



**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. **39** del **23.07.2008**

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

**IL SINDACO**  
(Renzo Mochi)

---

**SCHEDA RIEPILOGATIVA N. 15**

**SOTTOZONE "E5" - AREE PREVALENTEMENTE BOScate (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 BOScate

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.)

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:

**1. Abitazioni : requisiti obbligatori per consentire alle aziende agricole la realizzazione di nuove unità abitative**

- a. 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.

**2. OMISSIS**

**3. OMISSIS**

**4. OMISSIS**

**5. OMISSIS**

**6. Caratteristiche tipologiche dei nuovi annessi agricoli**

- a. OMISSIS
- b. OMISSIS
- c. OMISSIS
- d. OMISSIS
- e. OMISSIS
- f. OMISSIS
- g. OMISSIS
- h. OMISSIS
- i. OMISSIS
- j. OMISSIS
- k. OMISSIS
- l. OMISSIS
- m. 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

Regolamento Urbanistico  
**SCHEDE PROGETTO**

- 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.  
n. e successivi: OMISSIS

**7. OMISSIS**

**8. OMISSIS**

**9. OMISSIS**

**10. Rapporti tra dimensione degli edifici e superfici fondiarie in caso di compravendita di fondi non programmata -**

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.

**11. OMISSIS**

**12. Annessi 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:
    - da fabbricati abitativi ml. 80.00
    - dai confini ml. 20.00
    - 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. Altezza massima in gronda ml. 3.20.
- 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 effettuare 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.**

**13. Interventi sugli edifici rurali esistenti**

- a. Oltre agli interventi di cui all'art. 43 commi 1) e 2) della L.R. 1/05 e s.m.i. (manutenzione, restauro etc.) la L.R. 1/05 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' art. 43 comma 4) (ampliamenti volumetrici superiori ai limiti, etc.) sono subordinati alla presentazione del programma aziendale 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 presenti 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.

Regolamento Urbanistico  
**SCHEDE PROGETTO**

- 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. 44 della L.R. 1/05 e s.m.i.. La consistenza aziendale (fondo di pertinenza) da considerare, è quella alla data di entrata in vigore della L.R. 64/95 (14.04.1995). I fabbricati accampionati al catasto urbano prima di detta data, hanno la caratteristica di civile abitazione.

**14. Interventi sugli edifici di civile abitazione esistenti in zona agricola**

- a. Oltre agli interventi definiti dalla L.R. 1/05 art. 44, nelle zone agricole "E" sono ammessi gli interventi diretti di tipo A), B), C) D) di cui agli artt. 19 e successivi delle presenti Norme ed è ammesso un ampliamento una-tantum per le civili abitazioni in, fino al raggiungimento delle dimensioni sotto indicate.
- b. Si precisa che, per poter essere oggetto di ampliamento o ristrutturazione (a destinazione non rurale) 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 L.R. 10/79, prima, e della L.R. 64/95 e 1/05, poi. In questo caso l'ampliamento è ammesso solo se precedentemente l'immobile 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). L'aumento di unità immobiliari successivo rende impossibile l'utilizzo dell'ampliamento una-tantum.
- e. L'utilizzo dell' ampliamento consentito, rende impossibile il futuro frazionamento con aumento di unità immobiliari del fabbricato.
- f. **OMISSIS**
- g. **SOTTOZONE E3 - E4 e E5 :**
- SUPERFICIE UTILE LORDA massima **VANI ABITABILI** così come definiti dal D.M. 5.7.1975  
mq. 90
  - 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. 140
  - L'AMPLIAMENTO NON POTRA' COMUNQUE SUPERARE L'80% DELLE SUPERFICI PREESISTENTI
  - SUPERFICI ESCLUSE DAL CALCOLO : centrale termica fino ad un massimo di mq. 6,00 lordi, vano tecnico per autoclave e deposito fino a un massimo di mq. 4.00 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 presenti N.T.A., fino ad un massimo del 25% della S.C. del fabbricato preesistente.
  - ALTEZZA MASSIMA IN GRONDA ampliamento ml. 6,00 e comunque non superiore alla preesistente
  - ESCLUSIONE di livelli mansardati o di soffitte con altezza superiore a ml. 1.80.
  - DISTANZE :
    - dai confini di proprietà
      - o di zona omogenea ml. 5.00
      - dalle strade pubbliche o di uso Pubblico ml. 5.00
      - o allineamento preesistente ove superiore o uguale a ml. 5.00
      - 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 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, 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.

**15. OMISSIS**

**16. 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. Le strade interpoderali dovranno avere larghezza massima di ml. 3.00.
  - 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.
- d. **IL CRITERIO DELLA IMPERMEABILIZZAZIONE** riguarda il controllo della superficie aziendale ricadente nel territorio comunale.
- e. 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.).
- f. 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
- g. 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.
- h. 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.
- i. Nel caso che la superficie aziendale si estenda su più sottozone, non è consentita la mediazione pesata delle percentuali.
- j. **USO PRODOTTI FITOSANITARI**
- k. 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.
- l. 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);
- m. 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.
- n. 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.
- o. 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.
- p. 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**

- q. 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.
- r. 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.
- s. 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.

**17. OMISSIS**

**18. OMISSIS**

**19. OMISSIS**

**20. OMISSIS**

**21. 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

**22. 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.

**23. Serre e manufatti stagionali**

- a. OMISSIS
- b. OMISSIS
- c. OMISSIS
- d. OMISSIS
- e. OMISSIS
- f. OMISSIS
- g. OMISSIS
- h. OMISSIS
- i. OMISSIS
- j. NELLE SOTTOZONE E4 E E5 nonché NELLE ALTRE ZONE OVE VIGENTI VINCOLI PAESAGGISTICI, NON È CONSENTITA L'INTALLAZIONE DI SERRE O MANUFATTI STAGIONALI DI ALCUN TIPO
- k. e successivi: OMISSIS

Elementi e parametri edilizi (Art. 28 NTA)

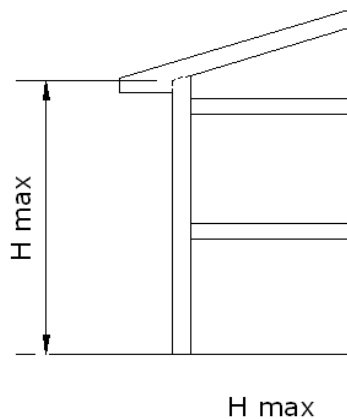
- 1. **PIANO DI UN EDIFICIO**: la porzione di un edificio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, limitato da un pavimento e da un soffitto, che può essere orizzontale, inclinato o curvo.
- 2. **PIANO FUORI TERRA**: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale, od 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 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, oggetti 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 presenti norme urbanistiche. Sono da considerare volumi tecnici quelli sotto indicati:
- 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;
  - Extra-corsa ascensori e vani ascensore;
  - Serbatoi idrici e relativi impianti nella misura strettamente necessaria alle esigenze dell'unità immobiliari cui sono pertinenza;
  - Centrali termiche fino ad una superficie utile netta di mq. 8.00;
  - Camini, canne fumarie e di ventilazione;
  - Cabine elettriche non private;
  - Gru e ciminiere;
  - 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.):**
- 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.
  - 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).
  - 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.
  - Possono sempre superare l'altezza massima consentita le canne fumarie e di ventilazione e gli impianti che utilizzino fonti energetiche alternative.
  - 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)
  - 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 :**

- 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 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.
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.

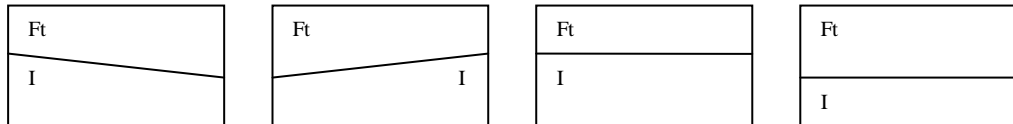
Ai fini del computo, sono da rispettare le seguenti precisazioni e i seguenti criteri correttivi rispetto alla definizione data.

- 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

Regolamento Urbanistico  
**SCHEDE PROGETTO**

a terrazzo dovrà essere prevista una soluzione architettonica unitaria. In ogni caso i volumi tecnici non dovranno trovare collocazione 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

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

- 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 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.

**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 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.

Regolamento Urbanistico  
**SCHEDE PROGETTO**

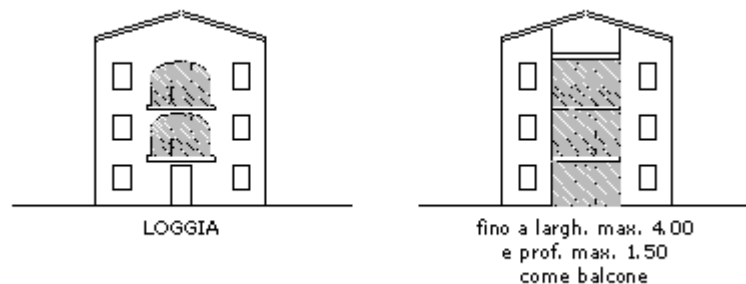
- c. Urbanizzazione Secondaria / Dotazione e adeguamento degli standard urbanistici  
L'urbanizzazione secondaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a dotare un'area urbanizzata dei servizi necessari per la vita di quartiere, nonché a realizzare l'adeguamento qualitativo 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 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 presenti norme e sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività.

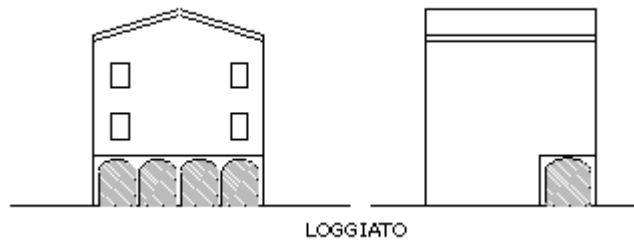
Art. 30  
Elementi architettonici e di arredo

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.

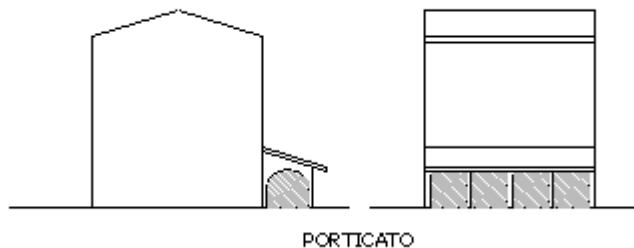


2. **LOGGIATO**: spazio di uso pubblico o privato, delimitato da una parete verticale, da un colonnato o pilastrata e da due orizzontamenti, il cui volume è computato in relazione alle varie zone omogenee di cui alle presenti norme e la cui superficie coperta da valutare al 100%. Nel caso di loggiati 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.

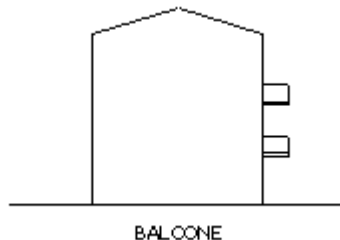
Regolamento Urbanistico  
**SCHEDE PROGETTO**



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.



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;

Regolamento Urbanistico  
**SCHEDE PROGETTO**

- 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 ~~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'oggetto 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'oggetto 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 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 accampamento 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.).

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.

Regolamento Urbanistico  
**SCHEDE PROGETTO**

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.
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 .