

- d. Negli ambiti R, C, T (riqualificazione, conservazione e trasformazione) sono ammessi interventi sugli edifici esistenti di demolizione e ricostruzione a parità di volume con spostamento del sedime dell'edificio all'interno del lotto di proprietà, anche ad integrazione di S.A. realizzabile per mq di S.F. ovvero di altri fabbricati esistenti, senza che tali interventi siano da considerarsi nuove costruzioni a patto che vengano rispettate le seguenti condizioni:
- Abbiano caratteristiche tipologico-paesistiche ammesse dalla normativa di Piano e rispettino le norme di Piano per quello che riguarda i parametri urbanistico-edilizi.
  - Siano finalizzati a interventi sulla viabilità o per la realizzazione di servizi d'interesse pubblico o, comunque, vengano valutati dagli organi preposti (C.E.C. o altri competenti) migliorativi dell'assetto urbanistico in ordine agli obiettivi dell'ambito di pertinenza fissati dalle Norme del PUC.

### 3. Varianti al P.U.C.

Costituiscono varianti al P.U.C. (art. 44 della L.U.R.):

- a. L'effettuazione di interventi pubblici e privati, nonché l'esecuzione di infrastrutture e servizi che non siano comprese nella flessibilità esecutiva di base (art. 8.1 NCC)
- b. L'effettuazione di interventi pubblici e privati che non siano compresi nella flessibilità esecutiva contestuale (art. 8.2.1 NCC)
- c. L'effettuazione di interventi pubblici e privati, nonché l'esecuzione di infrastrutture e servizi che non siano comprese nell'aggiornamento periodico del P.U.C. (art. 8.2.2 NCC)
- d. Le modificazioni dei contenuti normativi che comportano modifica alla normativa paesistica di livello puntuale del PUC
- e. La previsione di nuovi distretti di trasformazione o la modifica sostanziale della disciplina normativa approvata

### ART. 9 - Definizione dei Parametri urbanistici ed edilizi.

Ai fini dell'applicazione del Piano, vengono proposte le seguenti definizioni fondamentali:

#### 9.1 - SUPERFICIE TERRITORIALE (ST).

Comprende l'intera superficie del territorio di riferimento, ad eccezione della parte interessata dalla localizzazione della rete principale della viabilità pubblica esistente e di previsione.

#### 9.2 - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (IUT)

Rappresenta la massima superficie agibile (SA) (espressa in mq.) realizzabile per mq. di superficie territoriale ST.

#### 9.3 - SUPERFICIE FONDIARIA (SF).

Comprende l'intera superficie del territorio di riferimento, con esclusione della parte destinata alla localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Si intendono comprese in essa le aree destinate alla viabilità, al verde ed ai parcheggi di esclusivo uso privato.

#### 9.4 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (IUF)

Rappresenta la massima superficie agibile (SA) (espressa in mq.) realizzabile per mq. di superficie fondiaria SF.



- X1 – Area scuole medie: ambito A4
- X2 – Area C.S. a ponente del Comune: ambito A4
- X3 – Area scuole elementari: ambito A2

Rientrano in questa categoria anche le zone per impianti tecnologici speciali (cave, impianti per produzione di energia, discariche di inerti – escluso RSU o speciali) non previsti in altre parti del territorio comunale – (zone K) – la cui approvazione è demandata alle autorizzazioni dei singoli Enti preposti - ASL, Provincia, Comunità Montana ecc. – per quanto di loro competenza.

- K1 – Area per discarica d'inerti: ambito I4

## **ART. 8 - Margini di variabilità delle previsioni**

### **1. Variabilità automatica delle perimetrazioni**

#### **Flessibilità esecutiva di base**

In sede di presentazione di progetti di intervento, al fine di consentire il materiale trasferimento delle perimetrazioni operate su cartografia CTR nelle basi catastali di comune impiego a scale diverse (1/2000 - 1/1000), non costituisce variante al P.U.C., l'adeguamento delle perimetrazioni stesse ai limiti delle particelle catastali vigenti al momento dell'adozione del P.U.C., che operata la riproduzione sulla base diversa, risultino discoste non oltre m. 5.00 dai limiti di zona trasferiti.

Tale flessibilità non può consentire un diverso utilizzo dei parametri edificatori.

### **2. Variabilità disposta dall'Amministrazione**

#### **2.1 Flessibilità esecutiva contestuale** (art. 27, 2° comma punto e. della L.U.R.)

- a. Incremento della potenzialità edificatoria per nuova edificazione a dominante abitativa all'interno degli ambiti classificati con la sigla R, sino al 15% di quanto previsto, alla condizione che l'attuatore assuma impegno con il Comune alla formazione di opere urbanizzatorie d'interesse generale all'interno dell'ambito, o nelle sue immediate contiguità, in termini superiori a dotazioni pari a mq. 72, o di equivalente costo, per ogni 100 mq., di SA conseguibile in incremento rispetto a quella minima prevista.

#### **2.2 Aggiornamento periodico del PUC** (art. 43 della L.U.R.)

Previo assenso dell'organo comunale cui fa carico il rilascio dei titoli abilitativi, preceduto da atto di indirizzo della Giunta Comunale fondato sulla valutazione di dettaglio delle specifiche condizioni ed effetti della iniziativa progettuale proposta, fatte salve più specifiche e puntuali determinazioni esposte per singoli ambiti e distretti dalle presenti Norme, costituiscono margine di flessibilità ammesso all'interno delle previsioni del Piano:

- a. Modifiche, contenute entro il 20% dei parametri eventualmente disposti negli ambiti R (riqualificazione), dei rapporti tra quote di destinazioni d'uso già ammesse nella zona.
- b. Incremento sino al 15% della superficie coperta di nuova previsione, disposta per i distretti di trasformazione T, alla condizione di un suo inquadramento nelle condizioni progettuali ed operative disposte dal P.U.O., che preveda un congruo incremento delle obbligazioni degli attuatori nei confronti delle urbanizzazioni necessarie e la formazione di specifici interventi volti all'attenuazione degli impatti sull'ambiente, anche in relazione alle sistemazioni del corso fluviale.
- c. In attuazione del Piano di Bacino Interregionale Magra-Vara, delle scelte esecutive in ordine alla realizzazione di difese spondali e delle conseguenti ripermetrazioni delle aree soggette a limitazioni urbanistiche e insediative a causa di rischi idrogeologici, ogni modifica alle caratteristiche di zona connessa a tali previsioni o estensione di dette previsioni che sia conforme alle Norme del Piano di Bacino e alla sua attuazione non costituisce variante al P.U.C..

- d. Negli ambiti R, C, T (riqualificazione, conservazione e trasformazione) sono ammessi interventi sugli edifici esistenti di demolizione e ricostruzione a parità di volume con spostamento del sedime dell'edificio all'interno del lotto di proprietà, anche ad integrazione di S.A. realizzabile per mq di S.F. ovvero di altri fabbricati esistenti, senza che tali interventi siano da considerarsi nuove costruzioni a patto che vengano rispettate le seguenti condizioni:
- *Abbiano caratteristiche tipologico-paesistiche ammesse dalla normativa di Piano e rispettino le norme di Piano per quello che riguarda i parametri urbanistico-edilizi.*
  - *Siano finalizzati a interventi sulla viabilità o per la realizzazione di servizi d'interesse pubblico o, comunque, vengano valutati dagli organi preposti (C.E.C. o altri competenti) migliorativi dell'assetto urbanistico in ordine agli obiettivi dell'ambito di pertinenza fissati dalle Norme del PUC.*

### 3. Varianti al P.U.C.

Costituiscono varianti al P.U.C. (art. 44 della L.U.R.):

- a. L'effettuazione di interventi pubblici e privati, nonché l'esecuzione di infrastrutture e servizi che non siano comprese nella flessibilità esecutiva di base (art. 8.1 NCC)
- b. L'effettuazione di interventi pubblici e privati che non siano compresi nella flessibilità esecutiva contestuale (art. 8.2.1 NCC)
- c. L'effettuazione di interventi pubblici e privati, nonché l'esecuzione di infrastrutture e servizi che non siano comprese nell'aggiornamento periodico del P.U.C. (art. 8.2.2 NCC)
- d. Le modificazioni dei contenuti normativi che comportano modifica alla normativa paesistica di livello puntuale del PUC
- e. La previsione di nuovi distretti di trasformazione o la modifica sostanziale della disciplina normativa approvata

### ART. 9 - Definizione dei Parametri urbanistici ed edilizi.

Ai fini dell'applicazione del Piano, vengono proposte le seguenti definizioni fondamentali:

#### 9.1 - SUPERFICIE TERRITORIALE (ST).

Comprende l'intera superficie del territorio di riferimento, ad eccezione della parte interessata dalla localizzazione della rete principale della viabilità pubblica esistente e di previsione.

#### 9.2 - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (IUT)

Rappresenta la massima superficie agibile (SA) (espressa in mq.) realizzabile per mq. di superficie territoriale ST.

#### 9.3 - SUPERFICIE FONDIARIA (SF).

Comprende l'intera superficie del territorio di riferimento, con esclusione della parte destinata alla localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Si intendono comprese in essa le aree destinate alla viabilità, al verde ed ai parcheggi di esclusivo uso privato.

#### 9.4 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (IUF)

Rappresenta la massima superficie agibile (SA) (espressa in mq.) realizzabile per mq. di superficie fondiaria SF.



Quando sono presenti all'interno della SF manufatti da mantenere, la SA di nuova realizzazione si ottiene sottraendo a quella totale, ottenuta dal calcolo numerico prima esposto, la SA dei fabbricati esistenti.

I manufatti esistenti potranno fruire di incrementi di SA derivati da tale conteggio.

#### 9.5 - INDICE DI CONCENTRAZIONE INSEDIATIVA (ICI)

Rappresenta la massima superficie agibile (SA) (espressa in mq.) edificabile negli ambiti di conservazione all'interno dell'entità territoriale definita in cartografia, in cui è possibile concentrare in tutto o in parte le superfici abitative di nuova realizzazione; tale indice è dato dalla somma dell'IUF dell'ambito e di un IUF aggiuntivo, ottenibile tramite asservimento di aree all'interno dell'ambito considerato, calcolate con l'IUF dell'ambito.

#### 9.6 - SUPERFICIE AGIBILE (SA)

1. Si definisce superficie agibile la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei soli muri divisorii interni alle unità immobiliari.

Ricade in tale definizione anche la superficie agibile a destinazione non residenziale (es. produttivo, servizi) ad eccezione di quella commerciale, normata al p.to 9.7.

2. Non costituiscono superficie agibile:

- le scale, gli atri, i pianerottoli, i passaggi distributivi comuni, le rampe, gli ascensori, i montacarichi, i locali tecnici e i locali di pertinenza, quali cantine e sottotetti, purché non aventi alcuna caratteristica di abitabilità; (INTERCAP DI POUTARO)
- i portici, i poggiali, le logge, inferiori al 15% della SA; (TERRAZZA NON FA SA.)
- i servizi pubblici e di uso pubblico;
- i parcheggi privati in struttura, anche non pertinenziali nel limite di 1 mq. ogni 10 mc., e le relative rampe;
- le sistemazioni di aree libere, ancorché eventualmente concorrenti alla determinazione degli oneri di urbanizzazione.

3. La superficie agibile così definita coincide con la superficie di riferimento individuata dalla L.R. n. 25/1995 per la determinazione degli oneri di urbanizzazione, fatta eccezione per i parcheggi privati non pertinenziali che, pur non rientrando nella superficie abitabile, sono soggetti al contributo.

4. La superficie dei parcheggi privati, ai fini della determinazione sia del contributo di urbanizzazione sia della quota di parcheggi pertinenziali, è calcolata al netto dei muri perimetrali e delle rampe di accesso e di comunicazione tra i piani.

#### 9.7 - SUPERFICIE NETTA COMMERCIALE (SNC)

Si definisce superficie netta commerciale la porzione di superficie agibile destinata alla vendita, compresa la superficie occupata da pilastri e arredi posti internamente al perimetro della stessa, con esclusione dei magazzini, dei depositi, dei locali di lavorazione, degli uffici e dei servizi, delle gallerie, dei passaggi di intercomunicazione, degli spazi retrocassa e degli spazi per esposizione espressamente inaccessibili al pubblico.

#### 9.8 - VOLUME VIRTUALE (VV)

Si definisce volume virtuale, ai fini del calcolo degli spazi di pertinenza, degli spazi pubblici, della valutazione di impatto ambientale o di altre prescrizioni di legge, il prodotto della superficie agibile (SA) per un'altezza virtuale di m. 3,00.



## 9.9 - VOLUME DI UN FABBRICATO (VF)

Si definisce volume di un fabbricato, ai fini del calcolo del volume attuale e dei suoi potenziali incrementi, il prodotto della superficie di piano - corrispondente alla superficie di solaio misurata al filo esterno delle murature perimetrali e non includente gli elementi di cui al p.to F (sup. agibile - SA) par. 2, per l'altezza massima di un fabbricato, così come definita dal p.to Z (H max) del presente articolo.

## 9.10 - LOTTO ASSERVIBILE (LA)

1. Si definisce lotto asservibile la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata all'edificazione.
2. Il lotto asservibile deve essere interamente compreso in un ambito del P.U.C. e non separato dall'area oggetto dell'edificazione, se non per l'interposizione di piccole strade o corsi d'acqua.
3. Possono essere incluse nel lotto asservibile anche porzioni di terreno in disponibilità del proponente, poste entro, a margine o in prossimità del lotto stesso, seppure destinate a infrastrutture, a servizi pubblici o a urbanizzazione primaria; in questo caso le porzioni interessate assumono l'indice di utilizzazione della zona di intervento a condizione della cessione gratuita dell'area.
4. E' possibile asservire lotti di proprietà non contigui all'interno dello stesso ambito.
5. Il Comune può altresì richiedere la cessione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, di porzioni di lotto asservibile utilizzato ai fini dell'indice che, pur non essendo espressamente destinate a infrastrutture o a servizi pubblici, possono risultare funzionali alla realizzazione degli stessi.
6. Non è consentito l'asservimento di lotti già asserviti, salvi i casi in cui alle superfici già asservite il P.U.C. attribuisca all'area un'edificabilità maggiore.

## 9.11 - SUPERFICIE ASSERVITA (SAS)

1. Si definisce superficie asservita alle nuove costruzioni quella alla quale viene applicato l'indice di utilizzazione insediativa.
2. L'area di pertinenza fondiaria degli edifici esistenti non può essere asservita a nuove costruzioni.
3. Per area di pertinenza fondiaria degli edifici esistenti, si intende quella calcolata in base agli indici volumetrici o agli altri parametri edilizi vigenti al momento del rilascio della licenza o concessione edilizia relativa ai medesimi.  
Nel caso di edifici realizzati in precedenza per i quali non esista agli atti dell'ufficio tecnico comunale il progetto approvato, si intende asservita una fascia minima di m. 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.
4. Gli asservimenti relativi a nuovi interventi devono essere trascritti in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, da conservarsi presso il Servizio Edilizia Privata del Comune.
5. Per le costruzioni esistenti, non ricadenti in zone nelle quali gli interventi edilizi sono sottoposti all'obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo, la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa vigente al momento dell'edificazione.
6. E' sempre consentito, per motivate esigenze di razionalità della progettazione, la sostituzione dell'area asservita con altra area, a condizione che l'asservimento sostitutivo sia equivalente ai fini del rispetto della densità stabilita, e si riferisca a terreni compresi nello ambito o distretto.

08/03/05



7. Qualora il P.U.C. attribuisca a terreni già asserviti un indice maggiore di quello precedentemente vigente, l'indice differenziale sarà sempre realizzabile, in conformità alle Norme.

#### 9.12 - INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (IUI)

1. Si definisce indice di utilizzazione insediativa il rapporto fra la superficie agibile dei fabbricati da insediare o da conservare e il lotto asservibile o il fondo agricolo, nel caso di realizzazioni a destinazione non residenziale.
2. In caso di esistenza di fabbricati da conservare, la relativa superficie agibile deve essere detratta da quella complessiva.

#### 9.13 - INTERVENTI RICADENTI IN SOTTOZONE DIVERSE

Sono ammessi interventi su terreni appartenenti a zone o sottozone diverse, nel rispetto delle norme operanti in ciascuna porzione di terreno, e a condizione che diano luogo a un insediamento coerente in termini di funzioni e di esiti progettuali.

#### 9.14 - SUPERFICIE COPERTA (SC).

E' l'area delimitata dalla proiezione ortogonale sul piano orizzontale del filo esterno dei muri perimetrali della stessa, esclusi i poggiosi, le cornici, i porticati aperti e le logge.

#### 9.15 - RAPPORTO DI COPERTURA (RC).

E' il rapporto fra la superficie coperta da una costruzione e la complessiva superficie asservita alla stessa.

#### 9.16 - DISTANZA TRA I FABBRICATI (DF).

1. E' l'intervallo determinato tra qualsiasi elemento di riferimento avente caratteristiche di costruzione e le proiezioni ortogonali sul piano orizzontale sul terreno delle parti fuori terra dello stesso, con esclusione dei cornicioni, dei fregi e dei poggiosi di profondità inferiore a m. 1,50.  
Per sporgenze superiori la misura della distanza tra i fabbricati va considerata aumentata della differenza tra m. 1.50 e l'effettiva profondità della sporgenza.  
Non sono soggette alle disposizioni sulle distanze, le costruzioni interrato.
2. Se non esplicitamente vietato nel seguito dalle Norme relative alle singole zone urbanistiche, è consentita l'edificazione in aderenza a costruzioni esistenti o fra nuove costruzioni nel rispetto alle disposizioni dettate in materia dal codice civile.
3. La misurazione avviene perpendicolarmente ai fronti; i fabbricati posti a quote altimetriche differenti che a causa di dette differenze hanno fronti che non si fronteggiano possono non rispettare la distanza DF.
4. Per i manufatti esterni minori quali *pergolati, fomi, barbecue, ricoveri per animali*, non costituiscono misura inderogabile le distanze tra i fabbricati previste nelle **schede normative** d'ambito, ma le distanze previste dal Codice Civile.

#### 9.17 - DISTANZA DAI CONFINI (DC).

1. E' la distanza minima tra un fabbricato e la linea di confine del lotto o del terreno in disponibilità, misurata come al punto 9.16.

2. Se non esplicitamente vietato nel seguito delle Norme relative alle singole zone urbanistiche, è consentita la costruzione sul confine o a distanze inferiori nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal Codice Civile.

#### 9.18 - DISTANZA DALLE STRADE (DS).

E' la distanza tra un fabbricato ed il limite della carreggiata veicolare (in essa comprese le cunette) delle strade carrabili soggette al pubblico transito, misurata come al punto 9.16.

#### 9.19 - QUOTA DI SISTEMAZIONE ESTERNA (QS).

E' la quota alla quale deve essere sistemato il terreno attorno all'edificio per una larghezza non inferiore 1,50 (uno virgola cinquanta) m..

#### 9.20 - PIANO DI SPICCATO (PS).

E' il piano orizzontale di separazione tra le fondazioni, inclusi in esse anche i locali totalmente interrati, con la sola eccezione degli accessi e/o uscite, e la restante parte dell'edificio.

#### 9.21 - QUOTA DI RIFERIMENTO (QR).

1. Corrisponde al punto più basso della giacitura del terreno sul perimetro della costruzione.
2. Qualora l'intervento preveda l'elevazione anche parziale rispetto alla situazione antecedente, la quota di riferimento corrisponderà al punto più basso della giacitura riferito al terreno come risultava prima dell'intervento. Nel caso contrario, invece, la quota di riferimento corrisponderà al piano di spiccatto.
3. Nel caso di edifici esistenti, la quota di riferimento corrisponde al punto più basso di pavimento di un locale abitabile e/o agibile, che non sia totalmente interrato e destinato ad autorimessa od a pertinenza accessoria.

#### 9.22 - ALTEZZA MASSIMA DI UN FABBRICATO (H Max).

1. E' la distanza tra la quota di riferimento e la quota dell'estradosso del solaio di copertura del più alto piano concorrente alla SA.
2. Per gli edifici con copertura ad una o più falde inclinate, l'altezza massima è data dalla distanza tra la quota di riferimento e la quota media tra le quote massima (colmo) e minima (gronda) di estradosso delle falde di copertura.
3. Nel caso di costruzione impostata su terreno in declivio, è consentita la misurazione separata dell'altezza massima per corpi di fabbrica, purché ciascun corpo sia sfalsato di un solo piano rispetto a quello contiguo e purché l'altezza massima, misurata dalla più bassa quota di riferimento alla quota del più alto piano di copertura, non superi oltre il 40% (quaranta per cento) l'altezza massima di zona.
4. Ogni singolo corpo di fabbrica deve essere separabile da quello contiguo da un piano verticale, fatto salva una possibile compenetrazione nella parte inferiore, di spessore non superiore a 1,50 (uno virgola cinquanta) m..

## 9.23 - SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (SMI).

E' la superficie minima da asservire ad un singolo intervento di trasformazione urbanistico-edilizio o di trasformazione edilizia.

## 9.24 - UNITA' MINIMA DI INTERVENTO (UMI).

Comprendono fabbricati, porzioni di fabbricato, spazi ed aree scoperti da risolvere unitariamente in sede di progettazione, da assentirsi con un unico titolo abilitativo.

## 9.25 - PERTINENZE - INTERRATI.

1. Costituiscono pertinenze i manufatti e gli immobili, non abitabili, destinati al servizio od all'ornamento di un fabbricato, quali autorimesse, parcheggi coperti, cantine, locali attrezzi, depositi, ripostigli e simili.  
Esse possono risultare al servizio di una singola unità immobiliare, ovvero di un fabbricato in condominio. Non costituiscono pertinenze gli elementi che, ancorché funzionalmente accessori, sono strutturalmente connessi con il fabbricato ed hanno accesso diretto dalle relative unità immobiliari, come i balconi.
2. Le pertinenze non devono considerarsi ai fini del computo della superficie abitabile anche se non interrate e collocate al di sopra della quota di riferimento, purchè non aventi alcuna caratteristica di abitabilità; esse non possono in ogni caso essere superiori alla superficie abitabile autorizzata, con la sola esclusione delle autorimesse pertinenziali nei limiti di 1mq/10 mc
3. Si definiscono interrate le parti di edificio ricomprese al di sotto del piano di campagna principale di progetto, i cui perimetri sono aderenti al terreno o a intercapedine, fatte salve le aperture essenziali per l'areazione e l'accesso.
4. I manufatti minori con carattere pertinenziale saranno ammessi ove conformi alle disposizioni dettate dalle Norme per le singole zone.

## 9.26 - EDIFICIO PREESISTENTE

E' così definito un manufatto diruto che risulti da atti pubblici o da documentazione adeguata che ne dimostri lo stato di consistenza precedente.

## 9.27 - EDIFICIO A CARATTERE STORICO

E' così definito un manufatto che risulti da atti pubblici o da documentazione adeguata, realizzato da almeno 50 anni a partire dalla data di approvazione del PUC.

## 9.28 - ARREDI DELLO SPAZIO ESTERNO E INSEGNE

1. Appartengono alla definizione degli arredi tutti quei manufatti non aventi carattere volumetrico, destinati all'ornamento ed al completamento degli spazi aperti ad utenza pubblica, al fine di consentirne un miglior utilizzo in ragione della loro funzione.
2. La definizione comprende altresì elementi di complemento delle superfici esterne di pertinenza delle abitazioni quali le recinzioni, vasche, forni all'aperto, e simili.
3. La realizzazione degli arredi è ammessa in tutto il territorio comunale, compatibilmente con le disposizioni dettate dalla Disciplina Paesistica per ciascuna zona di Piano, e con l'osservanza di quanto previsto oltre che dal C.C. da eventuali norme speciali in materia di igiene pubblica.

### 9.32 – SAGOMA

Si intende per sagoma il contorno della parte emergente di un edificio sia in pianta che in elevazione, comprensivo di tutti gli elementi aggettanti. La sagoma di un edificio è quindi costituita dai vari profili complessivi con i quali il medesimo può essere descritto.

### 9.33 – CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, FORMALI E STRUTTURALI DELL' EDIFICIO

Le caratteristiche dell'edificio sono individuabili dai seguenti elementi:

1. tipologici, intendendosi per tali quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle correnti tipologie edilizie (quali ad esempio edificio residenziale uni-familiare o plurifamiliare, fabbricato industriale, casa rurale);
2. formali, intendendosi per tali quei caratteri soprattutto architettonici che determinano l'immagine esterna dell'edificio ed in particolare la disposizione delle bucaure e i materiali;
3. strutturali, intendendosi per tali quei caratteri che compongono materialmente le parti strutturali, (portanti e non) dell'organismo edilizio, quali ad esempio strutture portanti in laterizi rispetto a quelle in cemento armato.

### 9.34 – DIMENSIONE MINIMA DEI CORPI DI FABBRICATI

Ogni singolo corpo di fabbrica non potrà avere superficie lorda inferiore a mq. 80.  
La superficie agibile minima per alloggio non potrà essere inferiore a mq. 45.

### 9.35 – CRITERI DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA SULLE SUPERFICI NON AGIBILI - RACCORDO CON LA NORMATIVA PAESISTICA

1. Finalità primaria del presente articolo è quello di ridurre il consumo di suolo e di perseguire la sostenibilità ambientale degli interventi edilizi in genere.
2. Al fine di contenere lo sviluppo delle superfici non agibili così come definite agli articoli 9.6, 9.6 bis e 9.25, le predette superfici dovranno trovare una idonea collocazione in rapporto alle tipologie indicate della normativa paesistica di livello puntuale, possibilmente contenendo le quantità ammissibili dalle norme e il loro impatto sia in termini di consumo del suolo edificabile, sia in termini d'impatto visivo e paesaggistico.
3. In tal senso la CEC e la CEI potranno prescrivere accorgimenti progettuali per conseguire le finalità predette e/o indicare soluzioni tipologiche e formali – contenute nella normativa paesistica di livello puntuale – quali ad esempio il numero di piani del manufatto, l'utilizzo di materiali, lo studio di altezze e volumi.
4. In ultima analisi potranno essere richieste, in sede di approvazione del progetto, motivate riduzioni delle superfici non agibili qualora le stesse entrino in evidente contrasto con l'assetto urbanistico edilizio dell'ambito considerato.

4. La collocazione delle insegne di segnalazione e pubblicitarie, nei limiti e con le condizioni generali disposte nella disciplina paesistica, è subordinata all'osservanza delle procedure autorizzative previste dal Regolamento Edilizio, e delle disposizioni contenute in apposito regolamento recante le Norme Tecniche in materia da approvarsi da parte del Comune.

#### 9.29 - SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO

Con riferimento a specifiche rilevanti previsioni di trasformazione disposte dal Piano, la prescrizione può disporre l'obbligatorietà di formazione di preventivo Schema di Assetto Urbanistico, individuante i caratteri principali dell'impianto urbanistico e compositivo cui deve obbligatoriamente uniformarsi l'intervento di trasformazione.

Lo Schema di Assetto determina, sia in forma grafica che descrittiva, le proprie disposizioni definendone i margini di variabilità o di interpretabilità ammessi in sede progettuale attuativa.

#### 9.30 - SUPERFICIE LORDA (SL)

1. Si definisce superficie lorda la superficie di solaio, misurata al filo estemo dei muri perimetrali, comprensiva anche dei muri divisorii interni alle unità immobiliari.
2. Costituiscono superficie lorda residenziale:
  - le scale, gli atri, i pianerottoli, i passaggi distributivi comuni, le rampe, gli ascensori, i montacarichi, i locali tecnici e i locali di pertinenza, i portici, i poggiali, le logge;

*La superficie lorda ad uso residenziale così definita è di riferimento per il calcolo del taglio minimo degli alloggi - che in tutto il territorio comunale non può essere inferiore a mq. 45 - e per la dimensione minima di ogni singolo fabbricato prevista nei singoli ambiti.*

#### 9.31 - SERRA

E' così definito quell'impianto in materiale trasparente leggero ancorato al suolo in modo permanente o ad altri manufatti, che consente l'esercizio delle attività agricole.

I parametri edilizi sono indicati negli artt. 38 e 50 e deve rispettare le norme del C.C. .

Non può essere utilizzata ad uso differente da quello agricolo o trasformata in altro manufatto.

#### **ART. 10 - Categorie di intervento.**

Il P.U.C. assume le tipologie che definiscono funzionalmente, formalmente e strutturalmente gli interventi di conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente, quelli di trasformazione del patrimonio stesso e quelli di nuova costruzione.

Disposizioni di dettaglio sui contenuti necessari dei singoli progetti sono dettate nella Disciplina Paesistica e dal Regolamento Edilizio.

#### **ART. 11 - Titoli abilitativi.**

1. La realizzazione di qualsiasi intervento avente contenuto urbanistico-edilizio è subordinata al preventivo conseguimento dei titoli abilitativi rispettivamente previsti dalle disposizioni al momento vigenti, ivi compresi quelli di semplice preventiva comunicazione.
2. Il *Permesso di costruire* potrà essere rilasciato alla condizione della contestuale stipulazione di una convenzione o dell'approvazione di atto unilaterale d'obbligo (con i quali il



## 9.6 bis - PARCHEGGI PRIVATI

1. Negli edifici di nuova realizzazione aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad uffici è prescritta ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche e integrazioni la realizzazione di parcheggi privati, nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie agibile (SA) come definita all'articolo 9.6.
2. La realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1, anche eccedenti la dotazione minima ivi prescritta, non è assoggettata alla corresponsione del contributo di costruzione purchè entro la data di ultimazione dei lavori venga formalizzato l'atto di asservimento a garanzia del vincolo di pertinenzialità del parcheggio rispetto all'unità immobiliare. Tale atto di asservimento, impegnativo per il richiedente, per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, deve essere trascritto nei registri immobiliari. In tal caso l'obbligazione di pagamento del contributo di costruzione dovuto è garantita dal richiedente mediante rilascio a favore dell'Amministrazione Comunale di una garanzia fideiussoria di importo pari al contributo stesso. All'ultimazione dei lavori, perfezionata la trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di asservimento a pertinenza dei parcheggi, il richiedente provvede al pagamento della somma eventualmente dovuta, con conseguente estinzione da parte dell'Amministrazione comunale della garanzia fideiussoria.
3. Sono altresì esclusi dalla corresponsione del contributo di costruzione:
  - a) i parcheggi realizzabili ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modifiche;
  - b) i parcheggi realizzabili in sottosuolo, nelle zone e nei casi espressamente previsti allo strumento urbanistico generale, purchè assoggettati a vincolo di pertinenzialità con le modalità di cui al comma 2.
4. In assenza dell'atto di asservimento di cui al comma 2, la realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1 è soggetta al contributo di costruzione da determinarsi ai sensi della L.R. 25/1995 e successive modifiche e integrazioni. Il Comune con apposito atto deliberativo può fissare valori maggiorati, rispetto a quelli stabiliti in base alla L.R. 25/1995 e successive modifiche e integrazioni.
5. I Comuni possono individuare nello strumento urbanistico generale le aree di particolare complessità in cui è obbligatorio realizzare parcheggi pertinenziali legati all'unità immobiliare dal vincolo di cui al comma 2.
6. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che richiedano, in base alla normativa dei vigenti strumenti urbanistici comunali, l'obbligo di dotazione di parcheggi al servizio delle unità immobiliari, la relativa dotazione deve essere garantita mediante l'atto di asservimento di cui al comma 2; laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore di mercato relativo alla quota di parcheggio dovuta, da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.
7. La realizzazione di nuove strutture commerciali comporta il reperimento di dotazione di parcheggi per la clientela nei casi e nelle quantità previsti dalla vigente strumentazione urbanistica comunale e dalla normativa regionale in materia.
8. La realizzazione di nuove strutture ricettive alberghiere comporta il reperimento di parcheggi al servizio della struttura nella misura minima di un posto auto per ogni camera ovvero per ogni locale destinato al pernottamento. Nelle strutture ricettive esistenti è ammessa la realizzazione di parcheggi nei modi di cui all'articolo 9, comma 1 della l. 122/1989 e successive modifiche.
9. La dotazione di parcheggi privati al servizio delle attività produttive è determinata dallo strumento urbanistico comunale.

## 9.6 - SUPERFICIE AGIBILE (SA) E SUPERFICIE ACCESSORIA (S. Acc.)

1. Si definisce superficie agibile (S.A.) la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisorii fra unità immobiliari o interni ad esse.
2. Non sono da ricomprendere nella SA:
  - a) le coperture piane, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa, gli ascensori, montacarichi, i passaggi di uso comune negli edifici e destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico-ricettive;
  - b) i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, e simili nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative;
  - c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale e tipologia diversa da quella condominiale;
  - d) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza all'intradosso del colmo non superiore a m. 2,10
  - e) le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui all'art. 9.6 bis, quelle interrate o al piano terreno, di cui all'art. 9, comma 1, della L. 122/89 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane negli edifici a destinazione commerciale nelle quantità previste dalla normativa vigente in materia.
  - f) i porticati, e gli spazi ad uso pubblico.
3. Costituiscono superficie accessoria (S. Acc.) da non ricomprendere nella S.A. Sempreché contenuta entro il limite massimo del 30 per cento della SA per edifici aventi SA non superiore a 160 metri quadrati ed entro il limite massimo del 20 % per la parte di SA eccedente la soglia di 160 mq. e da misurarsi con le stesse modalità di cui al comma 1:
  - a) i porticati, le tettoie, i poggiali, i terrazzi e le logge, se ad uso privato;
  - b) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza all'intradosso del colmo superiore a m. 2,10 ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità
  - c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità non riconducibili nella fattispecie di cui al comma 2 lettera c)
  - d) le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico-ricettive realizzate ai sensi dell'art. 9.6 bis;
4. Con riferimento agli strumenti urbanistici comunali vigenti, al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non sono considerate nei computi per la determinazione dell'indice edificatorio:
  - a) le strutture perimetrali portanti e non, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai intermedi che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 centimetri, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica.
  - b) l'incremento di spessore fino a 15 centimetri dei muri divisorii fra unità immobiliari finalizzate all'isolamento acustico.
5. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica aventi ad oggetto ambiti urbani da attuarsi mediante PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO, STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO, o progetti a dessi equivalenti, il limite di cui al comma 3 relativo alla superficie

