistenti anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o non a fini agricoli, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, i porticati come sopra individuati non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che il porticato è stato computato nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione.



4. BALCONE: superficie aggettante accessibile da vani abitabili e aperta su tre lati, non computabile ai fini volumetrici. Nel caso di nuovi fabbricati, di ampliamento o ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml. 1,50, non costituisce distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale. La superficie coperta non è computata, quando si tratta di balconi con aggetti inferiori ml. 1,50, di superficie lorda non superiore a mq. 6,00; ove si superi il ml 1,50 di aggetto e/o di superficie sopra detta, le eccedenze si devono considerare ai fini della determinazione della superficie coperta.

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO



5. **BALLATOIO**: struttura distributiva orizzontale e/o aggettante, a servizio di vani abitabili o di intere unità immobiliari. La sua valutazione, nel caso di nuovi fabbricati o di aggiunte a fabbricati esistenti, è analoga a quella dei balconi. Nel caso sia delimitato da più di una parete verticale, ovvero munito di colonnato o pilastrata, la sua valutazione è analoga a quella prevista per le logge. Non è ammesso il recupero volumetrico di ballatoi esistenti e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento di volumetria al 100%.
6. **SOTTOTETTO** (con possibilità di intervento ai sensi dell'art. 79 c. 2) punto 3) della L.R. 1/05, nonché dell'art. 24 delle N.T.A.): si considerano sottotetti gli ultimi piani di civili abitazioni raggiungibili mediante vano scala, che abbiano una altezza minima in gronda di ml. 1.80. Il rialzamento, ove consentito dalle varie sottozone, non potrà portare al superamento della altezza massima ivi prevista.
7. **SOFFITA** : locale con funzione di isolamento dell'ultimo piano dalla copertura, che non ha le caratteristiche del sottotetto.
8. **ABBAINO**: manufatto posto sulla copertura per l'aero-illuminazione di locali sottotetto o soffitta. La realizzazione di tali manufatti è consentita per una dimensione massima dell'infisso di ml. 1.00 di larghezza e ml. 0.60 di altezza, con copertura contro-pendenza con manto dello stesso tipo dell'esistente; per dimensioni superiori la parte sottostante comporterà aumento o alterazione di volume.
9. **GAZEBO**: manufatto non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini e dai fabbricati, destinato al ricovero di persone per le attività a cielo aperto, o complementare ad eventuali attività espositivo -commerciali di pertinenza di edifici a carattere residenziale, produttivo, o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi; esso è ammesso ove consentito dalle norme e deve essere costituito da struttura verticale astiforme in legno o con materiali idonei e adeguati all'ambiente di intervento, con copertura in tela, canniccio, completamente aperta su tutti i lati e avente:

- altezza al colmo non superiore a 3,50 ml;
- superficie coperta non superiore a 20 mq.

Non è ammesso superare la sopraccitata superficie per ciascuna unità immobiliare unifamiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale. Relativamente agli insediamenti produttivi, sono ammessi gazebo nella proporzione massima del 5% della superficie coperta dell'insediamento produttivo, è comunque ammesso un gazebo per insediamento produttivo avente proprio resede. La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

10. **PERGOLATO**: struttura di pertinenza di unità a carattere residenziale, non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini e dai fabbricati, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o con materiali idonei e adeguati all'ambiente di intervento, atta a consentire il sostegno del verde o piante rampicanti. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 e non essere impostati a quota superiore a ml. 2.50. La superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 50% della superficie libera e non è valutato ai fini della prevenzione dal rischio idraulico, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo. È consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie occupata sopra indicati. È comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione fin dal progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente l'autorizzazione. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.
11. **PENSILINA**: struttura non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini dai fabbricati e dal filo stradale con la funzione di proteggere il percorso dal marciapiede pubblico all'ingresso del fabbricato. La realizzazione, ammessa sull'intero territorio comunale ad eccezione delle zone agricole delle zone omogenee A e/o soggette a vincoli paesaggistici, dovrà essere organica e compatibile con i valori architettonici, tipologici ed ambientali degli insediamenti e non produrre significative alterazioni degli eventuali apparati decorativi. A tale scopo essa potrà essere composta di elementi verticali in legno, in ferro o altro metallo e da una copertura in tela, vetro o metallo. L'altezza al colmo non deve essere superiore a 3,00 ml.; la larghezza non deve essere superiore a 2,00 ml. ed i lati devono essere privi di qualsiasi elemento di chiusura, anche trasparente o mediante inferriate o simili. La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.
12. **TETTOIA AGGETTANTE**: struttura orizzontale o inclinata aggettante dal fabbricato a protezione di porte, finestre, marciapiedi privati. La loro realizzazione, ammessa sull'intero territorio comunale, dovrà essere organica e compatibile con i valori architettonici, tipologici ed ambientali degli insediamenti e non produrre significative alterazioni degli eventuali apparati decorativi. Nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml. 1,50, la sua superficie è computata al 30% ai fini della superficie coperta, ma non costituisce volume e distanza dai fabbricati, dai confini e dal filo stradale. La superficie coperta non è mai computata, nemmeno nella percentuale sopra indicata, quando si tratta di tettoie aggettanti di superficie lorda la cui proiezione al suolo non sia superiore a mq. 5,00, nel numero di una per ciascuna unità immobiliare residenziale o produttiva, di cui deve costituire accessorio; ove si superi la quantità di numero e/o di superficie sopra detta, tutte le tettoie aggettanti sono da considerarsi ai fini della determinazione della superficie coperta nella percentuale del 30% della loro superficie lorda. Sempre nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto è superiore a ml. 1,50, la superficie aggettante è computata al

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

50% ai fini della superficie coperta. Nel caso di tettoie aggettanti sovrapposte o poste a vari livelli, è considerato, per gli effetti del calcolo della superficie coperta, il profilo della somma delle proiezioni a terra. Non sono ammesse tettoie aggettanti a servizio di piani o di vani che non abbiano i requisiti di abitabilità. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.

13. **SCALA ESTERNA APERTA:** struttura di collegamento verticale esterna al corpo di fabbrica; è esclusa dal computo del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale, qualora strutturalmente aderente al fabbricato, e non emergente dai fili esterni delle murature oltre i m 2,80. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C. e del volume.
14. **ARREDI DA GIARDINO:** gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto ivi comprese fontane e vasche ornamentali, non sono computati ai fini della superficie coperta, del volume e delle distanze dal confine, dai fabbricati e dal filo stradale. Sono compresi nella definizione piccoli box in legno, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq. 4,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,20, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, ecc., nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare unifamiliare (o condominio) o insediamento produttivo, avente proprio resede di pertinenza di superficie non inferiore a 80 mq per le residenze e 200 mq. per i produttivi. L'installazione di detti accessori non deve provocare in alcun modo molestia o danno a terzi e deve in ogni caso essere computata ai fini della prevenzione del rischio idraulico. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.

SPAZI A PARCHEGGIO INERENTI LE COSTRUZIONI (Art. 96 N.T.A.)

1. La **SUPERFICIE MINIMA A PARCHEGGIO INERENTE LE COSTRUZIONI** è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 9 L. 122/89, in 10 mq. ogni 100 mc. di volume urbanistico e deve essere verificata e ubicata tutta all'esterno o nei porticati al piano terra degli edifici di nuova costruzione. Comunque la superficie da ubicare nei porticati non potrà essere superiore al 40% del totale dovuto.
2. E' ammessa la realizzazione del 40% del totale del parcheggio inerente la costruzione, anche negli interrati degli edifici di nuova costruzione, residenziali condominiali (nei lotti con Indice di fabbricabilità superiore a 1 mc/mq) o in quelli a destinazione commerciale, a condizione che gli spazi di sosta e manovra siano liberi e quindi fatta eccezione per le strutture portanti, non vengano diaframmati da alcun tramezzo o pannello e/o altro tipo di delimitazione (portoni, cancelli, dissuasori etc.). Negli edifici residenziali l'uso dei posti auto dovrà essere esclusivamente per i condomini: tale prescrizione dovrà essere indicata, quale vincolo, sia negli elaborati di progetto, che nel Permesso di Costruire rilasciato.
3. In caso di interventi di ampliamento, o ristrutturazione con aumento di unità immobiliari e/o carico urbanistico, il parcheggio esterno dovrà essere almeno il 60% del totale dovuto ed il resto potrà essere verificato con le superfici delle rimesse o garages.
4. Lo spazio di manovra non potrà superare il 50% della superficie totale a parcheggio. Ove la volumetria non consenta una superficie minima, dovrà comunque essere previsto e garantito almeno un posto auto ad unità immobiliare. Non si possono computare come posti auto le rampe di accesso ai garages. Possono essere previsti indici minimi superiori per i Piani Attuativi e per gli interventi nell'ambito dei Profili Regolatori.
5. Per i fabbricati sparsi lo spazio a parcheggio dovrà essere verificato nell'ambito della particella catastale di pertinenza dell'edificio.
6. In caso di mutamento d'uso di locali destinati a rimessa, dovrà essere dimostrata la realizzazione dei minimi spazi a parcheggio nel lotto di pertinenza dell'edificio.
7. In caso di dimostrata impossibilità di ubicazione nella pertinenza degli edifici posti nei centri abitati e previo parere favorevole della Autorità Comunale competente, è possibile realizzare spazi a parcheggio inerenti le costruzioni nei limiti sopra indicati, anche in aree al di fuori del lotto di pertinenza distanti dall'edificio principale per un raggio non superiore ai 100 ml., con dimostrazione dell'esistenza di idonei collegamenti pedonali, e previo stipula di atto pubblico di vincolo di pertinenzialità permanente da registrare e trascrivere.
8. La pavimentazione esterna degli spazi di parcheggio dovrà essere permeabile.
9. Fermo restando il calcolo dei posti auto come sopra, per gli edifici produttivi il con parcheggio dovrà essere verificato calcolando il volume, per ogni piano, per una altezza utile ragguagliata di ml. 4.00, per altezze previste o esistenti superiori.
10. Nel caso di interventi di ristrutturazione con aumento di unità immobiliari, sopraelevazione, ampliamento solo in rialzamento o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti situati nei Centri Storici, nei borghi rurali storici o in quelle centrali degli abitati di Casalguidi e Cantagrillo, qualora l'area di pertinenza dell'edificio non consenta il rispetto delle quantità minime di parcheggio inerente la costruzione, l'Autorità Comunale competente potrà consentire la monetizzazione delle aree di parcheggio non realizzate, calcolata secondo la tabella degli oneri concessori. Non è consentito, nel presente caso, il cambio di destinazione d'uso di rimesse o garages esistenti.

SOSTITUZIONE DI MANUFATTI DI PERTINENZA ESTETICAMENTE INIDONEI (Art. 119 N.T.A.)

1. In tutte le zone e sottozone del territorio comunale, i box e le capanne di lamiera o altro materiale precario esteticamente inidoneo, ad uso pertinenziale e purché urbanisticamente conformi e/o condonati, possono essere sostituiti con strutture in muratura della stessa superficie, volume e destinazione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del fabbricato principale, con finiture, copertura ecc. di tipo tradizionale.
2. Nelle zone e relative sottozone B-C-D-T, è concesso anche lo spostamento del manufatto sul lotto di pertinenza del fabbricato principale, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e costruzioni, al fine di una sua migliore collocazione nel tessuto urbano edificato.
3. I manufatti oggetto di demolizione e ricostruzione mantengono la precedente destinazione d'uso per venti anni successivi dalla fine dei lavori.

DISCIPLINA DELLE PERTINENZE E AREE PRIVATE (giardini, resedi) NELLE ZONE OMOGENEE B-C-D-E-F/1-T

Regolamento Urbanistico
SCHEDE PROGETTO

(Art. 120 N.T.A.)

1. I GIARDINI E I RESEDI DEGLI EDIFICI IN ZONE A PREVALENZA RESIDENZIALE (B-C-E) oggetto nuova costruzione, dovranno essere sistemati prevalentemente a verde, con esclusione degli spazi necessari al parcheggio ed ai marciapiedi pedonali.
2. I marciapiedi non condominiali, adiacenti l'edificio, dovranno avere larghezza minima di ml. 1.00, salvo gli spazi e le dimensioni minime previste dal D.M. 236/89, così come gli scannafossi compreso il muro esterno.
3. Gli altri spazi carrabili o pedonali dovranno essere realizzati con materiali permeabili. In particolare per gli spazi di sosta e manovra interni alle recinzioni (ad eccezione delle rampe di collegamento agli interrati e seminterrati) dovranno essere utilizzati sistemi che garantiscano il massimo della permeabilità (green-pav, prato armato ecc.)
4. In caso di ristrutturazione o ampliamento con aumento di unità immobiliari, dovranno previste sistemazioni a verde e superfici non impermeabili come sopra, anche previo demolizione di superfici esistenti non a norma, salvo comprovata impossibilità per carenza di spazi o impossibilità di natura tecnica.
5. Nei giardini e resedi possono essere installati i manufatti di cui all'art. 30 punti 9,10 e 14 delle Norme.
6. I progetti di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione di fabbricati residenziali dovranno prevedere una idonea sistemazione del verde privato, con piantumazione di almeno un albero di specie autoctona di alto fusto per pertinenze superiori a 100 mq. (e di almeno 1 ogni 100 mq.) e di almeno un albero di medio fusto ogni 50 mq. o frazione, in tutti i casi.
7. Le recinzioni dovranno avere andamento lineare, con eventuali ringhiere soprastanti a disegno semplice in ferro a zincate verniciate in colori tipici come per il ferro.
8. Le recinzioni visibili da spazi e strade pubbliche dovranno avere altezza massima del muro pieno fuori terra non superiore a ml. 1.20.
9. Non sono ammesse recinzioni in rete metallica o plastificata, se non per le parti non visibili da spazi pubblici. I muri di recinzione non visibili da spazi pubblici potranno avere altezza massima di ml. 2.00.
10. Fatte salve le ulteriori prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio Comunale
11. PER LE PERTINENZE DEI NUOVI EDIFICI IN ZONE PRODUTTIVE (D-F/1-T) si dovranno rispettare le superfici permeabili minime, che dovranno essere realizzate, nella maggior parte con spazi a verde piantumati con siepi sempreverdi e piante di medio/alto fusto in ragione di 1 ogni 80 mq. di spazio a parcheggio.
12. E' obbligatoria una fascia di verde lungo il perimetro del lotto e una idonea sistemazione a verde ai lati dei passi carrabili.
13. Non è ammesso, in dette zone, l'utilizzo di asfalto tradizionale per le superfici impermeabili, né di asfalto permeabile per le altre superfici.
14. E' ammesso, previo parere degli organi competenti, l'uso di asfalto architettonico nelle zone impermeabili.
15. I progetti di ristrutturazione con aumento di unità immobiliari e di ampliamento nelle zone D, dovranno rispettare le prescrizioni di cui sopra, anche previo demolizione di superfici esistenti non a norma
16. Le recinzioni dovranno avere andamento lineare, con eventuali ringhiere soprastanti a disegno semplice, con la parte in muro pieno non superiore a ml. 1.20.
17. Non sono ammesse recinzioni in rete metallica
18. I manufatti di cui all'art 30 delle Norme, sono ammessi solo in presenza di giardini di superficie superiore a 200 mq.
19. Fatte salve le ulteriori prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio Comunale