



**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  
(variante 2009)**

**SCHEDA-PROGETTO N. 1 :  
SOTTOZONA B1**

Adozione con Delibera Consiglio Comunale n. **39** del **23.07.2008**

Approvazione con Delibera Consiglio Comunale n. **32** del **11.06.2009**

**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 :

<b>a. SUPERFICIE FONDIARIA MINIMA (SF)</b>
• mq. 450 o quella prevista dai Profili Regolatori
<b>b. INDICE DI FABBRICABILITÀ (If)</b>
• 1 mc./mq.
<b>c. RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)</b>
• 35%
<b>d. ALTEZZA MASSIMA (Hmax.)</b>
• ml. 6.50
<b>e. DISTANZE TRA PARETI:</b>
• 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.
<b>f. DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA O DI PROPRIETÀ</b>
• 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).
<b>g. SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA ( SP) calcolata come all'art 46, minimo 25%</b>
<b>h. SPAZI A PARCHEGGIO INERENTE LA COSTRUZIONE come previsto dall'art. 46 delle Norme.</b>

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. La pendenza delle falde della copertura non potrà superare il 30% ed i collarini laterali dovranno avere la sporgenza massima di cm. 30. Eccezioni possono essere concesse, previo parere della Commissione Edilizia, per progetti di edilizia sostenibile, secondo quanto indicato dalle "linee guida per la

Regolamento Urbanistico  
**SCHEDE PROGETTO**

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, 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 perimetrare e identificate in cartografia, nonché per lotti di completamento posti in seconda fila rispetto alle infrastrutture pubbliche .
2. I PUC perimetrati in cartografia sono COMPARTI EDIFICATORI UNITARI, all'interno dei quali sono indicate, graficamente, le aree pubbliche da destinare a strade, parcheggi e verde e l'area che determina l'indice di edificabilità dell'intero comparto, nella quale dovrà avvenire l'edificazione.
3. I soggetti che intendono intervenire in dette aree, dovranno presentare un progetto riguardante l'intera perimetrazione del Profilo Regolatore o del comparto 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.
4. In sede di definizione del progetto con l'Amministrazione, è possibile modificare la disposizione delle aree indicate graficamente, purchè rimangano quantitativamente invariate le relative superfici (parcheggi pubblici, verde, area edificabile e relativi parametri, etc.) e ciò consenta un miglioramento funzionale del comparto.
5. 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".
6. Le aree pubbliche dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.
7. 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, PTC, 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.
8. 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.
9. Per i P.U.C. ricadenti in zone a vincolo paesaggistico, dovranno essere osservate quali prescrizioni, le misure per impedire, ridurre e/o compensare eventuali effetti negativi, di cui alla schede allegata alla Valutazione Ambientale del Piano Strutturale

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

Regolamento Urbanistico  
**SCHEDE PROGETTO**

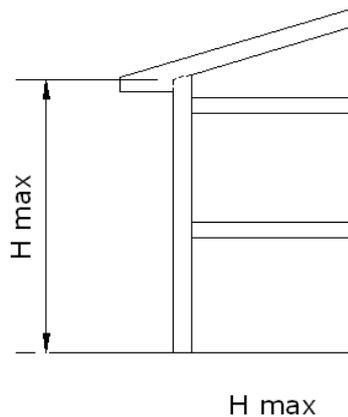
4. **PIANO SEMINTERRATO**: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi, in ogni suo punto perimetrale, od in più del 50 per cento di essi, ad una quota inferiore a quella del terreno circostante, ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a metri 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante.
5. **PIANO INTERRATO (O PIANO TERRA 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;
  - 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

Regolamento Urbanistico  
**SCHEDE PROGETTO**

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 presenti 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 presenti 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 esistenti di altezza in gronda inferiore a ml. 2.50 e, solo per le distanze dai confini, i locali di nuova costruzione ad uso autorimessa, centrale termica, cabina elettrica e autoclave (realizzate in deroga secondo quanto previsto dalle varie sottozone), purché sprovviste di finestre, (vedi successiva lettera d) e di altezza in gronda inferiore a ml. 2.50.
- 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

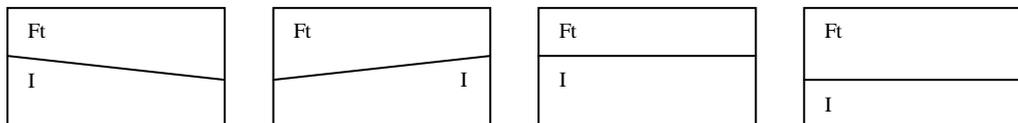
1. Lorda degli edifici e la superficie fondiaria, espresso in mq/mq.
2. **INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It)**: il rapporto tra il Volume degli edifici e la Superficie Territoriale, espresso in mc/mq.
3. **INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (If)**: il rapporto tra il Volume degli edifici e la Superficie Fondiaria, espresso in mc/mq.
4. **VOLUMETRIA EDIFICABILE**: il prodotto tra la Superficie Fondiaria e l'Indice di fabbricabilità fondiaria assegnato.

Regolamento Urbanistico  
**SCHEDE PROGETTO**

5. **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.

Ai fini del computo, sono da rispettare le seguenti precisazioni e i seguenti criteri correttivi rispetto alla definizione data.

- a. 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.
- b. 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.
- c. 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, di impianti solari o di fonti energetiche alternative 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. In ogni caso i volumi tecnici non dovranno trovare allocazione all'interno della parte abitativa dell'edificio e quindi dovranno formare un vano a se stante, non direttamente collegato con le unità immobiliari di cui è pertinenza. Tale caratteristica potrà essere rispettata prevedendo accessi esterni al vano.
  - 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; 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

- le autorimesse fuori terra nei limiti indicati per ciascuna zona omogenea;
- d. 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.

6. **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.

7. **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

Regolamento Urbanistico  
**SCHEDE PROGETTO**

calcolo suddetto gli ampliamenti , le ristrutturazioni e le riorganizzazioni funzionali nelle quali non si determina un aumento del carico urbanistico.

8. **INDICE DI AFFOLLAMENTO (Ia)**: è la cubatura lorda 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.  
Per i vani non destinati ad uso strettamente accessorio (quali studio, mansarda e similari) si dovrà considerare il parametro di 1 abitante a vano e un indice di affollamento minimo di 27 mc./abitante.
9. **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.

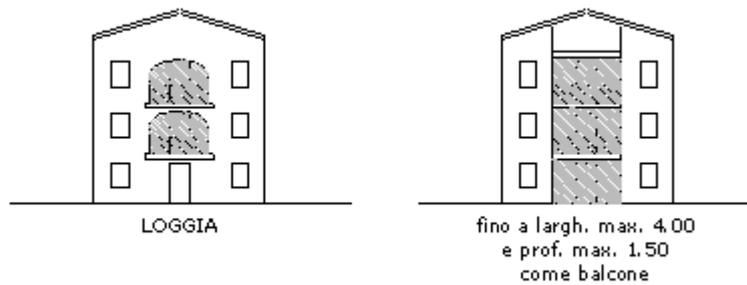
**10. PERTINENZE**

- 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 presenti norme e sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività.

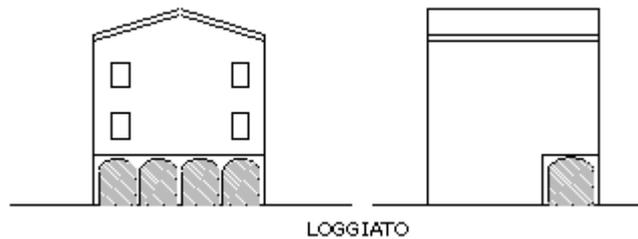
Art. 30  
Elementi architettonici e di arredo

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 presenti norme e la superficie coperta da valutare al 100%. Le logge comprensive degli elementi specifici di definizione non costituiscono distanza dai confini, dai fabbricati 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.

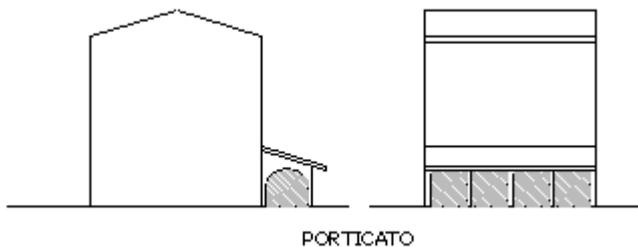
Regolamento Urbanistico  
**SCHEDE PROGETTO**



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 presenti 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.

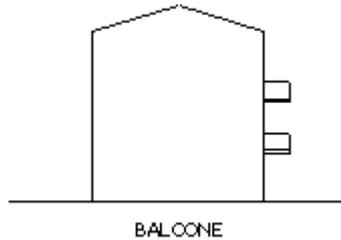


3. **PORTICATO**: spazio utile al piano terra (o rialzato) degli edifici definito da una o due pareti verticali, un colonnato o pilastrata e provvisto di copertura a tetto o a terrazza, senza strutture sovrastanti. È ammesso solo in quanto pertinenza di fabbricato e computato secondo le varie zone omogenee. 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; 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 presenti 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 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 presenti 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 al 50% e non essere impostati a quota superiore a ml. 2.50. La superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 50% della superficie libera, comunque per una superficie lorda massima di mq. 30.00 ad unità immobiliare 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. I pergolati potranno essere provvisoriamente coperti soltanto con incannicciati o teli retrattili amovibili. E' comunque consentita l'installazione in copertura di pannelli solari. 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 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 **non** è computata al 30% ai fini della superficie coperta, **e** non costituisce volume e distanza dai fabbricati, dai confini e dal filo stradale. ~~La~~ 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 100% ai fini della superficie coperta. Nel caso di tettoie aggettanti sovrapposte o poste

Regolamento Urbanistico  
**SCHEDE PROGETTO**

a vari livelli, è considerato, per gli effetti del calcolo della superficie coperta, il profilo della somma delle proiezioni a terra.

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 considerata ai fini della prevenzione del rischio idraulico. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.
15. **PISCINE PRIVATE:** è ammessa la realizzazione di piscine private esterne a fabbricati ad uso abitativo o strutture turistiche, ricettive, ricreative, purchè di pertinenza esclusiva ai sensi di Codice Civile. La pertinenzialità dovrà essere garantita con atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere, o accampionamento catastale quale accessorio nella stessa particella del resede dell'immobile principale. E' consentita la realizzazione di pavimentazioni laterali non permeabili per la larghezza massima di ml. 1.50.
16. **POZZI:** l'escavazione di pozzi e le altre opere per la ricerca di acque sotterranee, a qualsiasi profondità, potranno essere eseguite mediante presentazione di Denuncia di Inizio Attività. Non possono essere realizzati nelle aree individuate dalle carta della vulnerabilità della falda e delle risorse sfruttate per usi idro-potabili pubblici e nelle aree destinate a protezione idraulica (art. 117 N.T.A.).

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 presenti 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. Gli spazi pubblici inerenti le costruzioni residenziali, dovranno essere tutti ubicati all'esterno. Per le altre destinazioni è possibile derogare (in caso di dimostrata piena fruibilità), per poter ubicare fino al 40% dello spazio a parcheggio dovuto in spazi coperti, o all'interno, o sulla copertura dell'edificio, purchè in spazi di sosta e manovra liberi da tramezzature.
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. <b>Usò Residenziale</b>
• mq. 6/abitante (= mq. 6/100 mc.)
b. <b>Cinema, teatri, impianti sportivi e/o da spettacolo coperti</b>
• mq. 35/100 mc.

Regolamento Urbanistico  
**SCHEDE PROGETTO**

<b>c. Ospedali, case di cura ambulatori e poliambulatori, attrezzature comuni</b>
• Mq. 15/100 mc.
<b>d. Uffici</b>
• mq. 15/100 mc.
<b>e. Impianti sportivi e/o da spettacolo scoperti</b>
mq. 1/ mq. di Superficie
<b>f. Uso Commerciale</b>
• <i>Esercizi di vicinato</i>
○ mq. 1/ mq. di superficie di vendita.
• <i>Medie strutture</i>
○ 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.
• <i>Grandi strutture</i>
○ 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
<b>g. Attrezzature turistico-ricettive- alberghiere coperte</b>
• mq. 12/100 mc.
<b>h. Attrezzature turistico-ricettive scoperte</b>
• 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.
14. L'area a Parcheggio e Verde Pubblico indicata in loc. Ponte Stella lungo la via Rinascita, sul retro del previsto impianto di distribuzione carburanti, sarà realizzata a seguito di PUC esteso a tutta l'area e dovrà essere utilizzata per la sosta di mezzi pesanti (autotreni, autoarticolati etc.). Il PUC potrà prevedere la realizzazione di piccoli locali servizi igienici e connettivi pubblici a servizio del parcheggio stesso. L'intera superficie adibita a parcheggio dovrà essere resa permeabile, ad eccezione delle corsie di scorrimento che potranno essere in asfalto drenante.

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.

Regolamento Urbanistico  
**SCHEDE PROGETTO**

11. Per le unità immobiliari ricadenti nelle zone omogenee A di cui al titolo IV capo II delle presenti NTA, è consentita la realizzazione di garages in deroga di superficie netta uguale o inferiore a mq. 18 per u.i., a condizione che vengano realizzati nelle zone agricole o edificabili contigue alla sottozona in cui è ubicato il fabbricato. Per le sottozone A4n i garages dovranno essere realizzati al di fuori delle aree indicate all'art. 45 punto 4) delle presenti Norme. Dovrà essere stipulato atto pubblico di vincolo di pertinenzialità permanente da registrare e trascrivere.

**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 tipologicamente ed esteticamente inidonei, 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. Lo stessa possibilità è consentita nelle zone E, a condizione che il manufatto sia ricollocato nella stessa particella catastale dell'esistente e comunque al di fuori di zone soggette a vincolo paesaggistico
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")- ed in zona "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 massima 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 presenti 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 presenti 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.

Regolamento Urbanistico  
**SCHEDE PROGETTO**

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 .