



COMUNE DI LASTRA A SIGNA
(Provincia di Firenze)

Area 4 – Territorio e Sviluppo economico
Servizio Pianificazione e gestione dei piani
urbanistica@comune.lastra-a-signa.fi.it

**PROPOSTA DI VARIANTE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO DI ADEGUAMENTO AI
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI REGIONALI, ALLA NORMATIVA SOVRAORDINATA E
IN MATERIA DI DISTRIBUTORI DI CARBURANTE E DI ATTI DI ASSENSO**

RELAZIONE DESCRITTIVA

In applicazione dell'art. 144 della legge regionale 1/2005 e s. m. e i. nel novembre 2013 è stato approvato il regolamento regionale per l'unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, DPGR 64/R/2013. Ai sensi dell'art. 32 commi 1 e 2 di questo regolamento tutti i Comuni devono adeguare il Regolamento edilizio entro maggio 2015, pena la sostituzione forzata delle definizioni comunali difformi con quelle regionali. Il termine per l'adeguamento del Re riguarda anche la verifica della necessità da parte dei Comuni di adeguare gli strumenti di governo del territorio e l'eventuale adozione della relativa variante di adeguamento.

Valutata l'opportunità di adeguare il Re ed eventualmente gli strumenti urbanistici prima dello scadere del termine imposto dalla Regione, dalla verifica condotta (documentata dall'allegato prospetto di raffronto tra i parametri regionali del DPGR 64/R/2013 e quelli comunali) è risultata la necessità di una variante di adeguamento del Regolamento urbanistico. Questo sia per quanto riguarda i parametri veri e propri, che sono elencati nell'elaborato del Ru vigente denominato "Norme – Definizioni" così come nel Re, che per i rimandi ad essi riferiti nel resto del corpo normativo del Ru e nello specifico negli elaborati del Ru denominati "Norme – Disciplina generale", "Norme - Appendice 2" e "Norme – Appendice 3".

Pertanto in accordo con quanto disposto dal DPGR 64/R/2013 e dall'art. 106 c. 2 della legge regionale 65/2014 (che non permette che un regolamento edilizio costituisca variante ad uno strumento urbanistico), la variante di adeguamento del Ru sarà seguita da quella del Re di ugual argomento in modo da garantire la dovuta armonizzazione dei regolamenti comunali.

Nell'occasione degli adeguamenti di cui sopra, si è ritenuto opportuno per ovvi motivi di efficienza ed economia apportare anche due altre modifiche alla Disciplina generale del Ru in materia di distributori di carburante e di atti di assenso.

Per consentire una lettura comparata si sono predisposti due tipologie di testo per ciascun elaborato modificato:

- un testo di raffronto con evidenziate le modifiche apportate (evidenziando in rosso il testo aggiunto e annotando a margine il testo soppresso);
- un testo nella versione finale proposta.

Per quanto riguarda la descrizione delle modifiche ai parametri urbanistici ed edilizi si fa riferimento all'allegato prospetto di raffronto, da cui è possibile dedurre che la sostituzione dei parametri e definizioni



COMUNE DI LASTRA A SIGNA
(Provincia di Firenze)

Area 4 – Territorio e Sviluppo economico
Servizio Pianificazione e gestione dei piani
urbanistica@comune.lastra-a-signa.fi.it

comunali con quelli regionali del DPGR 64/R/2013 non determina alcuna modifica sostanziale nell'applicazione della disciplina edilizio-urbanistica dell'atto di governo del territorio vigente.

Si riporta di seguito una breve descrizione delle modifiche proposte per gli articoli del Ru riguardanti i distributori di carburante e gli atti di assenso.

Modifiche all'art. 55 DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

La stesura originale dell'articolo 55 disponeva specifiche regole per la localizzazione dei distributori, che risultano in contrasto con la vigente normativa in materia di commercio e pertanto vengono eliminate. Inoltre non veniva contemplato il caso di ristrutturazione e ampliamento dei distributori o il caso di dismissione degli stessi, pertanto l'articolo viene completato e chiarito con l'individuazione delle relative disposizioni; in particolare si definisce che a smantellamento avvenuto torna in vigore la disciplina della zona su cui il distributore era stato realizzato, fugando ogni possibile dubbio circa il permanere degli indici previsti per i distributori ed efficaci solo per tali impianti. Con questa precisazione si sancisce anche a livello normativo un principio di reciprocità secondo cui se è vero - come è vero - che un distributore di carburanti può essere realizzato in ogni zona di piano, la sua eventuale dismissione non ha alcuna incidenza sulla disciplina di zona, che torna ad essere quella previgente.

Modifiche all'art. 65 ATTI DI ASSENSO

L'art. 65 indicava come necessario l'ottenimento di un preventivo atto di assenso per interventi riguardanti edifici di interesse storico. La legge regionale 65/2014 non prevede più la possibilità di subordinare tali interventi al preventivo atto di assenso.

D'altra parte le schede di cui alle Norme - Appendice 2 del Ru (che indicano i criteri di intervento su edifici di interesse storico) risultano molto articolate. A garanzia dei progettisti si è dunque mantenuta la possibilità (in luogo dell'obbligatorietà) di richiedere un preventivo parere all'ufficio.

Lastra a Signa, 14 gennaio 2015

Il Responsabile del servizio
Pianificazione e gestione di piani
Arch. Marina Gargiulo

Il Responsabile del servizio
Edilizia privata
Geom. Franco Filippini



Regolamento 11 novembre 2013, n. 64/R			Definizioni Regolamento urbanistico		
Parametro	Articolo	Definizione Reg. 64/R	Rif. R.E.	Definizione Regolamento urbanistico	Note
Indice insediativo residenziale	Art. 2	<ol style="list-style-type: none"> 1. Si definisce “indice insediativo residenziale” (Ir) il parametro che esprime il quantitativo di superficie utile lorda (Sul), oppure di volume (V), convenzionalmente attribuito dagli strumenti ed atti comunali a ciascun abitante insediato o insediabile. L'indice insediativo residenziale è fissato dal comune nel rispetto dei quantitativi medi per abitante stabiliti dalle norme statali. 2. In sede di formazione degli atti comunali di governo del territorio, e relative varianti, il numero complessivo di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, calcolato in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui al comma 1, costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento degli standard urbanistici e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalle norme statali e regionali. 3. Per standard urbanistici ai fini del comma 2, si intendono le dotazioni minime per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. 			Parametro non presente nelle Definizioni del Ru
Superficie territoriale	Art. 3	<ol style="list-style-type: none"> 1. Si definisce “superficie territoriale” (St) la superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo, oppure delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione. 2. La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiariae (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti. La misura e l'ubicazione di tali superfici è definita dagli strumenti ed atti comunali, oppure prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo o intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione. 3. Salvo espressa esclusione dettata dagli strumenti o atti comunali, la superficie territoriale (St) comprende le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) 	83.1	Superficie territoriale: la superficie totale di una porzione di territorio delimitata dagli strumenti di pianificazione generali, misurata al lordo delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative alla porzione di territorio considerata, e di eventuali fasce di rispetto.	La descrizione del parametro risulta più articolata e dettagliata nella versione regionale rispetto a quella comunale. Comunque anche se la Regione riferisce questo parametro unicamente a piani attuativi e ad aree da subordinare a intervento unitario convenzionato, mentre il Ru lo riferisce a tutte le porzioni di territorio delimitate dagli strumenti urbanistici generali, la descrizione è sostanzialmente uguale.
Superficie fondiaria	Art. 4	<ol style="list-style-type: none"> 1. Si definisce “superficie fondiaria” (Sf) la porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi. 2. La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap) di cui all'articolo 5. 	83.2	Superficie fondiaria: la superficie residua della superficie territoriale, detratte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.	La descrizione del parametro nella versione regionale è formata da due punti, di cui il secondo è praticamente uguale alla descrizione comunale. Anche in questo caso la Regione dettaglia e articola maggiormente, ma la descrizione risulta sostanzialmente uguale.
Superficie per attrezzature e spazi pubblici	Art. 5	<ol style="list-style-type: none"> 1. Si definisce “superficie per attrezzature e spazi pubblici” (Sap) la porzione della superficie territoriale (St) destinata alla viabilità, all'urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali pubbliche in genere, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico, ancorché private. 			Parametro non presente nelle Definizioni del Ru
Indice di fabbricabilità territoriale	Art. 6	<ol style="list-style-type: none"> 1. Si definisce “indice di fabbricabilità territoriale” (It) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St). 	83.10	Indice di fabbricabilità territoriale: il rapporto tra il volume degli edifici e la superficie territoriale, espresso in mc/mq o in mc/ha.	Le descrizioni regionale e comunale del parametro sono sostanzialmente uguali. Parametro non utilizzato nella disciplina del Ru
Indice di utilizzazione territoriale	Art. 7	<ol style="list-style-type: none"> 1. Si definisce “indice di utilizzazione territoriale” (Ut) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St). 	83.8	Indice di utilizzazione territoriale: il rapporto tra la superficie di pavimento degli edifici e la superficie territoriale, espresso in mq/mq o in mq/ha.	La descrizione regionale fa riferimento alla “superficie utile lorda” mentre quella comunale alla “superficie di pavimento” e pertanto ad un parametro netto. Parametro non utilizzato nella disciplina del Ru
Indice di fabbricabilità	Art. 8	<ol style="list-style-type: none"> 1. Si definisce “indice di fabbricabilità fondiaria” (If) il parametro numerico che esprime in 	83.11	Indice di fabbricabilità fondiaria: il rapporto tra il	Le descrizioni regionale e

fondiarla		metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).		volume degli edifici e la superficie fondiaria, espresso in mc/mq o in mc/ha.	comunale del parametro sono sostanzialmente uguali.
Indice di utilizzazione fondiaria	Art. 9	1. Si definisce “indice di utilizzazione fondiaria” (Uf) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).	83.9	Indice di utilizzazione fondiaria: il rapporto tra la superficie di pavimento degli edifici e la superficie fondiaria, espresso in mq/mq o in mq/ha.	La descrizione regionale fa riferimento alla “superficie utile lorda” mentre quella comunale alla “superficie di pavimento” e pertanto ad un parametro netto.
Superficie utile lorda	Art. 10	<p>1. Si definisce “superficie utile lorda” (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi di cui al comma 2 e con l'esclusione degli elementi di cui ai commi 3, 4, 5, 6 e 7.</p> <p>2. Nel computo della superficie utile lorda (Sul) sono compresi:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio di cui alla Parte I dell'Allegato A, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne; b. le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi; c. i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso tra quelli serviti; d. le logge o portici con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata; e. i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti); f. i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e), per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri; g. ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dei commi 3, 4, 5, 6 e 7. <p>3. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie (Snr):</p> <ul style="list-style-type: none"> a. le logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande; b. i balconi, indipendentemente dall'entità dell'aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande; c. le terrazze prive di copertura; d. le parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio; e. le superfici coperte da tettoie, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti; f. le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrate, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dagli strumenti ed atti comunali, o in aree ad esse assimilate dai medesimi strumenti ed atti, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini 	82.17	<p>Superficie lorda di pavimento: la superficie di tutti i piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, misurata al lordo delle murature, ed esclusa quella:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dei cavedi e delle chiostre; - dei portici e delle gallerie di uso pubblico; - dei ballatoi se aperti sul lato lungo; - dei balconi aperti: - delle terrazze; - delle tettoie; - delle logge coperte; - dei piani interrati e seminterrati l'altezza media dei cui locali sia inferiore o uguale a metri 2,20; - dei piani interrati e seminterrati destinati ad autorimessa collettiva per più di nove posti auto la cui altezza non superi m. 2,40 e la cui destinazione d'uso sia garantita da atto unilaterale d'obbligo ; - dei piani sottotetto l'altezza media dei cui locali sia inferiore a metri 1,50. - dei volumi tecnici. 	<p>La descrizione del parametro risulta più articolata e dettagliata nella versione regionale rispetto a quella comunale. In particolare sono elencate le superfici comprese ed escluse dal calcolo, mentre nella versione comunale sono elencate solo le esclusioni. A questo riguardo le differenze riguardano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le logge, che nella versione comunale sono sempre escluse mentre in quella regionale solo per la parte inferiore a m 2,00 - i ballatoi, che nella versione comunale sono esclusi solo se aperti sul lato lungo mentre in quella regionale lo sono sempre - le autorimesse private, che nella versione comunale sono escluse se interrate o seminterrate e con altezza non superiore a m 2,20 o 2,40 per più di nove posti; nella versione regionale sono escluse a qualunque piano siano poste con altezza non superiore a m 2,40 o maggiore per obblighi dipendenti da normativa in materia di sicurezza - le cantine, che nella versione comunale sono escluse se interrate o seminterrate e con altezza non superiore a m 2,20; nella versione regionale lo sono solo se totalmente interrate e con altezza non superiore a m 2,40 - i piani sottotetto, che nella versione comunale sono esclusi se presentano altezza inferiore a m 1,50 mentre in quella regionale non superiore a m 1,80. <p>Inoltre i seguenti elementi non sono esclusi nella versione comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le parti condominiali - le autorimesse totalmente interrate in zona agricola

		<p>dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. La disciplina comunale può dettare soglie dimensionali massime ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul);</p> <p>g. le autorimesse private, singole o collettive, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti in aree diverse da quelle indicate alla lettera f), indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, ed a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. Fatta eccezione per le autorimesse totalmente interrato con le caratteristiche di cui alla lettera h), l'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia oppure, se superiori, dalla disciplina comunale;</p> <p>h. le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto. Negli ambiti dichiarati a pericolosità geomorfologica o idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può escludere dal computo della superficie utile lorda (Sul) i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in parte al di sopra della quota del piano di campagna, purché si tratti di locali accessori con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone;</p> <p>i. i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili.</p> <p>4. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono altresì esclusi:</p> <p>a. le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello;</p> <p>b. le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, ivi comprese quelle ad uso esclusivo di singole unità immobiliari purché adibite esclusivamente a tale funzione;</p> <p>c. i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;</p> <p>d. le gallerie pedonali pubbliche o asservite ad uso pubblico;</p> <p>e. gli spazi aperti sottostanti ad elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali purché con aggetto non superiore a ml 2,00;</p> <p>f. i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e) del comma 2, per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;</p> <p>g. gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;</p> <p>h. le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;</p> <p>i. i volumi tecnici, come definiti nell'allegato A, diversi da quelli di cui al comma 3, lettera i);</p> <p>j. le intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate;</p> <p>k. i palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;</p> <p>l. gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto,</p>			<ul style="list-style-type: none"> - le scale esterne - le scale di sicurezza - gli spazi aperti sottostanti a elementi a sbalzo con aggetto non superiore a m 2,00 - le autorimesse pubbliche o a uso pubblico - i palchi morti e simili - gli spazi sottotetto privi di collegamenti verticali stabili e aperture esterne - i maggiori volumi e superfici necessari ad acquisire i requisiti di visitabilità e accessibilità - le opere e simili privi di rilevanza urbanistico-edilizia - le gallerie commerciali - i parcheggi per la sosta stanziale e di relazione reperiti in spazi coperti. <p>Le ultime due voci riguardano unicamente il commercio al dettaglio.</p> <p>L'esclusione delle maggiorazioni dovute all'incremento delle prestazioni energetiche, pur non essendo citata nella disciplina del Ru, viene attuata in virtù della sua natura di norma sovraordinata.</p>
--	--	--	--	--	---

		<p>con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;</p> <p>m. tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;</p> <p>n. le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.</p> <p>5. Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:</p> <p>a. lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;</p> <p>b. i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;</p> <p>c. le serre solari di cui alla Parte II dell'Allegato A, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p> <p>6. Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, sono inoltre escluse dal computo della superficie utile lorda (Sul), a condizione che non si determinino eccedenze di superficie coperta (Sc) rispetto ai limiti prescritti dagli strumenti ed atti comunali:</p> <p>a. le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio;</p> <p>b. le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora reperite in autorimesse o spazi coperti, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno e purché con altezza interna netta (Hin) non superiore ai minimi prescritti dalla normativa antincendio. L'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale.</p> <p>7. La disciplina comunale, ai sensi del dell'articolo 29, comma 1, può individuare subarticolazioni delle fattispecie di cui ai commi 3, 4, 5 e 6 da escludersi dal computo della superficie utile lorda (Sul), purché coerenti con i criteri desumibili dai commi medesimi, ed a condizione che dall'esclusione non derivino incrementi di carico urbanistico, come definiti alla Parte I dell'Allegato A.</p> <p>8. La superficie utile lorda (Sul) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui all'articolo 2. La superficie utile lorda (Sul) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della l.r. 1/2005.</p>			
Superficie utile	Art. 11	<p>1. 1. Nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 120 della l.r. 1/2005 , si definisce "superficie utile" (Su) la superficie effettivamente calpestabile di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, corrispondente alla somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) e della superficie non residenziale o accessoria (Snr), come definite agli articoli 12 e 13.</p>			Parametro non presente nelle Definizioni del Ru
Superficie utile abitabile o agibile	Art. 12	<p>1. Si definisce "superficie utile abitabile o agibile" (Sua) la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della l.r. 5/2010 , oppure dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare,</p>			Parametro non presente nelle Definizioni del Ru

		<p>e con esclusione di:</p> <ol style="list-style-type: none"> murature, pilastri, tramezzi; sguinci, vani di porte e finestre; logge, portici, balconi, terrazze e verande; cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili; autorimesse singole; porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80; intercapedini e volumi tecnici; tettoie pertinenziali. <ol style="list-style-type: none"> La superficie utile abitabile o agibile (Sua) delle eventuali scale interne alle singole unità immobiliari è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi. Non costituiscono superficie utile abitabile o agibile (Sua) spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali: <ol style="list-style-type: none"> autorimesse collettive; porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune; locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili; porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie non residenziale o accessoria (Snr). La superficie utile abitabile o agibile (Sua) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui all'articolo 14, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 121 della l.r. 1/2005 . 			
Superficie non residenziale o accessoria	Art. 13	<ol style="list-style-type: none"> Si definisce "superficie non residenziale o accessoria" (Snr) di una unità immobiliare la porzione della superficie utile (Su) destinata a servizi e accessori, misurata al netto di: <ol style="list-style-type: none"> murature, pilastri, tramezzi; sguinci, vani di porte e finestre; porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80. intercapedini e volumi tecnici. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di una unità immobiliare sono compresi: <ol style="list-style-type: none"> logge, portici, balconi, terrazze e verande; cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili; autorimesse singole; tettoie pertinenziali. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali: <ol style="list-style-type: none"> autorimesse collettive; porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune; locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili; porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie utile abitabile o agibile (Sua). La superficie non residenziale o accessoria (Snr) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui all'articolo 14, costituente 			Parametro non presente nelle Definizioni del Ru

		parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 121 della l.r. 1/2005 .			
Superficie convenzionale complessiva	Art. 14	<ol style="list-style-type: none"> 1. Si definisce “superficie convenzionale complessiva” (Scc) il quantitativo, espresso in metri quadrati, ottenuto sommando la superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60 per cento della superficie non residenziale o accessoria (Snr). 2. La superficie convenzionale complessiva (Scc) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione di cui all'articolo 121 della l.r. 1/2005 . 			Parametro non presente nelle Definizioni del Ru
Superficie coperta	Art. 15	<ol style="list-style-type: none"> 1. Si definisce “superficie coperta” (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti. 2. Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc), le logge, i portici, i porticati, le tettoie ed i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio. 3. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc): <ol style="list-style-type: none"> a. i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 2,00. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande; b. gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00; c. gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a ml 2,00; d. le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali; e. le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione; f. i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio; g. le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia. 4. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile: <ol style="list-style-type: none"> h. lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 centimetri; i. i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile; j. le serre solari di cui alla Parte II dell'Allegato A, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile. 5. Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta (Sc) ai sensi del presente regolamento rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali. 6. La disciplina comunale, ai sensi del dell'articolo 29, comma 1, può individuare subarticolazioni delle fattispecie di cui ai commi 2, 3 e 4 da escludersi dal computo della superficie coperta (Sc), purché coerenti con i criteri desumibili dai commi medesimi, ed a condizione che dall'esclusione non derivino incrementi di carico urbanistico, come definiti nella Parte I dell'Allegato A. 	83.3	Superficie coperta: l'area rappresentata dalla proiezione sul piano orizzontale dei fili esterni di tutti gli elementi perimetrali di un manufatto edilizio, compresi quelli dei suoi aggetti, esclusi quelli senza sovrastanti corpi chiusi e con sbalzo non superiore a metri 2,00 (balconi, terrazze, sporti di gronda e simili) ed i volumi tecnici. Per i manufatti edilizi realizzati con le tecniche proprie dell'impiantistica industriale (quali impianti tecnologici scoperti, condotti, nastri trasportatori e simili) la superficie coperta è comunque data dalla loro proiezione sul piano orizzontale.	La descrizione del parametro risulta più articolata e dettagliata nella versione regionale rispetto a quella comunale. In particolare la Regione dettaglia le esclusioni, tra cui le maggiorazioni dovute all'incremento delle prestazioni energetiche, che in virtù della loro natura di norma sovraordinata vengono attuate pur non essendo citate nella disciplina del Ru. La descrizione risulta comunque sostanzialmente uguale.
Rapporto di copertura	Art. 16	<ol style="list-style-type: none"> 1. Si definisce “rapporto di copertura” (Rc) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) massima ammissibile e la superficie fondiaria (Sf). 	83.13	Rapporto fondiario di copertura: il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, espresso	Parametro sostanzialmente uguale nelle versioni regionale e

				in mq/mq o in mq/ha, ovvero in valore percentuale con riferimento alla superficie fondiaria	comunale
Rapporto di occupazione del sottosuolo	Art. 17	<ol style="list-style-type: none"> 1. Si definisce “rapporto di occupazione del sottosuolo” (Ros) la proporzione massima consentita, espressa in percentuale, tra la superficie dei piani o locali totalmente o prevalentemente interrati, misurata al lordo delle pareti perimetrali, e la superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento. 2. Nel computo del rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros) sono compresi tutti i manufatti totalmente o prevalentemente interrati ricadenti nel lotto urbanistico di riferimento, ivi compresi volumi tecnici ed intercapedini. 			Parametro non presente nelle Definizioni del Ru
Altezza massima	Art. 18	<ol style="list-style-type: none"> 1. Si definisce “altezza massima” (Hmax) dell'edificio la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento: <ol style="list-style-type: none"> a. in alto, alla linea d'intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d'imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua; b. in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio. 2. In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può indicare come linea di riferimento in basso per il computo dell'altezza massima (Hmax) una quota sopraelevata rispetto a quella indicata alla lettera b) del comma 1, comunque non superiore alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale. 3. Non si considerano ai fini del computo dell' altezza massima (Hmax): <ol style="list-style-type: none"> a. i prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario; b. i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili; c. i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici. 4. Fatta eccezione per gli edifici posti ad una quota altimetrica superiore a 1000 metri s.l.m., nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento. 5. Sono esclusi dal computo dell'altezza massima (Hmax) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. 	82.20	<p>Altezza di un edificio: espressa alternativamente:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) come la misura in metri della differenza tra la quota del più basso dei piani di utilizzo esterni circostanti l'edificio (cioè dei piani dei terreni sistemati ai piedi dei suoi fronti, essendo comunque escluse tra le opere di sistemazione le realizzazioni di rilevati artificiali) e la quota della linea di gronda per gli edifici con copertura piana o a terrazzo, o con copertura inclinata fino al 40 per cento, ovvero alla linea di colmo più alta per coperture con inclinazione superiore al 40 per cento anche per una sola falda; b) con riferimento al numero dei piani, stabilendo convenzionalmente per essi un'altezza di interpiano pari a metri 3,20, e computando anche i sottotetti e i piani seminterrati con altezza netta superiore a ml 2,40. 	<p>Il parametro comunale “altezza di un edificio” è formato da due parti denominate a) e b). La lettera a) trova riscontro nel parametro regionale “altezza massima” mentre quella b) nel parametro regionale “numero di piani” (vedi).</p> <p>Per quanto riguarda l'altezza in metri, la descrizione risulta più articolata e dettagliata nella versione regionale rispetto a quella comunale. Sia i riferimenti inferiori che quelli superiori per il calcolo dell'altezza sono sostanzialmente corrispondenti (vedi definizione “Intradosso”). Le due versioni si discostano unicamente riguardo i tetti con pendenza superiore alla media, fissata al 30% dalla Regione e al 40% dal Comune.</p> <p>Nel parametro regionale l'altezza ordinariamente calcolata è incrementata della maggiore altezza tra il colmo in argomento e quello al 30%; nel parametro comunale viene invece fissato un diverso riferimento superiore (il colmo). Anche in questo caso tra le esclusioni si trovano le maggiorazioni dovute all'incremento delle prestazioni energetiche, che in virtù della loro natura di norma sovraordinata vengono attuate pur non essendo citate nella disciplina del Ru.</p>
Altezza interna netta	Art. 19	<ol style="list-style-type: none"> 1. Si definisce “altezza interna netta” (Hin) di un piano o di un locale l'altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura. 2. Ai fini della determinazione dell'altezza interna netta (Hin) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico. 3. In presenza di coperture voltate, inclinate o comunque irregolari, l'altezza interna netta (Hin) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o previste dal 	82.14	<p>Altezza netta del piano: la misura della distanza tra il pavimento e l'intradosso del soffitto di un piano di un edificio, ovvero tra il pavimento e l'intradosso delle strutture orizzontali emergenti dal soffitto quando il loro interasse risulti inferiore a metri 2. Nei casi di soffitti inclinati o curvi l'altezza netta è convenzionalmente intesa come altezza media, la quale è misurata su tre punti ove si tratti di volte a tutto sesto o a sesto ribassato.</p>	<p>La descrizione del parametro risulta più articolata e dettagliata nella versione regionale rispetto a quella comunale. Le due versioni si discostano unicamente riguardo la definizione di intradosso, che per il Comune fa riferimento all'orditura con interasse < m 2</p>

		<p>progetto, prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 23, comma 1, per il calcolo del volume (V) del piano sottostante una copertura inclinata.</p> <p>4. Non rilevano ai fini del computo dell'altezza interna netta (Hin):</p> <ol style="list-style-type: none"> il maggior spessore di eventuali elementi appartenenti all'orditura principale del solaio o della copertura; il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile. <p>5. Le altezze minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti di cui al comma 2.</p> <p>6. Ai soli fini del calcolo del volume (V) degli edifici con copertura inclinata l' altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura è determinata con le modalità specificate all'articolo 23, comma 1.</p>			(mentre nella definizione regionale è < cm 80, vedi parametro "intradosso"). Anche in questo caso tra le esclusioni si trovano le maggiorazioni dovute all'incremento delle prestazioni energetiche, che in virtù della loro natura di norma sovraordinata vengono attuate pur non essendo citate nella disciplina del Ru.
Altezza virtuale	Art. 20	<p>1. Si definisce "altezza virtuale" (Hv) la misura convenzionale di altezza dell'edificio (Hve) o dell'unità immobiliare (Hvui), da utilizzarsi ai fini del computo del relativo volume virtuale (Vv). Essa è fissata nella misura di:</p> <ol style="list-style-type: none"> ml 3,50 per le seguenti destinazioni d'uso: commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per le destinazioni d'uso ad esse assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della l.r. 1/2005 ; ml 3,00 per le altre destinazioni d'uso. <p>2. Per edifici con pluralità di funzioni l'altezza virtuale dell'edificio (Hve) è individuata con riferimento alla destinazione d'uso prevalente.</p>			Parametro non presente nelle Definizioni del Ru. Si fa presente che nel parametro comunale "altezza di un edificio" alla lettera b) viene stabilita un'altezza di interpiano convenzionale che potrebbe sembrare simile all'altezza virtuale ma non lo è; questo in quanto l'altezza virtuale è funzionale al calcolo del volume virtuale, parametro che non esiste nella normativa comunale.
Numero dei piani	Art. 21	<p>1. Si definisce "numero dei piani" (Np) il parametro numerico corrispondente ai livelli calpestabili fuori terra o seminterrati della costruzione. Sono compresi nel computo del numero dei piani (Np):</p> <ol style="list-style-type: none"> gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata. Non sono compresi nel computo del numero dei piani (Np) i livelli calpestabili costituiti in via esclusiva o prevalente da terrazze o lastrici solari e nei quali non siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua); i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua) o superficie non residenziale o accessoria (Snr). 	82.20	<p>Altezza di un edificio: espressa alternativamente:</p> <ol style="list-style-type: none"> come la misura in metri della differenza tra la quota del più basso dei piani di utilizzo esterni circostanti l'edificio (cioè dei piani dei terreni sistemati ai piedi dei suoi fronti, essendo comunque escluse tra le opere di sistemazione le realizzazioni di rilevati artificiali) e la quota della linea di gronda per gli edifici con copertura piana o a terrazzo, o con copertura inclinata fino al 40 per cento, ovvero alla linea di colmo più alta per coperture con inclinazione superiore al 40 per cento anche per una sola falda; con riferimento al numero dei piani, stabilendo convenzionalmente per essi un'altezza di interpiano pari a metri 3,20, e computando anche i sottotetti e i piani seminterrati con altezza netta superiore a ml 2,40. 	Il parametro regionale "numero di piani" trova riscontro nel parametro comunale "altezza di un edificio", formato da due parti denominate a) e b), e specificamente nella lettera b) (per la lettera a) vedi il parametro regionale "altezza massima"). Le descrizioni, sostanzialmente uguali nelle versioni regionale e comunale, si discostano per l'altezza al di sotto della quale sottotetti e seminterrati non sono computati: pari a m 2,40 per il Comune e pari a m 1,80 per la regione (vedi parametri Sua e Snr). Inoltre nel Ru viene stabilita una altezza di interpiano convenzionale utilizzata solo due volte nella disciplina
Volume lordo	Art. 22	<p>1. Si definisce "volume lordo" (Vl) dell'edificio l'ingombro volumetrico nello spazio occupato dalla sagoma del medesimo, delimitata:</p> <ol style="list-style-type: none"> nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata; nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati; nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della 			Parametro non presente nelle Definizioni del Ru

		<p>pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.</p> <p>2. E' esclusa dal computo del volume lordo (Vl) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza.</p>			
Volume	Art. 23	<p>1. Si definisce "volume" (V) dell'edificio la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) complessiva dei singoli piani per l'altezza interna netta (Hin) di ciascun piano o locale. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura da utilizzarsi per il calcolo della media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, è determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale.</p> <p>2. Nel computo del volume (V) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti ed atti comunali vanno detratti i volumi, calcolati ai sensi del comma 1, già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.</p> <p>3. All'interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume (V) l'eventuale eliminazione di solai esistenti, oppure la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.</p> <p>4. Sono esclusi dal computo del volume (V) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.</p> <p>5. La disciplina comunale può consentire, anche in deroga ai limiti di volume (V) stabiliti per specifici immobili o aree, adeguamenti dell'altezza interna netta (Hin) di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie.</p> <p>6. Il volume (V) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui all'articolo 2. Il volume (V) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della l.r. 1/2005.</p>	82.19	<p>Volume di un edificio: la somma dei prodotti delle superfici di pavimento dei piani entroterra e/o fuori terra di un edificio per le rispettive altezze lorde, a eccezione dell'ultimo piano, di cui è considerata l'altezza netta. I volumi interrati degli edifici esistenti vengono calcolati nel volume solo per la parte eccedente l'altezza di ml 2,20</p>	<p>La descrizione del parametro risulta più articolata e dettagliata nella versione regionale rispetto a quella comunale. Il parametro comunale rispetto a quello regionale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - esclude le mura perimetrali - comprende i solai intermedi fino ad uno spessore di cm 30 - riferisce l'altezza netta dell'ultimo piano inclinato alla struttura con interasse < m 2 e al filo interno dell'edificio (in contrapposizione all'interasse < cm 80 e al filo esterno considerati dalla Regione).
Volume virtuale dell'edificio e volume virtuale dell'unità immobiliare	Art. 24	<p>1. Si definisce "volume virtuale dell'edificio" (Vve) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (Sc) dell'edificio per l'altezza virtuale del medesimo (Hve), oppure per l'altezza massima (Xmax), se inferiore.</p> <p>2. Si definisce "volume virtuale dell'unità immobiliare" (Vvui) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) dell'unità immobiliare per l'altezza virtuale della medesima (Hvui).</p> <p>3. Il volume virtuale dell'edificio (Vve) di cui al comma 1 può essere utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento per il dimensionamento di interventi di sostituzione edilizia, parziale o totale, oppure di ristrutturazione urbanistica.</p> <p>4. Il volume virtuale dell'unità immobiliare (Vvui) di cui al comma 2 può essere utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento:</p> <ol style="list-style-type: none"> ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, relativamente agli esercizi commerciali al dettaglio nonché alle altre attività ad essi assimilate dagli strumenti o atti comunali, oppure dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della l.r. 1/2005, limitatamente ai casi in cui l'altezza virtuale (Hvui) risulti inferiore all'altezza interna netta (Hin). A tal fine non rileva la tipologia di esercizio definita in applicazione delle norme regionali o statali in rapporto al parametro della superficie di vendita; ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della l.r. 1/2005, limitatamente a specifiche fattispecie e destinazioni d'uso individuate dal regolamento edilizio per le quali l'utilizzo del 			<p>Parametro non presente nelle Definizioni del Ru</p>

		volume (V) come parametro di riferimento possa dar luogo ad importi eccedenti il contributo obiettivamente commisurato all'incremento di carico urbanistico effettivamente prodotto dall'intervento o dal mutamento della destinazione d'uso.			
Superficie di vendita	Art. 25	1. Ai sensi dell'articolo 15, comma 1, lettera c), della legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28 (Codice del Commercio. Testo Unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti), si definisce "superficie di vendita" (Sv) di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, cabine di prova e simili e le aree di esposizione della merce, se accessibili alla clientela. Non costituisce superficie di vendita, anche se accessibile alla clientela, l'area scoperta, purché adiacente all'esercizio commerciale e di dimensioni non superiori al 20 per cento della superficie di vendita e quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, servizi, spazi collocati oltre le casse, uffici se non accessibili alla clientela.	82.18	Superficie di vendita: la superficie a uso commerciale destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili; essa non comprende la superficie adibita a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.	Anche se più articolata di quella comunale, la descrizione del parametro regionale è sostanzialmente uguale a quella comunale.
Superficie di somministrazione	Art. 26	1. Ai sensi dell'articolo 41, comma 1, lettera b), della l.r. 28/2005, si definisce "superficie di somministrazione" (Ss), la superficie appositamente attrezzata per essere utilizzata per la somministrazione. Rientra in essa l'area occupata da banchi, scaffalature, tavoli, sedie, panche e simili, nonché lo spazio funzionale esistente tra dette strutture. Non vi rientra l'area occupata da magazzini, depositi, locali di lavorazione, cucine, uffici e servizi.			Parametro non presente nelle Definizioni del Ru
Superficie permeabile di pertinenza	Art. 27	1. Si definisce "superficie permeabile di pertinenza" di un edificio (Spp) la porzione della superficie fondiaria (Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrate, e che consente l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere. 2. La superficie permeabile di pertinenza (Spp) comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, a condizione che: a. ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili; b. non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti.	83.4	Superficie impermeabilizzata: la porzione della superficie territoriale o fondiaria interessata da manufatti edilizi, fuori o entro terra, comprese le pavimentazioni degli spazi scoperti, che impediscono alle acque meteoriche di penetrare nel terreno o riducono l'entità di tale penetrazione, prescindendo dal grado di permeabilità del suolo nella sua condizione indisturbata, precedente alla realizzazione dei manufatti.	Il parametro regionale "superficie permeabile di pertinenza" non trova un riscontro diretto in un parametro comunale bensì un riscontro indiretto o, per meglio dire, contrario. Infatti esiste il parametro comunale "superficie impermeabilizzata", che ne è l'esatto contrario. Pertanto la "superficie permeabile" regionale è esattamente la superficie fondiaria sottratta della "superficie impermeabilizzata" comunale, con l'unica differenza che il Comune considera impermeabili tutti i tipi di pavimentazioni mentre la Regione esclude gli autobloccanti messi in opera con particolari accorgimenti.
Rapporto di permeabilità	Art. 28	1. Si definisce "rapporto di permeabilità" (Rp) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza (Spp) e la superficie fondiaria (Sf). 2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di sostituzione edilizia, e negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (Sc), è garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (Sf). 3. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea: a. ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza (Spp); b. ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei. 4. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni: a. sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura,	83.5	Tasso di impermeabilizzazione: il rapporto, espresso in valore percentuale, tra la superficie territoriale o fondiaria e la superficie impermeabilizzata.	Il parametro regionale "rapporto di permeabilità" non trova un riscontro diretto in un parametro comunale bensì un riscontro indiretto o, per meglio dire, contrario. Infatti esiste il parametro comunale "tasso di impermeabilizzazione", che ne è l'esatto contrario. Pertanto il "rapporto di permeabilità" regionale è esattamente la differenza tra l'intero e il "tasso di impermeabilizzazione" comunale. La descrizione del parametro risulta più articolata e dettagliata

		in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile di pertinenza (Spp) non reperito; b. non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno; c. non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.			nella versione regionale rispetto a quella comunale (in particolare sono disciplinati i sistemi di autocontenimento o ritenzione temporanea nelle aree urbanizzate).
Densità arborea	Art. 29	1. Si definisce “densità arborea” (Da) il parametro che indica il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora in proporzione alla superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento, oppure alla superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap) interessata dall'intervento. Per i filari alberati la densità arborea (Da) è definita in proporzione all'estensione lineare dell'area di intervento. 2. La disciplina comunale può contenere la specificazione delle specie arboree consentite o prescritte nelle varie parti del territorio.			Parametro non presente nelle Definizioni del Ru
Superficie agraria utilizzabile	Art. 30	1. Si definisce “superficie agraria utilizzabile” (Sau) la porzione del fondo agricolo effettivamente destinata a produzioni aziendali o a coltivazioni da parte di soggetti non professionali, con esclusione delle superfici forestali, delle tare agricole, degli incolti e dei fabbricati.	81.7	Superficie agricola utilizzata (SAU): tutta l'estensione del fondo, o dei fondi, rustici che costituiscono l'azienda agricola, con l'esclusione dell'area occupata dall'insediamento rurale, o dagli insediamenti rurali.	Anche se più articolata di quella comunale, la descrizione del parametro regionale è sostanzialmente uguale a quella comunale.

Parte I - Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi

Regolamento 11 novembre 2013, n. 64/R – Allegato A		Definizioni Regolamento urbanistico		
Definizione tecnica	Definizione Reg. 64/R	Rif. R.E.	Definizione Regolamento urbanistico	Note
complesso edilizio	Insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile			Definizione tecnica non presente nelle Definizioni del Ru
edificio (o fabbricato)	Costruzione stabile dotata di autonomia morfotipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune. Salvo diverse disposizioni del regolamento edilizio comunale, si considerano edifici unifamiliari, ai fini dell'esenzione dalla quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 124, comma 2, legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), le costruzioni composte da una sola unità immobiliare, aventi superficie convenzionale complessiva (Scc) pari o inferiore a mq 105, e che nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, risultino completamente autonome, anche nella configurazione eventualmente modificata dall'intervento edilizio. L'ampliamento del 20% può essere riferito sia al volume (V) sia alla superficie convenzionale complessiva (Scc) dell'edificio. E' ammissibile l'aumento concomitante di entrambi i parametri, sempre che l'incremento di ciascuno di essi resti contenuto entro la misura del 20%.	79.4 8.4	Edificio (o unità edilizia): qualsiasi manufatto edilizio coperto, isolato da strade o da altri spazi scoperti, ovvero separato da altri manufatti edilizi, mediante elementi verticali che si elevano dalle fondamenta alla copertura, e che dispone di uno o più accessi liberi sulle strade, o su altri spazi scoperti. Ai fini dell'esenzione dal contributo relativo al costo di costruzione, consentita dalle vigenti norme regionali per “interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al venti per cento, di edifici unifamiliari”, si applicano i seguenti criteri: - si considerano ‘unifamiliari’ gli edifici composte da una sola unità immobiliare (oltre le pertinenze), aventi volume inferiore o uguale a 500 mc, e che nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, risultino completamente autonomi; - anche nella configurazione modificata prevista dal progetto devono permanere, oggettivamente riscontrabili, le caratteristiche tipologiche di unifamiliarietà dell'edificio; - l'edificio unifamiliare deve essere accatastato in una delle seguenti categorie catastali: - A/2 Abitazione di tipo civile; - A/3 Abitazione di tipo economico; - A/4 Abitazione di tipo popolare; - A/5 Abitazione di tipo ultra popolare;	Anche se più dettagliata di quella regionale, la descrizione comunale della definizione “edificio” è sostanzialmente uguale. La descrizione di “edificio unifamiliare”, proposta dalla Regione con facoltà di rielaborazione in sede di redazione del regolamento edilizio, diverge nella determinazione della misura al di sopra della quale l'edificio non può accedere all'esenzione di legge. La Regione prescrive una superficie convenzionale complessiva minore o uguale a mq 105, il Comune un volume minore o uguale a mc 500.

			- Non si considera edificio unifamiliare quello che, oltre all'abitazione e alle sue pertinenze, comprende altre unità immobiliari anche se ad uso diverso dalla residenza.	
unità immobiliare	Insieme di locali e spazi tra loro collegati, avente autonomo accesso e indipendenza funzionale, capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare le sue eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo. Il dimensionamento di ciascuna unità immobiliare presuppone il rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari riferite ai diversi tipi di utilizzo o di attività da insediare.	79.2	Unità immobiliare: la minima entità immobiliare, censita o censibile dal catasto, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita o censibile. Il frazionamento di unità immobiliari rurali in appartamenti agrituristici non determina la creazione di distinte unità immobiliari	Definizione tecnica sostanzialmente uguale nelle versioni regionale e comunale
organismo edilizio	Unità immobiliare, o edificio, oppure complesso edilizio, interessato dall'intervento urbanistico-edilizio e/o dal mutamento della destinazione d'uso.			Definizione tecnica non presente nelle Definizioni del Ru
involucro edilizio	Figura solida di inviluppo che delimita tutte le parti chiuse dell'edificio, comprese eventuali porzioni interrato, di qualsiasi destinazione e consistenza. L'involucro edilizio è delimitato nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di eventuali bow-window e verande, nella parte inferiore dall'intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato. Non concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio: a) le logge, i portici, i porticati, gli spazi praticabili aperti in genere; b) i ballatoi aperti, i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate; c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio o a parti di esso; d) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati; e) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali; f) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale; g) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile; h) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.			Definizione tecnica non presente nelle Definizioni del Ru
sagoma	Figura solida di inviluppo che delimita l'ingombro volumetrico nello spazio occupato da un edificio, escluse eventuali porzioni interrato. La sagoma è delimitata nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati; nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio. Non concorrono alla determinazione della sagoma: a) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza. Relativamente alla determinazione della quota del piano di campagna in aderenza all'edificio - e alla conseguente individuazione delle sue porzioni interrato - non rileva la presenza puntuale di manufatti di accesso a locali interrati quali scale esterne o rampe; b) i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate; c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio, ove obiettivamente autonome rispetto al medesimo dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta; d) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;			Definizione tecnica non presente nelle Definizioni del Ru

	<p>e) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;</p> <p>f) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale;</p> <p>g) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;</p> <p>h) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.</p> <p>Non costituiscono modifiche della sagoma:</p> <ul style="list-style-type: none"> le eventuali modeste rotazioni o traslazioni dell'edificio o manufatto rispetto all'area di sedime assentita; l'installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande, ove ricavate delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa. 			
lotto urbanistico di riferimento	<p>Porzione di terreno la cui relazione qualificata con un edificio o complesso edilizio, esistente o da realizzare, assume rilevanza ai fini dell'applicazione delle previsioni contenute negli strumenti ed atti comunali.</p> <p>Il lotto urbanistico di riferimento comprende l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio e i relativi spazi di pertinenza; possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio medesimo.</p> <p>Ai fini dell'individuazione del lotto urbanistico di riferimento assumono rilevanza elementi quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> la destinazione dei suoli definita dagli strumenti e atti comunali; per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (Sf) originariamente presa a riferimento per l'edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico-edilizia; per gli edifici di origine non recente, la posizione catastale del fabbricato alla data di adozione dello strumento urbanistico, oppure, in mancanza, quella desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile. 	79.11 79.12	<p>Lotto edificabile: la porzione di spazio che gli strumenti di pianificazione, o di attuazione della pianificazione, individuano come tale, riconoscendone la distinta identità, e riferendo a esso le proprie prescrizioni, relativamente alle trasformazioni di nuova edificazione in esso previste.</p> <p>Lotto edificato: la porzione di spazio, dotata di distinta identità, nella quale sorge un edificio; esso è unitariamente costituito dall'area di sedime dell'edificio esistente e dai relativi spazi scoperti di pertinenza così come identificati nelle pratiche edilizie o, in subordine, negli atti catastali o nei contratti.</p>	La definizione tecnica regionale corrisponde a due voci delle Definizioni del Ru, che - anche se più concise - risultano sostanzialmente coerenti con la versione regionale.
area di sedime	<p>Impronta a terra della sagoma dell'edificio o manufatto edilizio.</p> <p>Il perimetro dell'area di sedime è pertanto delimitato dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio (o manufatto edilizio), al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati, nonché di eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio medesimo, ove obiettivamente autonome dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta.</p> <p>Sono esclusi dal perimetro dell'area di sedime:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile; b) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati; c) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio, salvo quelli totalmente integrati con il medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale. 			Definizione tecnica non presente nelle Definizioni del Ru
dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale	<p>Quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o mutamento della destinazione d'uso degli organismi edilizi in conformità con le norme statali o regionali.</p> <p>La misura minima di tali dotazioni è definita dall'articolo 41 sexies, legge 17 agosto 1942, n. 1150, oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.</p>			Definizione tecnica non presente nelle Definizioni del Ru
dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione	<p>Quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante mutamento della destinazione d'uso, di esercizi commerciali, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, o di</p>			Definizione tecnica non presente nelle Definizioni del Ru

	altre attività ad essi assimilate dalla 'disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni' approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio). La misura minima di tali dotazioni è definita ai sensi della legge regionale 7 febbraio 2005 n. 28 (Codice del Commercio. Testo unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti) e relativo regolamento di attuazione, con riferimento alle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali, oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.			
dotazioni di parcheggio pubblico	Quantitativi minimi di aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi e localizzarsi in sede di formazione del regolamento urbanistico, oppure, salva diversa disposizione del medesimo, in sede di formazione dei piani attuativi in esso previsti. La misura minima di tali dotazioni è definita dal d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967), oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.			Definizione tecnica non presente nelle Definizioni del Ru
incremento del carico urbanistico	Aumento della sollecitazione prodotta dalle trasformazioni del sistema insediativo in termini di necessità di dotazioni territoriali, infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico. Si ha comunque incremento di carico urbanistico in caso di: a) interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, oppure addizioni volumetriche agli edifici esistenti, come definiti dalle norme regionali, ove comportanti incremento del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili, ai sensi dell'articolo 2 del presente regolamento, oppure reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione; b) interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, anche in assenza di contestuale mutamento della destinazione d'uso; c) mutamenti della destinazione d'uso di organismi edilizi esistenti, ove comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione; d) incremento della superficie di vendita o della superficie di somministrazione (Sv) di esercizi commerciali o di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico esistenti; e) interventi comunque denominati dai quali derivi un aumento della superficie utile.			Definizione tecnica non presente nelle Definizioni del Ru

Parte II - Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni

Regolamento 11 novembre 2013, n. 64/R – Allegato A		Definizioni Regolamento urbanistico		
Definizione tecnica	Definizione Reg. 64/R	Rif. R.E.	Definizione Regolamento urbanistico	Note
abbaino	Volume tecnico appositamente configurato e dimensionato per consentire l'accesso alla copertura, piana o inclinata. Le aperture in esso collocate possono concorrere alla verifica dei requisiti igienico-sanitari di locali e spazi sottotetto. Non sono identificabili come abbaini le porzioni di copertura in contropendenza finalizzate all'illuminazione ed aerazione di spazi o locali posti al piano sottotetto.			Definizione tecnica non presente nelle Definizioni del Ru
balcone	Struttura edilizia a sviluppo orizzontale, aperta e praticabile, posta in aggetto rispetto alla sagoma dell'edificio, munita di ringhiera o di parapetto, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque di uso privato esclusivo, nonché priva di autonoma copertura, salva la parziale protezione dagli agenti atmosferici eventualmente offerta da soprastanti balconi, sporti di gronda o altri elementi aggettanti.			Definizione tecnica non presente nelle Definizioni del Ru
ballatoio	Spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l'accesso a più unità immobiliari, configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio, o posto in aggetto alle medesime. Il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio anche ove configurato come spazio aperto delimitato da semplice ringhiera o parapetto. Se provvisto di tamponamenti esterni il ballatoio concorre altresì alla determinazione dell'involucro edilizio.			Definizione tecnica non presente nelle Definizioni del Ru
bow-window	Porzione finestrata di un locale, anche con sviluppo su più piani, sporgente dal filo delle pareti			Definizione tecnica non

	perimetrali esterne di un edificio.			presente nelle Definizioni del Ru
cantine (o scantinati)	Locali accessori, totalmente o prevalentemente interrati, generalmente adibiti ad uso di ricovero o ripostiglio di oggetti, merci o materiali, e comunque sprovvisti di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone.			Definizione tecnica non presente nelle Definizioni del Ru
copertura	Delimitazione superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato provvisto o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici. La copertura è costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esterno e comprende anche gli eventuali strati di coibentazione e di impermeabilizzazione interposti tra i medesimi. Essa assume diverse denominazioni in ragione della sua configurazione strutturale e morfotipologica oppure in relazione al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale.			Definizione tecnica non presente nelle Definizioni del Ru
intercapedini	Spazi variamente configurati e delimitati da strutture portanti, pareti, pannellature fisse o controsoffitti, ed aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria, finalizzata alla salubrità, al comfort igrometrico o alla climatizzazione dei locali dell'edificio, oppure esclusiva funzione tecnologica, finalizzata all'alloggiamento di tubazioni o impianti. L'accessibilità alle intercapedini è limitata alle sole operazioni di ispezione e manutenzione. Sono da considerarsi intercapedini spazi quali scannafossi, gattaiolati, cavedi, colonne per la ventilazione di locali tecnici o vani accessori, camini del vento, sottotetti non praticabili.			Definizione tecnica non presente nelle Definizioni del Ru
intradosso	Piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai, oppure, nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili, piano di imposta dell'orditura secondaria con interasse non superiore a cm 80. Ai fini dell'individuazione dell'intradosso non rileva la presenza di eventuali controsoffitti, né l'eventuale maggior spessore dell'orditura principale.	Vedi 82.14	Linea di gronda: linea d'intersezione tra la facciata e l'intradosso della copertura, piana od inclinata (intendendosi come intradosso il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai oppure il piano di imposta dell'orditura minuta nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili)	La definizione tecnica regionale "intradosso" non trova una corrispondenza diretta a livello comunale bensì una descrizione sostanzialmente coerente all'interno della definizione "linea di gronda".
loggia (o portico)	Spazio praticabile coperto, aperto sul fronte esterno su uno o più lati talora scanditi da pilastri o colonne, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque ad uso privato esclusivo. Laddove non collocati al piano terreno la loggia o il portico sono di norma delimitati da un parapetto o da una ringhiera. Le logge o portici, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio.	82.25	Loggia: spazio coperto prospettante direttamente l'esterno delimitato da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione ed aperto verso l'esterno su almeno un lato del perimetro complessivo.	Sebbene più articolata e dettagliata, le descrizione regionale è sostanzialmente uguale a quella comunale.
parti condominiali o di uso comune	Locali o spazi variamente configurati non afferenti in via esclusiva a singole unità immobiliari, quali ad esempio porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, autorimesse collettive, lavatoi comuni, cabine idriche, centrali termiche condominiali, chiostrine, cortili interni.			Definizione tecnica non presente nelle Definizioni del Ru
pensilina	Struttura accessoria di copertura, realizzata con materiali durevoli, posta in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	82.27 (vedi tettoia)	Tettoia o pensilina: spazio coperto delimitato da colonne, pali o pilastri.	La definizione tecnica regionale "pensilina" non trova riscontro a livello comunale in quanto vi è presente come sinonimo di "tettoia" e pertanto con altro significato. Definizione tecnica non utilizzata nella disciplina del Ru.
piano o locale fuori terra	Piano dell'edificio - o singolo locale - il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota superiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio medesimo.	82.2	Piano fuoriterra: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in almeno il 50 per cento dei suoi punti perimetrali a una quota inferiore di non più di metri 0,30, o uguale, o superiore, a quella del terreno circostante come risulta modificato a seguito delle opere di sistemazione, tra queste ultime essendo escluse le realizzazioni di rilevati artificiali.	La versione regionale prescrive che il piano fuoriterra sia in ogni suo punto ad una quota superiore rispetto al terreno circostante; la versione comunale invece considera tale il piano che presenta fino al 50% del suo perimetro a meno di cm 30 sotto la quota del terreno.
piano o locale interrato	Piano dell'edificio - o singolo locale - il cui soffitto, misurato all'intradosso, risulti in ogni sua parte ad una quota pari o inferiore a quella del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio medesimo. In caso di manufatti isolati, oppure di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime dell'edificio cui	82.3	Piano interrato: il piano di un edificio l'intradosso del cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o inferiore a metri 0,90 sopra la quota del	La versione regionale prescrive che il piano interrato sia in ogni suo punto ad una quota pari o inferiore rispetto al terreno

	afferiscono, si considerano interrati solo i locali, o parti di essi, il cui estradosso di copertura non fuoriesca dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio medesimo.		terreno circostante come risulta modificato a seguito delle opere di sistemazione, tra queste ultime essendo escluse le realizzazioni di rilevati artificiali.	circostante; la versione comunale invece considera tale il piano che presenta tutto il suo perimetro a meno di cm 90 sotto la quota del terreno.
piano o locale seminterrato o parzialmente interrato	Piano dell'edificio - o singolo locale - posto ad una quota intermedia rispetto ai piani o locali fuori terra ed a quelli interrati. Si considerano prevalentemente interrati i piani o i locali seminterrati la cui volumetria, misurata al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza collocata al di sotto della quota del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio.	82.4	Piano seminterrato: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in almeno il 50 per cento dei suoi punti perimetrali a una quota inferiore di più di metri 0,30 rispetto a quella del terreno circostante come risulta modificato a seguito delle opere di sistemazione, tra queste ultime essendo escluse le realizzazioni di rilevati artificiali, e l'intradosso del cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a metri 0,90 rispetto alla predetta quota del terreno circostante.	Sia per la Regione che per le Definizioni del Ru il "piano seminterrato" è quello posto a quota intermedia tra il "piano fuoriterza" e il "piano interrato"; pertanto le differenze rilevate nella descrizione di tali piani nelle due versioni (vedi le due voci precedenti) permangono anche in questa definizione tecnica.
piano sottotetto	Piano dell'edificio posto immediatamente sotto la copertura, comunque configurata, delimitato inferiormente da un solaio praticabile ed utilizzabile per spazi o locali destinati alla permanenza continuativa di persone, se provvisto di idonei requisiti igienico-sanitari, oppure per spazi o locali accessori, se sprovvisto dei suddetti requisiti. I sottotetti non praticabili delimitati inferiormente da controsoffitti o elementi consimili, aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria o tecnologica, sono da considerarsi intercapedini.	82.10	Piano sottotetto (o sottotetto): l'ultimo piano fuori terra di un edificio, avente come soffitto la copertura dell'edificio medesimo.	La descrizione regionale, più articolata e dettagliata, è sostanzialmente uguale a quella comunale.
porticato	Spazio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso all'edificio, scandito da colonne o pilastri, aperto lungo il perimetro esterno dell'edificio, o verso spazi pertinenziali interni, e costituente spazio condominiale o di uso comune, oppure pubblico o asservito ad uso pubblico. Non fanno parte del porticato le eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri elementi suscettibili di determinare vani chiusi. Il porticato, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.	82.26	Porticato: loggia posta a livello del terreno circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.	Sebbene più articolata e dettagliata, la descrizione regionale è sostanzialmente uguale a quella comunale.
serra solare	Elemento di architettura bioclimatica - dalle caratteristiche obiettivamente distinte da quelle delle comuni verande - costituito da una serra vera e propria finalizzata ad introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare. La serra solare deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento e schermata all'irraggiamento durante la stagione estiva, per evitare il surriscaldamento dei locali contigui. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto, nella quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale. La serra solare costituisce volume tecnico e non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone, né dotata a tal fine di climatizzazione artificiale. Essa concorre alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio.			Definizione tecnica non presente nelle Definizioni del Ru
soppalco	Struttura orizzontale praticabile con la quale viene ricavata, all'interno di un locale principale di idonea altezza, un quantitativo aggiuntivo di superficie utile abitabile o agibile (Sua), oppure di superficie non residenziale o accessoria (Snr). Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.	82.12	Soppalco: il solaio praticabile, anche parzialmente aperto, realizzato con qualunque materiale e utilizzato per suddividere in altezza un unico vano.	La concisa descrizione regionale risulta sostanzialmente uguale alla versione comunale.
terrazza	Ripiano orizzontale esterno aperto e praticabile, delimitato da un parapetto o da una ringhiera, realizzato a copertura di parti dell'edificio, direttamente accessibile da un'unità immobiliare o da parti condominiali o di uso comune. Laddove assolva in tutto o in parte alla funzione di copertura principale dell'edificio o di parti di esso la terrazza assume, secondo le diverse configurazioni, la denominazione di lastrico solare o di terrazza a tasca.			Definizione tecnica non presente nelle Definizioni del Ru
tettoia	Costruzione o struttura sorretta da pilastri, o altri elementi strutturali puntiformi, prevalentemente o totalmente priva di tamponamenti esterni e provvista di una copertura capace di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici. Adibita ad usi accessori ad un'attività principale di riferimento, oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali, la tettoia può essere: a) libera su tutti i lati; b) libera su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza ad un fabbricato principale, dal quale può avere anche accesso diretto.	82.27	Tettoia o pensilina: spazio coperto delimitato da colonne, pali o pilastri.	Anche se più articolata di quella comunale, la descrizione della definizione tecnica regionale è sostanzialmente uguale a quella comunale.

	La tettoia di cui alla lettera b), ove configurata come struttura obiettivamente distinta dal fabbricato principale dal punto di vista morfotipologico e strutturale, costituisce fattispecie distinta dalla loggia o portico e dal porticato. La sagoma della tettoia così configurata è da considerarsi autonoma e distinta da quella del fabbricato principale al quale è posta in aderenza.			
veranda	Locale o spazio praticabile coperto ricavato delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa. L'installazione di infissi vetrati per la realizzazione della veranda costituisce modifica dell'involucro edilizio, mentre non rileva ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.			Definizione tecnica non presente nelle Definizioni del Ru
volumi tecnici	Manufatti in genere finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza. I volumi tecnici hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interni all'involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, oppure posti al di sopra della copertura dell'edificio. Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici manufatti quali: cabine elettriche; vani caldaia; locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie; extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine; cisterne e serbatoi idrici; abbaini ed altri elementi consimili di accesso alla copertura; serre solari; contenitori di macchinari e impianti per attività produttive. Concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio di riferimento solo i volumi tecnici posti in aderenza o sulla copertura del medesimo, e che risultino totalmente integrati con esso dal punto di vista morfotipologico o strutturale.	79.10	Volume tecnico: volume destinato a ospitare impianti aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzazione dell'immobile e che non possono essere sistemati all'interno della parte abitabile, o adibibile alle altre utilizzazioni principali (impianti idrici, termici, macchine degli ascensori, serbatoi del gas e simili). Non sono considerati volume tecnico gli stenditoi, le soffitte e i locali di sgombero.	La descrizione della definizione tecnica, più articolata e dettagliata nella versione regionale, risulta più restrittiva nella versione comunale.