



**INU**  
Istituto Nazionale  
di Urbanistica  
Sezione Toscana

## **Anci Toscana e INU Toscana**

PARAMETRI URBANISTICI UNIFICATI:  
UN POSSIBILE PRIMATO PER LA TOSCANA

La proposta di regolamento per l'unificazione a livello regionale  
delle definizioni tecniche e dei parametri urbanistici ed edilizi  
in materia di governo del territorio

*Il gruppo di lavoro Anci Toscana-INU Toscana che ha predisposto la proposta di regolamento è stato composto da:*

**Enrico Amante**, *avvocato amministrativista esperto in urbanistica ed edilizia, segretario della sezione toscana dell'Istituto Nazionale di Urbanistica.*

**Francesco Caputo**, *fino al 2009 dirigente del Settore sperimentazione e apporti collaborativi per gli strumenti della pianificazione territoriale delle Province e dei Comuni della Regione Toscana.*

**Lorenzo Paoli**, *dirigente del settore Edilizia e Urbanistica del Comune di Scandicci e consulente Anci Toscana per il Governo del territorio.*

**Luciano Piazza**, *urbanista (titolare di Piazzastudio), vicepresidente della Sezione Toscana dell'Istituto Nazionale di Urbanistica.*

*I presenti materiali sono stati presentati al “II Meeting sull’Urbanistica” (Scandicci, 24 novembre 2010).*

© 2011 Anci Toscana  
Viale Giovine Italia, 17 - 50122 Firenze  
<http://www.ancitoscana.it/>

Progetto grafico e impaginazione Comunica srl



## INDICE

Prefazione <i>Alessandro Cosimi</i>	p. 5
Presentazione <i>Silvia Viviani</i>	p. 7
Proposta di D.P.G.R. – Regolamento di attuazione dell’articolo 144 della L.R. 1/2005 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio <i>Anci Toscana e Inu Toscana</i>	p. 11
COMMENTI	
ANCE Toscana	p. 53
CNA Toscana	p. 54



## Prefazione

La proposta avanzata da Anci Toscana e INU di un “regolamento unico sui parametri urbanistici ed edilizi” nasce dalla consapevole necessità di affrontare la complessità delle scelte urbanistiche attraverso un codice linguistico comune e condiviso.

Dopo un lavoro congiunto molto impegnativo arriviamo a proporre, alle Istituzioni locali e regionali, ai professionisti, alle imprese e ai cittadini, un regolamento che aiuti in primo luogo a capirsi e a progettare sapendo che quel “balcone” o quella SUL, quella SAP, sono termini che hanno lo stesso significato a Capalbio come a Barberino.

Questo non a compressione della libertà di progettazione, ma proprio a sua garanzia, sapendo che quando c'è la certezza della definizione vi è anche il diritto vederla applicata e il massimo limite al “potere di interpretazione”, che tanta mala burocrazia ha utilizzato per rallentare, o complicare, idee e progetti.

È un impegno che chiediamo in primo luogo ai Comuni, consapevoli che la materia urbanistica è fortemente legata alla storia di ogni singolo territorio e che certe definizioni di “oggetti” edilizi traggono il loro significato da quella storia. È indubbio che questa situazione crea notevoli difficoltà ai professionisti così come ai cittadini.

La redazione, invece, di un glossario comune va incontro all'esigenza di certezza della definizione dell'oggetto, con conseguente accelerazione dei tempi di redazione dei progetti e di analisi, nel massimo rispetto delle autonomie comunali, in quanto non si incide assolutamente sulle scelte di tipo pianificatorio.

Anci e INU invece intendono far sì che quelle scelte abbiano una uguale base formale nei diversi Comuni nella definizione dei parametri urbanistico-edilizi che sono i loro presupposti tecnici.

Mettiamo a disposizione dei Comuni toscani, della Regione Toscana e dei professionisti del settore il frutto di questo lavoro, convinti di essere all'inizio di un percorso che andrà condiviso e partecipato dai diversi soggetti interessati alla materia urbanistico-edilizia, e in tal senso avanziamo una proposta di percorso ben definita.

Ci auguriamo che ciò aiuti a che la proposta che la Giunta regionale avanzerà scaturisca da un regolamento già dibattuto e condiviso, a partire da coloro che poi si troveranno, giorno per giorno, a utilizzarlo e applicarlo.

Uno sforzo di semplificazione dunque, con alle spalle un complesso lavoro di analisi e proposizione, con l'unico obiettivo di garantire certezza delle norme, trasparenza delle valutazioni, maggiore rapidità e chiarezza nelle risposte a imprese e cittadini.

Sarà un lavoro non appariscente, ma che avrà certamente ricadute positive nella qualità del lavoro delle nostre Amministrazioni in un ambito così delicato e sensibile, come quello urbanistico e del governo del territorio.

**Alessandro Cosimi**

Presidente Anci Toscana

Sindaco di Livorno

## Presentazione

Risale a non molti anni fa un testo<sup>1</sup> dal titolo *Il regolamento edilizio. Dai regolamenti d'igiene ai Testi unici*, nel quale si afferma che non vi è intenzione, da parte degli autori, di suggerire un regolamento tipo;

[...] il tempo di opere del genere è definitivamente passato. Troppi sono i temi, troppe le diversità territoriali, troppi gli approcci politici, amministrativi e tecnici, troppi i profili delle autonomie locali, troppe le relazioni di questo strumento con quelli della pianificazione e della progettazione, nel nuovo rapporto tra pubblico e privato e nei suoi nuovi metodi: di concertazione, di negoziazione e accordo- per potere anche lontanamente pensare di affidare al lettore un testo da seguire in modo pedissequo [...] Vuole, questo libro, essere uno strumento di lavoro, che espone i termini degli argomenti, [...] utile, pertanto, [...] per fare raffronti, integrare, modificare, migliorare, [...] che [...] possa aver interesse anche per l'amministratore, in quanto vi può ritrovare non poche problematiche della propria attività di governo: quali sono i relativi termini, le finalità, le strategie, i criteri, cioè la loro dimensione politica prima delle soluzioni tecniche che competono ad altri soggetti<sup>2</sup>.

In quel momento, la riflessione sul regolamento edilizio si inseriva in un processo di rinnovamento del processo di governo del territorio, nella quale prendevano corpo principi di responsabilità, finanche di ingerenza umanitaria, questioni afferenti *i diritti della vita urbana* – questioni di etica pubblica – insomma, che anche al regolamento edilizio affidavano rango più ampio rispetto a quello di contenitore di prescrizioni dimensionali e parametri omogenei.

Virava, il regolamento edilizio, verso una capacità di comporre lo scenario, destinato certo all'utilizzo tecnico, dei requisiti imprescindibili (i diritti per l'appunto) per una città complessa, accessibile e sicura; uno scenario che andava oltre le componenti centrate sul manufatto edilizio, e si occupava di qualità della vita.

Il cambiamento vedeva il rinnovamento del regolamento edilizio accompagnarsi a quello degli strumenti urbanistici; a partire dalla consapevolezza che il criterio dei limiti dimensionali non corrispondeva agli obiettivi della riqualificazione urbana e della preminente attività di recupero del patrimonio edilizio esistente, che avrebbe dovuto caratterizzare l'urbanistica più avanzata.

Così si leggeva, ad esempio, l'introduzione nel regolamento edilizio di tutte le componenti ambientali che dovevano, e devono, permeare la progettazione urbana.

A ciò si riferiva un necessario richiamo agli effetti negativi della standardizzazione degli edifici e dei luoghi, “applicata con ostinato rigore in ogni luogo considerato e reso

<sup>1</sup> B. Bonetti, G. Perruccio, L. Rignanese e S. Ventrella *Il regolamento edilizio Dai regolamenti d'igiene ai testi unici*, con introduzione di Romano Viviani, Maggioli Ed., 2002.

<sup>2</sup> R. Viviani, Introduzione “Il regolamento edilizio”, *ibidem*.

omogeneo, dove ogni determinazione topografica è stata esclusa ed eliminata”. Standardizzazione che ha prodotto “fragilità e dipendenza (le costruzioni, l’insediamento non sono più legati al proprio ambiente e alle sue capacità di riprodursi); l’ignoranza dei legami e delle relazioni tra insediamento e ambiente; la negazione e l’abolizione del valore della differenza e della specificità dei luoghi ha consumato e sprecato molta energia. [...] Il regolamento edilizio si è prestato, data la sua natura tecnica, molto bene alla riduzione, linguistica e concettuale, degli strumenti di interpretazione e progettazione dello spazio urbano e dell’alloggio”<sup>3</sup>.

In altri termini, dal regolamento edilizio si sarebbe potuto attingere per porre, preventivamente, le condizioni del progetto, piuttosto che ricorrervi, a valle, per svolgere i controlli; i quali, se intesi come fin qui richiamato, non avrebbero potuto garantire la qualità richiesta alla progettazione: una qualità di sostanza, e non meramente formale.

Il regolamento edilizio stava, con lo statuto dei piani strutturali, a monte dei *programmi*, affinché di essi fosse garantito il rispetto dei diritti e dei valori. Tant’è che in alcune legislazioni regionali di riforma dell’urbanistica il regolamento urbanistico-edilizio è un atto unico, distinto dal piano operativo delle trasformazioni (Basilicata ed Emilia Romagna); in molte esso è strumento per la sostenibilità e la sicurezza (Lombardia, Toscana, Valle d’Aosta); in altre è collegato alla definizione di un testo unico (Abruzzo). Ma la riforma non si è compiuta, e prova ne sia che molte delle leggi regionali rimandavano a successivi atti (regolamento tipo, indirizzi, direttive, regolamenti attuativi); così che negli strumenti urbanistici (o “atti di governo del territorio”, come sono definiti i regolamenti urbanistici toscani) si sono continuati ad inserire i parametri urbanistico-edilizi, anche a sfavore della semplificazione auspicata (e sempre più lontana) e contribuendo a crescere l’incertezza del diritto, oltre che a consegnare alibi per ben più gravi carenze.

Oggi, della qualità in genere invocata non vi è granché traccia, e gli effetti delle trasformazioni urbanistico-edilizie – delle quali non siamo soddisfatti – sono sotto i nostri occhi, a segnalare l’appiattimento, quella *standardizzazione*, della quale il regolamento edilizio non è certo causa in sé.

Raccontare del regolamento edilizio, da primo strumento per la salute e il decoro della città a complessa raccolta di criteri prestazionali, è anche occuparsi di *storie del ventesimo secolo*, che Bernardo Secchi affidava a un “libro piccolo ma denso”<sup>4</sup>: storia dell’angoscia della città dissolta come concetto e come spazio fisico

---

<sup>3</sup> L. Rignanese, “Verso un nuovo regolamento edilizio: dall’esperienza degli enti locali alla riforma dello strumento”, *ibidem*.

<sup>4</sup> B. Secchi, “Tre storie per il ventesimo secolo”, II International Ph.D Seminar on Urbanism, Barcellona, 27.06.05, in «Planum.net - The European Journal of Planning».



nella dispersione entro territori di una dimensione inusitata, assumendo forme difficili da capire e delle quali diviene ancor più difficile capire il ruolo futuro; storia di una grande generazione dominata dall'idea che il progetto della città faccia parte di un più ampio progetto di una nuova società; storia di una ricerca paziente: di una ricerca delle dimensioni fisiche, concrete del benessere individuale e collettivo. [...] La prima storia pone l'accento sul ruolo e l'importanza di alcuni fatti, la seconda su ruolo e l'importanza del progetto, la terza sul ruolo e l'importanza della dimensione individuale e collettiva della libertà

E se il cambiare della città segue il “cambiare dell'immaginario collettivo, delle tecniche e delle pratiche di costruzione [...] il ruolo del progetto urbano e del progetto di architettura va letto come parte di un più ampio progetto sociale”, fondamentale in questo cambiamento<sup>5</sup>, sì che il problema centrale in queste storie appare quello della “libertà individuale e collettiva”; ove si trovano “le idee e le ideologie relative alle relazioni tra individuo e società e, per quanto concerne la città ed il discorso urbanistico, i differenti modi di esprimere queste idee (e ideologie) attraverso la costruzione dello spazio abitabile”.

Che valore dare, immersi in tali riflessioni, dovute e non più prorogabili, alla proposta di un regolamento unico sui parametri urbanistici ed edilizi, presentata congiuntamente da INU Toscana e Anci Toscana?

Intanto quello formale: presentiamo un lessico comune, che non ha alcuna ingerenza sulla libertà delle scelte di programmazione del territorio.

Prova dell'autonomia locale che Anci e INU sostengono, è la messa a disposizione di una *cassetta degli attrezzi*, alla quale attingere per quanto ritenuto effettivamente utile e utilizzabile, e non di un coercitivo regolamento tipo, unificante in senso riduttivo.

Nel ribadirlo, facciamo proprie le istanze che ho voluto ricordare, e che restano obiettivi prioritari; convinti di poterci impegnare per l'incremento delle qualità politiche, amministrative, progettuali e tecniche, e di dover resistere alla babele dei dispositivi che si rovesciano sulle capacità di governo locale da parte di uno Stato sordo a tutto ciò che è necessario al Paese, in termini di investimento pubblico e sul “pubblico”.

L'azione congiunta di Anci e INU in Toscana, caratteristica della coesione tra le forze amministrative, tecniche e politiche, che agiscono in nome degli interessi generali, sostanza del governo del territorio, segna la necessità di proseguire un percorso serio e concreto verso la qualità del progetto urbano e territoriale.

Il sostanziale fallimento dell'operatività del piano per quanto attiene la qualità urbana e la drammatica scarsità delle risorse pubbliche portano facilmente al ripie-

---

<sup>5</sup> “Ciò che è forse più importante è che le tre storie che propongo sono soprattutto storie di idee che hanno costruito, lungo tutto il secolo, tre differenti bacini semantici per i quali il futuro della città è rispettivamente dominato e disegnato dalla paura, dall'immaginazione e dal quotidiano, mentre il suo passato dalla nostalgia, dalla critica radicale e dal desiderio di un suo superamento”, *ibidem*.

gamento banale sulle questioni procedurali, che mortifica tanto l'amministrazione pubblica quanto il meglio delle capacità professionali in gioco.

Su questo, presentando la proposta di un lessico comune, Anci Toscana e INU Toscana chiamano tutti, anche i cittadini, alla consapevolezza e alla responsabilità necessarie per condividere, non tanto le tecniche, quanto i valori da assegnare al progetto di rigenerazione delle nostre città.

**Silvia Viviani,**  
*presidente INU Toscana*

## **La proposta di D.P.G.R. - Regolamento di attuazione dell'art. 144 della L.R. 1/2005 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio**

### 1. Il senso della proposta: la creazione di un lessico comune

La proposta di regolamento sulle definizioni tecniche e i parametri urbanistici ed edilizi in materia di governo del territorio consegue all'esigenza di unificare a livello regionale il lessico degli strumenti, degli atti di governo e dei regolamenti degli Enti pianificatori.

L'attuale diversificazione, tra comune e comune e tra diverse aree geografiche, delle nozioni rilevanti, anche le più diffuse ed elementari (quali la superficie utile, l'altezza degli edifici, il volume, la sagoma) è difatti causa di incertezze interpretative e difficoltà operative conseguenti alla frammentazione delle fonti regolamentari.

I professionisti sono allo stato costretti, a seconda del territorio comunale nel quale insiste l'intervento, a una continua e defatigante ricerca della definizione rilevante secondo le fonti locali, con conseguenti diseconomie e difficoltà tecniche nella messa a punto delle soluzioni progettuali.

D'altro canto gli uffici tecnici, abituati a gestire i soli parametri dell'Ente di appartenenza, non sono sollecitati dal confronto con i colleghi di altri enti né possono trovare conforto, nella risoluzione delle problematiche quotidiane, dall'elaborazione (anche giurisprudenziale) di una prassi condivisa a livello regionale.

### 2. Il gruppo di lavoro ANCI Toscana-INU Sezione Toscana

Per porre rimedio a tale situazione, da molti anni sono state ipotizzate forme di "unificazione" dei parametri rilevanti in tema di governo del territorio.

Sono stati in passato sperimentati coordinamenti delle fonti di un dato ambito territoriale attraverso l'adozione di un unico regolamento edilizio da parte di più enti locali confinanti: tali (lodevoli) regolamenti unici hanno il pregio di unificare un ambito territoriale, ma non sono certo idonei a incidere sul sistema regionale; inoltre non incidono sul lessico degli strumenti urbanistici (che mantengono la propria autonomia) e, comunque, non si sottraggono a possibili variazioni diversificate a livello locale.

Da tempo si è quindi tentata una unificazione del glossario a livello regionale: già nel 2006-2007, nella fase di confronto tecnico tra Regione Toscana e Anci Toscana

sui regolamenti di attuazione della L.R. 1/2005, era stato espresso l'auspicio di una iniziativa di Anci ai fini della predisposizione di una proposta di regolamento di unificazione dei parametri, secondo quanto previsto dall'art. 144 della L.R. 1/2005.

Più di recente, a seguito di un convegno sul coordinamento tra piani strutturali (Capannori, 13 maggio 2009) che aveva posto in evidenza ancora una volta l'irrazionalità di un lessico diversificato tra comune e comune, la sezione toscana dell'Istituto nazionale di Urbanistica e hanno dato vita a un gruppo di lavoro costituito dagli architetti Francesco Caputo, Lorenzo Paoli, Luciano Piazza e dall'avvocato Enrico Amante<sup>1</sup>, con il preciso compito di elaborare una proposta organica di regolamento di unificazione dei parametri, ai sensi dell'art. 144 della L.R. 1/2005, da sottoporre all'attenzione della Regione Toscana e a tutti gli operatori del settore.

### 3. L'impostazione del regolamento: il rispetto dell'autonomia locale

La proposta di regolamento elaborata dal gruppo di lavoro non si limita a definire il "lessico comune" da tempo invocato dagli operatori del settore, pubblici e privati, ma delinea anche le modalità di recepimento delle definizioni 'unificate' da parte di tutti gli enti titolari di poteri pianificatori e regolamentari in materia di governo del territorio, *in primis* (ovviamente) i comuni.

È bene sottolineare che la portata del regolamento ha carattere essenzialmente 'formale', non sostanziale. In altre parole, nessuna norma al suo interno definisce scelte di tipo pianificatorio, limitandosi rigorosamente a delinearne (con tecnica normativa deliberatamente *regolamentare*) le definizioni tecniche e i parametri urbanistico-edilizi che di quelle scelte costituiscono (mero, ma essenziale) presupposto tecnico. Il regolamento, in altri termini, si limita a definire l'apparato tecnico da utilizzare per confezionare gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio e i regolamenti edilizi comunali, ma non disciplina certo cosa tali strumenti e regolamenti dovranno di volta in volta prescrivere.

La definizione di un lessico comune diviene di fatto un primo passo essenziale per un più efficace coordinamento e raffronto delle scelte di pianificazione dei singoli enti contribuendo alla chiarezza delle disposizioni normative, alla uniformità nel trattamento dei cittadini, alla semplificazione procedurale, al contenimento dei

---

<sup>1</sup> Francesco Caputo è stato fino al 2009 dirigente del Settore Sperimentazione e Apporti collaborativi per gli strumenti della pianificazione territoriale delle Province e dei Comuni della Regione Toscana; Lorenzo Paoli è dirigente del Settore Edilizia e Urbanistica del Comune di Scandicci e consulente e per il governo del territorio; Luciano Piazza, urbanista (titolare di Piazzastudio), è vice presidente della Sezione Toscana dell'Istituto Nazionale di Urbanistica; Enrico Amante, avvocato amministrativista esperto in Urbanistica ed Edilizia, è segretario della Sezione Toscana dell'Istituto Nazionale di Urbanistica.

conflitti. L'unificazione del lessico costituisce un avanzamento significativo verso la semplificazione della strumentazione di governo del territorio, da più parti auspicata. Anziché sacrificare il rigore tecnico, che anzi viene esaltato, essa fonda la sua efficacia sul superamento della babele di linguaggi che, allo stato attuale, produce nella nostra regione inutile dispersione di energie e notevoli difficoltà operative. Anziché interferire con l'autonomia politico-istituzionale, che non viene in alcun modo scalfito, essa facilita le capacità di scelta degli Enti locali, che potranno disporre di definizioni tecniche riconosciute, dunque ripetibili e con effetti facilmente confrontabili.

È dunque del tutto salva l'autonomia degli Enti locali, i quali saranno – come sempre – liberi di determinare il contenuto dei propri strumenti di pianificazione e regolamenti edilizi con il solo onere di adeguare comunque il proprio lessico alle nuove definizioni comuni.

Non solo: i comuni potranno recepire nella propria strumentazione solo alcuni tra i parametri e le definizioni tecniche enumerate dal regolamento, in ragione della effettiva utilità per l'elaborazione e gestione delle relative scelte di pianificazione, non sussistendo obbligo di recepire né di utilizzare l'intero repertorio. Potranno altresì (eventualmente) subarticolare le definizioni 'unificate' regionali in ragione delle specifiche esigenze locali. Al fine di non vanificare l'obiettivo unificante, la potestà locale di subarticolare ulteriormente le definizioni (cfr. art. 34 della proposta) è ovviamente mitigata da una serie di cautele e prescrizioni (motivazione in ragione della effettiva necessità, rispetto dei criteri unificati ecc.).

L'inalterata autonoma potestà pianificatoria e regolamentare degli Enti locali trova dunque un solo limite formale: il necessario recepimento delle definizioni comuni.

A tal proposito, la proposta di regolamento assicura il raggiungimento dello scopo: gli Enti pianificatori saranno tenuti ad adeguare la propria strumentazione, diversamente saranno soggetti all'adeguamento automatico.

Sotto il profilo delle fonti, la proposta si discosta sensibilmente dall'analoga iniziativa recentemente messa in campo dalla Regione Emilia Romagna<sup>2</sup>, nella quale l'obiettivo unificante è stato perseguito attraverso l'approvazione non di un regolamento vero e proprio ma di semplici linee-guida regionali: come traspare chiaramente dalla tecnica redazionale ivi utilizzata, esse si configurano nella sostanza come repertorio tecnico di riferimento, di portata essenzialmente orientativa. Appare evidente, dunque, la maggiore efficacia e forza vincolante della proposta elaborata da Anci e INU per l'ordinamento toscano.

---

<sup>2</sup> Deliberazione dell'assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna, 4 febbraio 2010, n. 279, "Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi".

## 4. Il fondamento normativo: artt. 117 Costituzione e 144 L.R. 1/2005

I riferimenti della proposta di regolamento risiedono – oltre che nella potestà legislativa concorrente ex art. 117 Cost. – nell'art. 144 della L.R. 1/2005, che demanda a una fonte secondaria “i criteri per definire (...) i parametri urbanistici ed edilizi da applicarsi negli atti di cui all'articolo 52”.

È quindi lo stesso testo unico regionale per il governo del territorio (ossia la L.R. 1/2005) a prevedere un'uniformità di definizioni dei parametri edilizi e urbanistici che gli Enti pianificatori dovranno recepire nei propri strumenti.

L'autonomia regolamentare comunale (desumibile dagli artt. 42 TU.EE.LL. e 3 D.P.R. 380/01) è inoltre salvaguardata in ragione della inalterata potestà pianificatoria, già evidenziata.

## 5. I contenuti del regolamento

La proposta di regolamento deriva dalla esigenza, formulata dalla stessa L.R. 1/2005, di definire i parametri urbanistici ed edilizi da applicare nella strumentazione comunale di governo del territorio e da utilizzare nella gestione delle relative politiche. Essa nasce, pertanto, dalla individuazione delle ‘parole-chiave’ contenute nella suddetta legge, nonché nelle principali disposizioni normative regionali e nazionali di settore<sup>3</sup>. Tali ‘parole-chiave’, così come altre ad esse collegate o collegabili, sono state comparate con quelle contenute nella strumentazione urbanistica e regolamentare di grandi comuni italiani<sup>4</sup> e di tutti i capoluoghi di provincia della Toscana, nonché con quelle proposte dall'analogo repertorio elaborato dalla Regione Emilia Romagna, già in precedenza menzionato.

L'elenco che ne è scaturito è stato strutturato secondo quattro grandi categorie omogenee:

- definizioni tecniche generali di riferimento (complesso edilizio, unità immobiliare, organismo edilizio, sagoma, area di sedime ecc.);
- definizione degli elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni (balcone, ballatoio, loggia, pensilina, terrazza, tettoia, volume tecnico ecc.);
- elencazione esemplificativa di opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia (pergolati, gazebo, opere di arredo, insegne, installazioni temporanee ecc.);
- individuazione e definizione dei parametri urbanistici ed edilizi essenziali per

<sup>3</sup> L. 17 agosto 1942, n. 1150; D.L. 2 aprile 1968, n. 1444; D.M. 5 luglio 1975 ecc.; L.R. 8 maggio 2009, n. 24 ecc.

<sup>4</sup> Roma, Bologna, Milano, Torino, tra gli altri.

l'elaborazione e la gestione degli strumenti della pianificazione territoriale, atti di governo del territorio e regolamenti edilizi (superficie territoriale, superficie fondiaria, superficie utile lorda, volume, rapporto di copertura, altezza massima ecc.).

Una puntuale disciplina è stata infine dedicata al recepimento (automatico, in difetto di iniziative degli Enti tenuti) delle definizioni unificate.

## 6. Le definizioni tecniche generali di riferimento (art. 3)

Le definizioni tecniche generali riguardano entità che costituiscono premessa all'attività urbanistica ed edilizia, nonché specifico riferimento per le definizioni di dettaglio proposte dal regolamento. Esse pertanto non pretendono di esaurire la casistica, ma solo di costituire un glossario selezionato e strettamente finalizzato alle esigenze del regolamento medesimo.

Al loro interno, in particolare, appare chiarificatore il significato attribuito all'*organismo edilizio*, termine con il quale si individua l'unità immobiliare, l'edificio o il complesso edilizio interessati da un intervento di trasformazione fisica o funzionale; ovvero all'*involucro edilizio* e alla *sagoma*, entrambi riferiti alla figura solida di sviluppo che delimita un edificio, ma con la differenza sostanziale di includere (*involucro edilizio*) o meno (*sagoma*) i soli vani chiusi e le eventuali porzioni interrato; ovvero ancora all'*incremento di carico urbanistico*, con utili specificazioni da porre in relazione con le disposizioni di cui all'articolo 120, comma 1, della L.R. 1/2005.

## 7. Gli elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni (art. 4)

Gli elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni rappresentano le componenti in cui si articolano gli edifici o che ne costituiscono elementi complementari. Le relative definizioni risultano essenziali per la definizione di gran parte dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al Capo III del regolamento.

Al loro interno assumono rilevanza le distinzioni tra *piano fuori terra*, *interrato*, *seminterrato* e *sottotetto*, nonché quelle tra *balcone* e *terrazza*, *loggia*, *porticato* e *veranda*, *pensilina* e *tettoia*. Stante la crescente importanza dell'architettura bioclimatica, viene altresì proposta una definizione di *serra solare*, assai utile ai fini interpretativi.

## 8. La categoria della irrilevanza edilizia (art. 5)

Il regolamento coglie l'occasione per enumerare – allo scopo di offrire certezza agli operatori – taluni interventi o manufatti che, in ragione della sostanziale non incidenza sulle risorse essenziali del territorio, sono sottratti al regime abilitativo (o meglio, non presuppongono alcun previo adempimento dei privati nei confronti dell'amministrazione).

È importante evidenziare che l'elencazione recepita nella proposta, che costituisce esplicitazione di interventi desumibili dagli artt. 6 del Testo unico statale (D.P.R. 380/2001) e 80 della L.R. 1/2005, attiene ai soli interventi e manufatti liberi in quanto *non aventi natura edilizia*, e non anche alle attività (libere perché non soggette ad alcun previo adempimento nei confronti dell'Amministrazione, tuttavia) aventi astrattamente natura edilizia. La precisazione si impone perché nella disciplina statale e regionale sono ricomprese, indistintamente, attività libere prive di rilevanza edilizia e manufatti liberi pur di natura edilizia.

Anche sotto tale aspetto il regolamento riveste carattere fortemente innovativo (perché esplicita numerose categorie di attività tradizionalmente ricomprese sotto la generica definizione di "attività edilizia libera") e si rivela strumento di grande utilità pratica, offrendo agli operatori (professionisti privati e tecnici comunali) maggiori certezze in ordine a fattispecie di assidua frequenza e problematicità quotidiana.

È doveroso sottolineare come l'elencazione proposta nel regolamento sia meramente esemplificativa, poiché l'orientamento giurisprudenziale e dottrinario prevalente assume non tassativa l'indicazione recepita agli artt. 6 del D.P.R. 380/2001 e 80 della L.R. 1/2005. L'elencazione contenuta nell'art. 5 della proposta non costituisce dunque *numerus clausus*, bensì intende chiarire la natura libera di alcuni tra i più comuni "casi dubbi" (arredi da giardino, pergolati, gazebo, pannelli solari, tende parasole ecc.).

## 9. Le definizioni dei parametri edilizi e urbanistici (capo III)

I parametri urbanistici ed edilizi costituiscono un riferimento fondamentale sia per la definizione del contenuto dei piani (territoriali e urbanistici) che per la regolazione dell'attività edilizia attraverso la strumentazione comunale (ivi compreso il regolamento edilizio).

Il Capo III del regolamento contiene un repertorio selezionato dei principali parametri urbanistici ed edilizi, riferiti ai carichi insediativi (*indice insediativo residenziale*), alle superfici investite (*superficie territoriale, superficie fondiaria, superficie*



per attrezzature e spazi pubblici), alle quantità edificabili (*indici di fabbricabilità e di utilizzazione*) e alle relative caratterizzazioni edilizie (*superficie utile lorda, superficie utile, superficie utile abitabile o agibile, superficie non residenziale o accessoria, superficie di vendita, superficie complessiva/altezza massima, altezza interna netta, altezza virtuale, numero dei piani/volume, volume lordo, volume virtuale*) e urbanistiche/ambientali (*superficie coperta, rapporto di copertura, rapporto di occupazione del sottosuolo, superficie permeabile, rapporto di permeabilità, densità arborea*).

Per la definizione del dimensionamento dei piani comunali assumono particolare rilevanza la definizione di *indice insediativo residenziale* (Ir) e le correlate definizioni di *superficie utile lorda* (Sul) e di *volume* (V).

L'*indice insediativo residenziale* (Ir) è un parametro convenzionale che consente di stimare – in sede di formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio – gli abitanti insediati o insediabili. La proposta definisce il punto di raccordo tra le disposizioni di cui al D.M. 1444/1968 e l'ordinamento toscano, nel quale, in virtù di quanto stabilito dal D.P.G.R. 3/R/2007, il dimensionamento viene espresso in superficie utile lorda (Sul)<sup>5</sup>. A tal fine il regolamento riprende i 100 mc/abitante, indicati dal D.M. 1444/1968, e li ripropone quale *indice insediativo residenziale* (Ir), associando tuttavia ad essi una *superficie utile lorda* (Sul) massima (“*salvo diversa dimostrazione*”, in ossequio alla norma statale) di 37 mq/abitante, ottenuta dividendo 100 mc per l'altezza interna netta di ciascun piano<sup>6</sup>.

Come si può facilmente dedurre – e come del resto è prassi consolidata – la *superficie utile lorda* (Sul) e il *volume* (V) emergono come parametri fondamentali della strumentazione di governo del territorio, poiché a partire da essi si definisce il dimensionamento dei piani e il contributo per oneri di urbanizzazione.

Come già detto, la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi non limita in alcun modo l'autonomia degli Enti titolari di potestà pianificatoria; essa presuppone, al contrario, un ruolo attivo dei suddetti enti, che, anziché limitarsi al recepimento passivo delle singole definizioni, devono prevederne una utilizzazione consapevole, in funzione delle caratteristiche dei relativi territori e delle finalità perseguite dalle politiche territoriali. Questo vale, in particolar modo, per tutto ciò che non concorre al computo dei singoli parametri<sup>7</sup> e che gli enti devono disciplinare con apposite disposizioni: ciò che non concorre al computo, infatti, non determina ovviamente

<sup>5</sup> Vedi D.P.G.R. 3/R/2007, articolo 7, comma 2.

<sup>6</sup> Per la residenza si considera convenzionalmente un'altezza interna netta di piano pari a 2,70 m.

<sup>7</sup> Ad esempio le autorimesse, le cantine o i volumi tecnici che non concorrono alla formazione della superficie utile lorda (Sul), i parapetti delle coperture piane o gli apparati tecnologici che non concorrono alla formazione dell'altezza massima (Hmax), e così via.

libertà di azione<sup>8</sup>, perché può comportare, comunque, effetti urbanistici, territoriali, ambientali e paesaggistici che è necessario tenere sotto controllo. In altri termini, i singoli elementi che il regolamento esclude dai computi (in quanto di volta in volta non rilevanti ai fini della determinazione dell'effettiva entità di un determinato parametro urbanistico o edilizio) possono - e talora debbono, ove significativi per la qualità e/o l'equilibrio di determinati assetti insediativi - essere disciplinati in quanto tali nella strumentazione locale.

Le definizioni sono formulate in modo da agevolare la comprensione delle differenze tra i parametri e, ove sussistenti, le loro combinazioni. Così ad esempio:

- la superficie territoriale (St) corrisponde alla somma tra la superficie fondiaria (Sf) e la superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap), secondo la formula **St = Sf + Sap**;
- la superficie utile (Su) corrisponde alla somma tra la superficie utile abitabile o agibile (Sua) e la superficie non residenziale o accessoria (Snr), secondo la formula **Su = Sua + Snr**;
- la superficie complessiva (Scmp) corrisponde alla somma tra la superficie utile abitabile (Sua) e il 60% della superficie non residenziale (Snr), secondo la formula **Scmp = Sua + 60% Snr**;
- il volume (V) è dato dal prodotto tra la superficie utile lorda (Sul) e l'altezza interna netta (Hin), secondo la formula **V = Sua x Hin**.

## 10. Il meccanismo di recepimento: l'adeguamento del sistema

Le norme transitorie e finali disciplinano l'adeguamento degli strumenti e atti degli enti titolari di poteri pianificatori e regolamentari in materia di governo del territorio alle sopravvenute definizioni.

In generale, è previsto per tutti i suddetti enti un meccanismo di adeguamento in sede di redazione dei nuovi strumenti o atti, ovvero delle relative varianti.

Un meccanismo più incisivo e stringente è infine previsto per l'adeguamento comunale attraverso una duplice, alternativa, fattispecie:

1. una delibera unica di recepimento da parte dell'Ente locale, con adeguamento del Regolamento edilizio (salve valutazioni in ordine alla opportunità di contestuali varianti agli strumenti urbanistici);

---

<sup>8</sup> Le autorimesse interrate, ad esempio, non concorrono alla formazione della Sul, ma non per questo, in assenza di disposizioni della strumentazione locale, possono essere realizzate a piacimento dell'operatore. È preciso compito della strumentazione comunale definirne nelle diverse parti del territorio l'ammissibilità, le dimensioni massime consentite, le caratteristiche ecc.

2. in difetto di adeguamento del regolamento edilizio entro un anno dall'approvazione della nuova disciplina, una prevalenza automatica delle disposizioni regionali.

Al fine di consentire un agevole *spatium deliberandi* da parte delle Amministrazioni, il tempo concesso per l'adeguamento è di un anno complessivo (centottanta giorni decorrenti dall'entrata in vigore, postergata - a sua volta - di centottanta giorni dalla pubblicazione sul BURT).

## 11. Il percorso istituzionale: la necessaria ampia condivisione della proposta

L'incidenza del regolamento sul lavoro quotidiano degli uffici tecnici e delle categorie professionali comporta – come evidente – la necessità di un percorso istituzionale ampiamente condiviso.

La proposta, a lungo meditata e affinata all'interno del gruppo di lavoro e dei soggetti proponenti, deve dunque essere oggetto di approfondito confronto, dibattito e riflessione con le strutture tecniche degli enti territoriali (*in primis* ovviamente la Regione), gli ordini e i collegi professionali, anche al fine di acquisire suggerimenti e proposte per ulteriori integrazioni e/o affinamenti del testo. Al fine di non snaturare il rigoroso impianto della proposta, è comunque necessario che il futuro, auspicato, dibattito sia orientato dai seguenti punti fermi:

- selezione delle sole definizioni e parametri di effettiva utilità pianificatoria o gestionale;
- estremo rigore concettuale e terminologico, al fine di scongiurare quanto più possibile ambiguità o dubbi interpretativi;
- chiarezza nelle interrelazioni tra le definizioni e i parametri proposti;
- natura precettiva delle definizioni;
- carattere 'formale' e non 'sostanziale' dei contenuti regolamentari, nei termini già evidenziati al paragrafo 3.

Entro tali confini, è auspicabile che già prima della proposta di Giunta regionale – da formularsi ai sensi dell'art. 42 dello Statuto – il regolamento sia già stato analizzato e condiviso (nonché eventualmente corretto e integrato) a seguito di un approfondito processo di confronto tecnico con gli operatori pubblici e privati in futuro chiamati ad applicarlo.



# Regolamento

## Indice

### Capo I - Disposizioni generali

Art. 1 - Oggetto del regolamento

Art. 2 - Ambito di applicazione

Capo II - Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi; elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni; opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia

Art. 3 - Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi

Art. 4 - Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni

Art. 5 - Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia

### Capo III - Parametri urbanistici ed edilizi

Art. 6 - Indice insediativo residenziale (Ir)

Art. 7 - Superficie territoriale (St)

Art. 8 - Superficie fondiaria (Sf)

Art. 9 - Superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap)

Art. 10 - Indice di fabbricabilità territoriale (It)

Art. 11 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

Art. 12 - Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

Art. 13 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

Art. 14 - Superficie utile lorda (Sul)

Art. 15 - Superficie utile (Su)

Art. 16 - Superficie utile abitabile o agibile (Sua)

Art. 17 - Superficie non residenziale o accessoria (Snr)

Art. 18 - Superficie complessiva (Scmp)

Art. 19 - Superficie coperta (Sc)

Art. 20 - Rapporto di copertura (Rc)

Art. 21 - Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros)

Art. 22 - Altezza massima (Hmax)

Art. 23 - Altezza interna netta (Hin)

Art. 24 - Altezza virtuale (Hv)

Art. 25 - Numero dei piani (Np)

Art. 26 - Volume lordo (Vl)

Art. 27 - Volume (V)

Art. 28 - Volume virtuale (Vv)

Art. 29 - Superficie di vendita (Sv)

Art. 30 - Superficie permeabile di pertinenza (Spp)

Art. 31 - Rapporto di permeabilità (Rp)

Art. 32 - Densità arborea (Da)

Art. 33 - Superficie agraria utilizzabile (Sau)

Capo IV - Disposizioni transitorie e finali

Art. 34 - Adeguamento della disciplina comunale

Art. 35 - Norme transitorie

Art. 36 - Entrata in vigore

## Capo I - Disposizioni generali

### Articolo 1 - Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento, in attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) e successive modifiche e integrazioni, unifica a livello regionale le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, e in particolare contiene:

- a) l'individuazione e la definizione dei parametri medesimi;
- b) le definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi;
- c) le definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni;
- d) l'individuazione di opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia;
- e) le modalità di recepimento dei contenuti del presente regolamento nei regolamenti edilizi, negli strumenti della pianificazione territoriale e atti di governo del territorio dei comuni, ovvero negli strumenti urbanistici generali ancora vigenti.

2. Per le opere e interventi da effettuarsi in zone soggette a rischio sismico e per le relative modalità di vigilanza e verifica si fa rinvio al regolamento di attuazione dell'articolo 117, commi 1 e 2, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), approvato con D.P.G.R. 9 luglio 2009, n. 36/R.

### Articolo 2 - Ambito di applicazione

1. Le definizioni e disposizioni di cui ai Capi II e III del presente regolamento concorrono alla disciplina regionale in materia di governo del territorio.

2. I soggetti istituzionali competenti di cui all'articolo 7 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), in sede di redazione o di modifica degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, ovvero di modifica degli strumenti urbanistici generali ancora vigenti, applicano i parametri urbanistici ed edilizi di cui al Capo III, come ivi definiti, ovvero la parte di essi necessaria ai fini della definizione delle scelte di pianificazione e della relativa disciplina. Sono fatte salve al riguardo le eventuali specificazioni e articolazioni di cui all'articolo 34, comma 3, nonché le disposizioni riferite ai piani attuativi di cui all'articolo 35, comma 2.

3. Ai fini dell'adeguamento dei regolamenti edilizi comunali ai contenuti del presente regolamento si applicano le disposizioni di cui all'articolo 34.

4. È fatta salva la definizione di superficie utile lorda di cui all'articolo 2, comma 1, lett. b), della legge regionale 8 maggio 2009, n. 24, limitatamente agli interventi posti in essere in forza della medesima legge straordinaria.

## Capo II - Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi; elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni; opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia

### Articolo 3 - Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi

1. Salve le ulteriori articolazioni e specificazioni di cui all'art. 34 comma 3, del presente regolamento, costituiscono riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi le definizioni tecniche di cui ai successivi commi del presente articolo.
2. Costituisce “**complesso edilizio**” l'insieme di edifici, pertinenze e parti condominiali, o comunque di uso comune, caratterizzato da unitarietà e autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile.
3. Costituisce “**edificio**” o “**fabbricato**” la costruzione stabile dotata di obiettiva autonomia morfotopologica, statica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari, come definite al successivo comma 4, e da eventuali parti condominiali o comunque 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 complessiva (Scmp) 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 complessiva (Scmp) dell'edificio. È ammissibile l'aumento concomitante di entrambi i parametri, sempre che l'incremento di ciascuno di essi resti contenuto entro la misura del 20%.
4. Costituisce “**unità immobiliare**” l'insieme di locali tra loro collegati, avente autonomo accesso, caratteristiche di continuità fisica, indipendenza funzionale, unitarietà spaziale e distributiva, e 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.
5. Costituisce “**organismo edilizio**” il complesso edilizio, o l'edificio, ovvero l'unità immobiliare, come rispettivamente definiti ai precedenti commi 2, 3 e 4, interessati dall'intervento urbanistico-edilizio o dalla modifica della destinazione d'uso.
6. Costituisce “**involucro edilizio**” la figura solida di inviluppo che delimita



tutte le parti chiuse dell'edificio, comprese eventuali porzioni interrato, di qualsiasi destinazione e consistenza. Esso 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 porticati, gli spazi praticabili aperti in genere;
- b) i ballatoi aperti, i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline e 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 morfotipologico e strutturale.

7. Costituisce “**sagoma**” la figura solida di involucro che delimita l'ingombro volumetrico nello spazio occupato da un edificio, escluse eventuali porzioni interrato. Essa 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 e al lordo di spazi praticabili aperti quali logge 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 interrato 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 rilevano le eventuali scale esterne o rampe di accesso ai locali interrati quando impegnino il perimetro dell'edificio per brevi tratti;
- b) i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline e 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;
- d) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;

- 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;
- 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 morfotopologico e strutturale.

8. Non rilevano ai fini della determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma, di cui ai precedenti commi 6 e 7:

- 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 vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- b) 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 vigenti 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.

9. Costituisce "**lotto urbanistico di riferimento**", la 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 e atti comunali. Esso comprende l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio, 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. Ai fini dell'individuazione del lotto urbanistico di riferimento assumono rilevanza elementi quali: la destinazione dei suoli definita dai vigenti 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 desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile.

10. Costituisce "**area di sedime**" di un edificio l'impronta a terra della sagoma del medesimo, come definita al comma 7 del presente articolo. Il perimetro dell'area di sedime è pertanto delimitato dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di spazi praticabili aperti quali logge o porticati, nonché di eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio medesimo, ove obiettivamente autonome dal punto di vista morfotopologico o strutturale. Sono esclusi dal perimetro dell'area di sedime:

- 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 vigenti 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 morfotipologico e strutturale.

11. Non costituiscono modifiche della sagoma, come definita al comma 7 del presente articolo, le eventuali modeste rotazioni o traslazioni dell'edificio o manufatto rispetto all'area di sedime assentita.

12. Per “**dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale**” si intendono i quantitativi minimi di aree per parcheggio a uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o modifiche della destinazione d'uso degli organismi edilizi. La misura minima di tali dotazioni è definita dall'art. 41 *sexies*, legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

13. Per “**dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione**” si intendono i quantitativi minimi di aree per parcheggio a uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante modifica della destinazione d'uso, di esercizi commerciali o di 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 alla superficie di vendita (Sv) dei singoli esercizi, ovvero, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

14. Per “**dotazioni di parcheggio pubblico**” si intendono i quantitativi minimi di aree per parcheggi pubblici o a uso pubblico, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi e localizzarsi in sede di formazione del regolamento urbanistico, ovvero, 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, ovvero, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

15. Costituisce “**incremento del carico urbanistico**” l’aumento della sollecitazione prodotta dal sistema insediativo in termini di domanda di infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico, dotazioni territoriali, ecologiche e ambientali. Si ha comunque incremento di carico urbanistico in caso di:

- a) interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, ovvero addizioni volumetriche agli edifici esistenti, come definiti dalle vigenti norme regionali, ove comportanti incremento del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili, ai sensi dell’articolo 6 del presente regolamento, ovvero reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione, come definite ai precedenti commi 12 e 13;
- b) interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, senza contestuale modifica della destinazione d’uso;
- c) modifiche 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 (Sv) di esercizi commerciali esistenti.

#### Articolo 4 - Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni

1. Salve le ulteriori articolazioni e specificazioni di cui all’art. 34, comma 3, del presente regolamento, costituiscono elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni gli elementi definiti ai successivi commi del presente articolo.

2. Per “**abbaino**” si intende il volume tecnico appositamente configurato e dimensionato per consentire l’accesso alla copertura, piana o inclinata. Non sono identificabili come abbaini le porzioni di copertura in contropendenza finalizzate all’illuminazione e areazione di spazi o locali posti al piano sottotetto.

3. Per “**balcone**” si intende una struttura edilizia a sviluppo orizzontale, aperta e praticabile, posta in aggetto alla sagoma dell’edificio, munita di ringhiera o di parapetto, direttamente accessibile dall’unità immobiliare, nonché priva di autonoma copertura, salva la parziale protezione dagli agenti atmosferici eventualmente offerta da soprastanti balconi, sporti di gronda o altri elementi aggettanti.

4. Per “**ballatoio**” si intende lo spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l’accesso a più unità immobiliari poste sul medesimo piano di un edificio. Configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali esterne dell’edificio, o posto in aggetto alle medesime, munito di ringhiera o parapetto ovvero provvisto di tamponamenti esterni, il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell’edificio, come definita al comma 7 dell’articolo 3. Se provvisto di tamponamenti esterni il ballatoio concorre altresì alla determinazione dell’involucro edilizio di cui al comma 6 del medesimo articolo.

5. Per “**bow-window**” si intende la porzione finestrata di un locale, anche con sviluppo su più piani, sporgente dal filo delle pareti perimetrali esterne di un edificio.
6. Per “**cantine**” o “**scantinati**” si intendono locali accessori, totalmente o prevalentemente interrati, generalmente adibiti a 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.
7. Per “**copertura**” si intende la 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. Essa è costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esterno di copertura, e assume diverse denominazioni in ragione della sua configurazione strutturale e morfotipologica ovvero in relazione al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale. Ai fini del regolamento di attuazione dell’articolo 82, comma 16, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), approvato con D.P.G.R. 23 novembre 2005, n. 62/R, recante le istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l’accesso, il transito e l’esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza, si assume la definizione di “copertura” ivi contenuta.
8. Per “**intercapedini**” si intendono spazi a configurazione orizzontale o verticale, delimitati da strutture portanti, pareti, pannellature fisse o controsoffitti, e aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria, finalizzata alla salubrità, al comfort igrometrico o alla climatizzazione dei locali dell’edificio, ovvero 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.
9. Per “**intradosso**” si intende il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai, ovvero, nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili, il piano di imposta dell’orditura secondaria. Ai fini dell’individuazione dell’intradosso non rileva la presenza di eventuali controsoffitti, né l’eventuale maggior spessore dell’orditura principale.
10. Per “**loggia**” si intende uno spazio praticabile coperto, aperto sul fronte esterno su uno o più lati talora scanditi da pilastri o colonne, direttamente accessibile dall’unità immobiliare e a uso esclusivo della medesima. Laddove non collocata al piano terreno la loggia è delimitata da un parapetto o da una ringhiera. Le logge, seppur esterne all’involucro edilizio, come definito al comma 6 dell’articolo 3, concorrono alla determinazione della sagoma dell’edificio, come definita al comma 7 del medesimo articolo.
11. Per “**pensilina**” si intende una 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.

12. Per “**piano o locale fuori terra**” si intende il piano, o il locale, il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte a una quota superiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all’edificio.

13. Per “**piano o locale interrato**” si intende il piano, o il locale, il cui soffitto, misurato all’intradosso, risulti in ogni sua parte a una quota pari o inferiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all’edificio. In caso di manufatti isolati, ovvero di locali in tutto o in parte esterni all’area di sedime di un edificio soprastante, 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 soprastante.

14. Per “**piano o locale seminterrato o parzialmente interrato**” si intende il piano, o il locale, posto a una quota intermedia rispetto ai piani o locali di cui ai precedenti commi 12 e 13. Si considerano prevalentemente interrati i piani o i locali la cui volumetria, misurata al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza collocata al di sotto della quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all’edificio.

15. Per “**piano sottotetto**” si intende il piano posto immediatamente sotto la copertura, comunque configurata, delimitato inferiormente da un solaio praticabile e utilizzabile per spazi o locali destinati alla permanenza continuativa di persone, se provvisto di idonei requisiti igienico-sanitari, ovvero per spazi o locali accessori, se sprovvisto dei suddetti requisiti. Costituiscono intercapedini, ai sensi del precedente comma 8, i sottotetti non praticabili delimitati inferiormente da controsoffitti o elementi consimili, aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria o tecnologica.

16. Per “**porticato**” o “**portico**” si intende uno 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 di uso condominiale o promiscuo, ovvero pubblico o asservito a uso pubblico. Non fanno parte del porticato o portico le eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri elementi suscettibili di determinare vani chiusi. Il porticato o portico, seppur esterno all’involucro edilizio, come definito al comma 6 dell’articolo 3, concorre alla determinazione della sagoma dell’edificio, come definita al comma 7 del medesimo articolo.

17. Per “**serra solare**” si intende l’elemento di architettura bioclimatica, dai caratteri obiettivamente distinti dalla veranda di cui al comma 21, costituito da una serra vera e propria finalizzata a introitare la radiazione solare coadiuvando il riscaldamento degli edifici e accrescendo l’illuminazione naturale. La serra solare deve essere orientata

a sud e posta in condizioni ottimali di irraggiamento. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella relazione tecnica di progetto, nella quale è calcolato ai sensi delle vigenti norme, con riferimento all'irraggiamento solare e alla differenza di energia dispersa in presenza e in assenza della serra, il guadagno energetico per l'intera stagione di accensione dell'impianto di riscaldamento. La serra solare 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, come definiti ai commi 6 e 7 dell'articolo 3.

18. Per “**soppalco**” si intende la 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), ovvero di superficie non residenziale o accessoria (Snr). Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.

19. Per “**terrazza**” si intende un 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 la terrazza assume la denominazione di lastrico solare.

20. Per “**tettoia**” si intende una 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 a usi accessori a un'attività principale di riferimento, ovvero 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 a un fabbricato principale, dal quale può avere anche accesso diretto.

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 e dal porticato, come definiti ai commi 10 e 16 del presente articolo. La sagoma della tettoia così configurata è da considerarsi autonoma e distinta da quella del fabbricato principale al quale è posta in aderenza.

21. Per “**veranda**” si intende il locale o lo spazio praticabile coperto ricavato delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia, 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 di cui al comma 6 dell'articolo 3, mentre non

rileva ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio, di cui al comma 7 del medesimo articolo.

22. Per “**volumi tecnici**” si intendono i manufatti finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle vigenti norme in materia di sicurezza. Hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e sono generalmente esterni all'involucro edilizio di riferimento. I volumi tecnici possono essere parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, ovvero posti al di sopra della copertura dell'edificio. A titolo esemplificativo sono 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 e altri elementi consimili di accesso alla copertura; contenitori di macchinari e impianti per attività produttive. Concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio di riferimento, di cui ai commi 6 e 7 dell'articolo 3, solo i volumi tecnici posti in aderenza o sulla copertura del medesimo, e che risultino totalmente integrati con esso dal punto morfotipologico o strutturale.

Articolo 5 - Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia

1. Salvo il rispetto delle disposizioni richiamate al successivo comma 3, sono privi di rilevanza urbanistico-edilizia le opere, gli interventi e i manufatti di seguito esemplificativamente indicati, in quanto non incidenti in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio, per i loro obiettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità, ovvero in ragione della temporaneità di installazione:

- a) i pergolati, limitatamente alle strutture leggere a sviluppo lineare, variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche;
- b) i gazebo da giardino, limitatamente alle strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, prive di chiusure laterali, di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie, destinate a uso stagionale e atte a ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto;
- c) gli arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità, quali barbecue prefabbricati semplicemente appoggiati al suolo, fontanelle, sculture e installazioni ornamentali in genere, fioriere, voliere e simili;



- d) le pavimentazioni esterne costituite da elementi accostati e semplicemente appoggiati sul terreno, prive di giunti stuccati o cementati;
- e) le installazioni stagionali poste a corredo di pubblici esercizi o attività turistico-ricettive, costituite da elementi facilmente amovibili quali pedane, paratie laterali frangivento, tende ombreggianti o altri elementi non rigidi di copertura. Sono da ritenersi prive di rilevanza urbanistico-edilizia solo le installazioni aventi obiettivo carattere temporaneo, con durata non superiore a 180 giorni nell'anno solare, contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, e comunque prive di tamponamenti esterni continui e di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli;
- f) l'occupazione temporanea di suolo privato, pubblico, o di uso pubblico, con strutture mobili, chioschi e simili, con durata non superiore a 180 giorni nell'anno solare;
- g) i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone collocati nelle aree di pertinenza degli edifici, quali ricoveri per animali domestici o da cortile, ripostigli per attrezzi, coperture di pozzi e simili, purché realizzati in materiali leggeri, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo, e aventi altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80 e superficie non superiore a mq 5,00;
- h) le coperture pressostatiche stagionali per lo svolgimento di attività sportive o ricreative al coperto, purché mantenute in opera per periodi di tempo non superiori a 180 giorni nell'anno solare;
- i) le coperture retrattili a servizio delle attività produttive, mantenute stabilmente in posizione chiusa e utilizzate in posizione aperta per il solo tempo necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci;
- j) i pannelli solari termici o fotovoltaici per uso domestico autonomo, ove collocati a terra nel resede di pertinenza dell'edificio;
- k) i pozzi per approvvigionamento idrico autonomo, limitatamente alle opere di perforazione del terreno e di captazione da falda, escluse le eventuali opere in muratura in soprasuolo;
- l) le insegne di esercizio di attività commerciali, produttive, turistico-ricettive, pubblici esercizi e simili, escluse le eventuali strutture di sostegno aventi autonoma rilevanza urbanistico-edilizia nonché le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;
- m) i cartelloni pubblicitari, i segnali e cartelli indicatori di attività private, nonché gli altri mezzi pubblicitari consimili, escluse le eventuali strutture di sostegno aventi autonoma rilevanza urbanistico-edilizia nonché le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;

- n) l'installazione di impianti tecnologici esterni per uso domestico autonomo, quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili, escluse le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;
- o) le parabole satellitari condominiali e gli impianti esterni centralizzati di climatizzazione, escluse le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;
- p) la collocazione di apparecchi per telefonia mobile su pali o altri sostegni preesistenti aventi autonomia rilevanza urbanistico-edilizia;
- q) le tende da sole retrattili collocate sulle facciate degli edifici, purché prive di montanti verticali di sostegno;
- r) l'installazione di serramenti esterni quali persiane, inferriate, serrande e simili;
- s) le staccionate in legno e le recinzioni realizzate in rete a maglia sciolta e pali in legno o metallo semplicemente infissi al suolo senza opere murarie, ove non assoggettate a denuncia di inizio dell'attività dalla disciplina comunale;
- t) le opere funerarie collocate all'interno delle aree cimiteriali, quali lapidi, cippi, elementi scultorei, monumenti funebri;
- u) le strutture temporanee per manifestazioni, concerti, spettacoli viaggianti, eventi sportivi, fiere, sagre e simili, purché mantenute per il solo periodo di svolgimento della manifestazione, comunque non superiore 120 giorni, comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio delle strutture, con esclusione di qualsiasi intervento avente carattere permanente o durevole;
- v) le strutture temporanee di supporto a prospezioni geognostiche o al monitoraggio ambientale;
- w) gli elementi amovibili volti a limitare o regolare l'accessibilità carrabile o pedonale a spazi di proprietà privata, quali sbarre, paracarri, fioriere, separatori, dissuasori e simili;
- x) l'installazione di espositori, bacheche, supporti informativi e simili, nonché di apparecchi per servizi bancomat o per vendita automatizzata;
- y) le serre temporanee e le serre con copertura stagionale con altezza inferiore a un metro, non soggette a titolo abilitativo né a obbligo di comunicazione al comune ai sensi delle vigenti norme regionali;
- z) le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui al comma 1, lettere c) e d), e al comma 2, lettere b) e d), articolo 6, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e al comma ..., lettere ...1, articolo 80, legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), nonché ogni altra opera, intervento o manufatto equiparabile per entità e caratteristiche obiettive alle fattispecie elencate nel presente comma.

---

<sup>1</sup> Devono essere qui inseriti i corrispondenti riferimenti regionali, una volta approvata la L.R. di recepimento dei contenuti dell'articolo 5 della legge 22 maggio 2010, n. 73.

2. Le opere, interventi e manufatti di cui al comma 1 non rilevano ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al Capo III del presente regolamento.

3. È comunque prescritto:

- a) il rispetto delle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per le opere, interventi e manufatti da realizzarsi o installarsi in aree soggette a tutela paesaggistica;
- b) il previo conseguimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, eventualmente prescritti da discipline di settore per la realizzazione o l'installazione delle opere, interventi e manufatti di cui al presente articolo;
- c) il rispetto delle eventuali limitazioni e prescrizioni contenute nelle norme regolamentari comunali riferite alle opere, interventi e manufatti di cui al presente articolo.

## Capo III - Parametri urbanistici ed edilizi

### Art. 6 - Indice insediativo residenziale (Ir)

1. Si definisce “indice insediativo residenziale” (Ir) il parametro che esprime il quantitativo di superficie utile lorda (Sul), ovvero di volume (V), convenzionalmente attribuito dagli strumenti e atti comunali a ciascun abitante insediato o insediabile. L'indice insediativo residenziale (Ir) è fissato dal comune nel rispetto dei quantitativi minimi per abitante stabiliti dalle vigenti norme statali e, salvo diversa dimostrazione, non può superare, per ogni abitante insediato o insediabile, i mq 37 di superficie utile lorda (Sul), ovvero i mc 100 di volume (V).

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 (dotazioni minime per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie) e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalle vigenti norme statali e regionali.

### Articolo 7 - Superficie territoriale (St)

1. Si definisce “superficie territoriale” (St) la superficie complessiva delle aree soggette a un piano attuativo, ovvero 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 fondiari (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 e atti comunali, ovvero 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 D.LGS. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada).

#### Articolo 8 - Superficie fondiaria (Sf)

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), quali definite al successivo articolo 9.

#### Articolo 9 - Superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap)

1. Si definisce "superficie per attrezzature e spazi pubblici" (Sap) la porzione della superficie territoriale (St) destinata alla viabilità, all'urbanizzazione primaria e secondaria e 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 a uso pubblico, ancorché private.

#### Articolo 10 - Indice di fabbricabilità territoriale (It)

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).

#### Articolo 11 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

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).

#### Articolo 12 - Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

1. Si definisce "indice di fabbricabilità fondiaria" (If) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

## Articolo 13 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

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).

## Articolo 14 - Superficie utile lorda (Sul)

1. Si definisce “superficie utile lorda” (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati, comprensive degli elementi di cui al successivo comma 2 e con l'esclusione degli elementi di cui ai successivi commi 3, 4, 5, 6 e 7 del presente articolo.

2. Nel computo della superficie utile lorda (Sul) sono compresi:

- a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio di cui al comma 6 dell'articolo 3, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;
- b) le scale interne all'involucro edilizio, siano esse condominiali o a 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 ballatoi, gli androni di ingresso, i lavatoi comuni e gli altri locali e spazi di servizio condominiali o di uso comune;
- d) i vani ascensore;
- e) le logge con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato e il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo;
- f) i balconi aventi aggetto superiore a ml 2,00 dalla parete esterna del fabbricato;
- g) i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5;
- h) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera g), nonché i sopralchi, per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- i) ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dei successivi commi 3, 4, 5, 6 e 7.

3. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie (Snr):

- a) le logge con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato e il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;

- b) i balconi aventi aggetto dalla parete esterna del fabbricato non superiore a ml 2,00. 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) i porticati a uso privato, siano essi condominiali o di uso comune;
- e) le tettoie, ivi comprese di quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;
- f) le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrato ricadenti nelle aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dagli strumenti e atti comunali, o in aree ad esse assimilate dai medesimi strumenti e 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 dell'esclusione dal computo della 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);
- g) le autorimesse private, singole o collettive, ricadenti in aree diverse da quelle indicate alla precedente lettera e), 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, e 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 Sul solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. L'esclusione dal computo della 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;
- 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;
- i) i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, e altri vani tecnici consimili.

4. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono altresì esclusi:

- a) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello;

- b) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- c) i porticati pubblici o asserviti a uso pubblico;
- d) le gallerie pedonali pubbliche o asservite a uso pubblico;
- e) le parti aggettanti dalle pareti perimetrali del fabbricato, ivi comprese le pensiline o altri elementi a sbalzo con funzione di copertura, purché privi di sostegni verticali e con oggetto non superiore a ml 2,00;
- f) i piani o locali sottotetto, nonché i soppalchi, per le porzioni aventi altezza interna netta (H<sub>in</sub>) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- g) gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chioschine e simili;
- h) le autorimesse pubbliche o asservite a uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;
- i) i volumi tecnici, diversi da quelli di cui al comma 3, lettera h);
- j) le intercapedini orizzontali o verticali;
- k) i palchi morti e altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
- 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, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;
- 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;
- n) le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'articolo 5.

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 vigenti 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 vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- 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;

- 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 e impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- c) le serre solari di cui al comma 17 dell'articolo 4, come disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

6. Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale, 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 e atti comunali:

- a) le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio;
- 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 dall'altezza interna netta (Hin).

7. La disciplina comunale, ai sensi del comma 3 dell'articolo 34, può individuare ulteriori fattispecie da escludersi dal computo della superficie utile lorda (Sul), purché coerenti con i criteri desumibili dai commi 3, 4, 5 e 6 del presente articolo, e a condizione che dall'esclusione non derivino incrementi di carico urbanistico, come definiti al comma 15 dell'articolo 3.

8. La superficie utile lorda (Sul) costituisce parametro di riferimento 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 6 del presente regolamento, nonché per il calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

#### Articolo 15 - Superficie utile (Su)

1. Si definisce "superficie utile" (Su) la superficie effettivamente calpestabile di un'unità immobiliare, ovvero di un edificio o complesso edilizio, misurata al netto di:

- a) murature, pilastri, tramezzi;
- b) sguinci, vani di porte e finestre;
- c) scale condominiali o di uso comune;
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti a uso pubblico;
- e) intercapedini e volumi tecnici;
- f) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80.



2. Nel computo della superficie utile (Su) sono compresi:

- a) servizi igienici, corridoi, disimpegni e ripostigli;
- b) eventuali scale interne all'unità immobiliare, da computarsi ai sensi dell'art. 16 comma 2;
- c) logge, balconi, terrazze e verande;
- d) sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5;
- e) cantine, soffitte, e altri locali accessori consimili;
- f) autorimesse singole o collettive;
- g) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, e altri vani tecnici consimili;
- h) porticati a uso privato, androni di ingresso, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- i) tettoie pertinenziali.

3. La superficie utile (Su) corrisponde alla somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) e della superficie non residenziale o accessoria (Snr), come definite agli articoli 16 e 17 dal presente regolamento.

#### Articolo 16 - Superficie utile abitabile o agibile (Sua)

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 legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5, ovvero dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, e con esclusione di:

- a) murature, pilastri, tramezzi;
- b) sguinci, vani di porte e finestre;
- c) logge, balconi, terrazze e verande;
- d) cantine, soffitte, e altri locali accessori consimili;
- e) autorimesse singole;
- f) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (H<sub>in</sub>) inferiore a ml 1,80;
- g) intercapedini e volumi tecnici;
- h) tettoie pertinenziali.

2. 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.

3. Non costituiscono superficie utile abitabile o agibile (Sua) spazi di uso comune o asserviti a uso pubblico quali:

- a) autorimesse collettive;
- b) porticati a uso privato, androni di ingresso, scale condominiali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, e altri vani tecnici consimili;
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti a uso pubblico.

4. 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).

5. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) concorre alla determinazione della superficie complessiva (Scmp) di cui all'articolo 18, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 121 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

#### Articolo 17 - Superficie non residenziale o accessoria (Snr)

1. 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:

- a) murature, pilastri, tramezzi;
- b) sguinci, vani di porte e finestre;
- c) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80.
- d) intercapedini e volumi tecnici;

2. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di una unità immobiliare sono compresi:

- a) logge, balconi, terrazze e verande;
- b) cantine, soffitte, e altri locali accessori consimili;
- c) autorimesse singole;
- d) tettoie pertinenziali.

3. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi di uso comune o asserviti a uso pubblico quali:

- a) autorimesse collettive;

- b) porticati a uso privato, androni di ingresso, scale condominiali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, e altri vani tecnici consimili;
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti a uso pubblico.

4. 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).

5. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) concorre alla determinazione della superficie complessiva (Scmp) di cui all'articolo 18, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 121 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio)

#### Articolo 18 - Superficie complessiva (Scmp)

1. Si definisce “superficie complessiva” (Scmp) il quantitativo, espresso in metri quadrati, ottenuto sommando la superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60% della superficie non residenziale o accessoria (Snr).
2. La superficie complessiva (Scmp) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione di cui all'articolo 121 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

#### Articolo 19 - Superficie coperta (Sc)

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) i porticati, le logge, le tettoie e i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio.
3. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):
  - 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 e le pensiline con aggetto non superiore a ml 2,00;
  - c) le parti aggettanti dalle pareti perimetrali del fabbricato, ivi compresi elementi a sbalzo con funzione di copertura, purché privi di sostegni verticali e 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 vigenti norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;
- g) le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'articolo 5.

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 vigenti 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.

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 vigenti norme regionali.

6. La disciplina comunale, ai sensi del comma 3 dell'articolo 34, può individuare ulteriori fattispecie da escludersi dal computo della superficie coperta (Sc), purché coerenti con i criteri desumibili dai commi 2, 3 e 4 del presente articolo, e a condizione che dall'esclusione non derivino incrementi di carico urbanistico, come definiti al comma 15 dell'articolo 3.

#### Articolo 20 - Rapporto di copertura (Rc)

1. Si definisce "rapporto di copertura" (Rc) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) massima ammissibile e la superficie fondiaria (Sf).

#### Articolo 21 - Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros)

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 tut-

ti i manufatti totalmente o prevalentemente interrati ricadenti nel lotto urbanistico di riferimento, ivi compresi volumi tecnici, rampe carrabili e intercapedini.

## Articolo 22 - Altezza massima (Hmax)

1. Si definisce “altezza massima” (Hmax) dell’edificio fabbricato la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:

- 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;
- 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):

- a) i prospetti la cui linea di base sia posta a 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 a una quota altimetrica superiore a 1000 metri s.l.m., nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30% 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%.

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 vigenti 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.

### Articolo 23 - Numero dei piani (Np)

1. Si definisce "numero dei piani" (Np) il parametro numerico corrispondente ai livelli calpestabili fuori terra della costruzione. Sono compresi nel computo del numero dei piani (Np):

- a) gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata;
- b) i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani seminterrati, ove abitabili o agibili.

### Articolo 24 - Altezza interna netta (Hin)

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, salvo quelli costituenti parte integrante della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle vigenti norme in materia di risparmio energetico.

3. In presenza di coperture voltate, o comunque irregolari, l'altezza interna netta (Hin) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o di quelle previste dal progetto.

4. Non rilevano ai fini del computo dell'altezza interna netta (Hin):

- a) il maggior spessore di eventuali elementi appartenenti all'orditura principale del solaio o della copertura;
- b) 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 vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

5. Le altezze minime prescritte dalle vigenti norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti di cui al comma 2.

### Articolo 25 - Altezza virtuale (Hv)

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:

- a) 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 legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio);

b) ml 3,00 per le altre destinazioni d'uso.

2. Per edifici con pluralità di funzioni l'altezza virtuale dell'edificio (Hve) è individuata con riferimento alla destinazione d'uso prevalente.

3. Per specifiche fattispecie o destinazioni d'uso la disciplina comunale può definire misure convenzionali di altezza virtuale dell'edificio (Hve) o dell'unità immobiliare (Hvui) diverse da quelle indicate dal presente articolo.

#### Articolo 26 - Volume lordo (VI)

1. Si definisce "volume lordo" (VI) dell'edificio l'ingombro volumetrico nello spazio occupato dalla sagoma del medesimo, delimitata:

- a) nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata;
- b) nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto e al lordo di spazi praticabili aperti quali logge o porticati;
- c) nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

2. È esclusa dal computo del volume lordo (VI) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza.

#### Articolo 27 - Volume (V)

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. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura è determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale.

2. Nel computo del volume (V) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti e atti comunali vanno compresi anche i volumi, calcolati ai sensi del comma 1, già 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.

3. All'interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume (V) l'eventuale eliminazione di solai esistenti, ovvero la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.

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 vigenti 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.

5. Il volume (V) costituisce parametro di riferimento 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 6 del presente regolamento, nonché per il calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

#### Articolo 28 - Volume virtuale (Vv)

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), ovvero per l'altezza massima (Hmax), se inferiore.

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).

3. Ove determinato ai sensi del comma 1, lettera a), il volume virtuale dell'edificio (Vve) può essere utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento per il dimensionamento di interventi di sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzione, parziale o totale, ovvero di ristrutturazione urbanistica.

4. Ove determinato ai sensi del comma 2, il volume virtuale dell'unità immobiliare (Vvui) può essere utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento:

- a) 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, ovvero 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), 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 vigenti norme regionali o statali in rapporto al parametro della superficie di vendita (Sv);



- b) ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), limitatamente a specifiche fattispecie e destinazioni d'uso individuate dal regolamento edilizio per le quali l'utilizzo del volume (V) come parametro di riferimento possa dar luogo a importi eccedenti il contributo obiettivamente commisurato all'incremento di carico urbanistico effettivamente prodotto dall'intervento o dalla modifica della destinazione d'uso.

#### Articolo 29 - Superficie di vendita (Sv)

1. Si definisce "superficie di vendita" (Sv) la parte di superficie degli esercizi commerciali al dettaglio o all'ingrosso comprendente tutti gli spazi accessibili alla clientela specificamente destinati alla vendita, inclusi quelli occupati da banchi, scaffalature e simili, nonché le vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico.

2. Non si considerano ai fini del computo della superficie di vendita (Sv):

- a) gli spazi collocati oltre le casse, ancorché accessibili alla clientela, purché non adibiti a esposizione di prodotti;
- b) i servizi igienici riservati alla clientela;
- c) le superfici e i vani a uso esclusivo degli addetti all'attività, quali magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi;
- d) gli eventuali ulteriori spazi sottratti all'accesso della clientela.

3. Il parametro della superficie di vendita (Sv), come definito dal presente articolo, si applica per analogia:

- a) ai pubblici esercizi, quali bar, gelaterie, pasticcerie, ristoranti, trattorie e attività consimili;
- b) alle attività private di servizio eventualmente assimilate agli esercizi commerciali dagli strumenti o atti comunali, ovvero 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).

4. Per gli esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti e a consegna differita, come definiti all'articolo 24 del regolamento approvato con D.P.G.R. 1 aprile 2009 n. 15/R (Regolamento di attuazione 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 applicano, ai soli fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione nonché della verifica dei prescritti standard di viabilità, i coefficienti di riduzione previsti dal medesimo

articolo 24. Tali coefficienti non rilevano ai fini della individuazione delle diverse tipologie di strutture di vendita.

#### Articolo 30 - Superficie permeabile di pertinenza (Spp)

1. Si definisce “superficie permeabile di pertinenza” (Spp) la porzione della superficie fondiaria (Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrata, 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 massciata, 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.

#### Articolo 31 - Rapporto di permeabilità (Rp)

1. Si definisce “rapporto di permeabilità” (Rp) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza (Spp) e la superficie fondiaria (Sf), prescritta dagli strumenti e atti comunali nel rispetto requisiti minimi di permeabilità dei suoli prescritti dalle vigenti norme regionali.
2. Il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli prescritti dalle vigenti norme regionali può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea:
  - a) nelle aree soggette a piano attuativo, o interessate da interventi unitari comunemente denominati subordinati alla previa stipula di convenzione, ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza (Spp);
  - b) ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.
3. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 2 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, ovvero in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile di pertinenza (Spp) non reperito;
  - b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti a eventuali fenomeni di ristagno;
  - c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

### Articolo 32 - Densità arborea (Da)

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, ovvero 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

### Articolo 33 - Superficie agraria utilizzabile (Sau)

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, degli incolti e dei fabbricati.

## Capo IV - Disposizioni transitorie e finali

### Articolo 34 - Adeguamento della disciplina comunale

1. I soggetti istituzionali competenti di cui all’articolo 7 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, si adeguano alle definizioni contenute nel presente regolamento in sede di formazione o aggiornamento degli strumenti della pianificazione territoriale, atti di governo del territorio e fonti regolamentari comunque denominate.
2. I Comuni adeguano le definizioni del regolamento edilizio alle definizioni contenute nel presente regolamento entro il termine perentorio di centottanta giorni dalla entrata in vigore del medesimo ai sensi del successivo articolo 36. Decorso inutilmente tale termine, le definizioni contenute nel presente regolamento sostituiscono le difformi definizioni dei regolamenti edilizi, con gli effetti di cui al comma 3 del presente articolo.
3. Le definizioni dei regolamenti edilizi adeguati ai sensi del comma 2, o quelle contenute nel presente regolamento in caso di mancato adeguamento, sostituiscono le difformi definizioni eventualmente contenute nei piani strutturali, negli atti comunali di governo del territorio, ovvero negli strumenti urbanistici generali ancora vigenti.
4. In ragione di specificità o esigenze locali, la disciplina comunale può contenere ulteriori specificazioni e articolazioni dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al Capo III, nonché delle definizioni di cui al Capo II, purché siano rispettate tutte le seguenti condizioni:
  - a) le specificazioni e articolazioni risultino coerenti con le definizioni contenute nel presente regolamento nonché con i criteri da esse desumibili;

- b) dall'articolazione e specificazione comunale non conseguano incrementi di carico urbanistico, come definiti all'articolo 3, comma 15, del presente regolamento;
- c) non sia prevista un'articolazione dei parametri e delle definizioni in funzione di un'applicazione differenziata tra nuove trasformazioni e interventi sul patrimonio edilizio esistente.

#### Articolo 35 - Disposizioni transitorie

1. Salva diversa disciplina transitoria contenuta negli atti comunali di adeguamento di cui all'articolo 34 del presente regolamento, alle istanze di permesso di costruire e alle denunce di inizio attività proposte anteriormente alla data di efficacia della deliberazione di adeguamento, ovvero prima del decorso del termine di cui all'articolo 34, comma 1, ultimo periodo, si applicano le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi vigenti al momento della presentazione.

2. Alle varianti ai piani attuativi che siano stati approvati anteriormente alla deliberazione di adeguamento di cui all'articolo 34 comma 1, ovvero prima del decorso del termine di cui all'ultimo periodo del medesimo comma 1, possono essere applicate, su esplicita attestazione del comune in sede di approvazione di dette varianti, le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi vigenti al momento dell'approvazione del piano attuativo.

#### Articolo 36 - Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore decorsi centoottanta giorni dalla data della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.

## Commenti

Per dare avvio a un percorso di analisi e di confronto con tutti i soggetti coinvolti nella materia urbanistico-edilizia (categorie professionali, imprese, parti sociali ecc.), Anci Toscana ha sollecitato – fin dalla prima fase di divulgazione della proposta di regolamento – la produzione di contributi, indicazioni, annotazioni critiche, proposte di modifica e/o di integrazione del testo, da parte di tutti gli attori potenzialmente interessati.

L'obiettivo è quello di giungere in tempi ragionevolmente contenuti a una ulteriore stesura della proposta, forte di un vaglio tecnico ulteriormente approfondito e capace di incontrare un consenso più ampio possibile da parte degli addetti ai lavori.

Si riportano di seguito i primi contributi pervenuti:

### **CNA Toscana**

Riguardo alla documentazione che avete inviato il mese scorso, l'unico contributo che posso dare non è tanto nel merito ma quanto nella bontà di questa iniziativa in quanto molto spesso le nostre aziende si trovano di fronte a problemi di interpretazione delle terminologie a carattere urbanistico che ogni comune interpreta a modo suo. Ritengo che la proposta di creare un lessico comune per tutti gli enti pubblici sulle definizioni tecniche e sui parametri urbanistici ed edilizi sia una cosa dovuta in modo da facilitare l'approccio delle nostre imprese nei confronti delle pubbliche amministrazioni che sia di Aulla o Porto Santo Stefano.

La proposta fatta da Anci Toscana e INU Toscana sull'unificazione delle terminologie è più che soddisfacente, non entro nella definizione dei termini stessi, l'importante è il fatto che questi diventino unitari per tutti gli Enti.

**Marco Braccianti,**

*vicepresidente Cna Costruzioni Toscana*

### Definizioni tecniche di urbanistica ed edilizia

1. Con riferimento alle definizioni tecniche generali si osserva quanto segue:

- dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale: la necessità che sia soddisfatto lo standard minimo (ex art. 41 sexies L. n. 1150/1942) per spazi di parcheggio privati viene correlata come conseguenza o di specifiche categorie di interventi edilizi ovvero di modifiche di destinazione d'uso. Il riferimento alle “categorie di intervento edilizio” sembra, tuttavia, piuttosto generico così come non necessariamente una modifica di destinazione d'uso (specie laddove non sia accompagnata da opere) richiede il soddisfacimento di nuovi spazi per parcheggi. Sarebbe, quindi, opportuno delimitare tale definizione eliminando il riferimento agli interventi edilizi e lasciando la disciplina di dettaglio agli strumenti urbanistici generali;
- incremento del carico urbanistico: più che di “sollecitazione” dovrebbe parlarsi piuttosto di una variazione complessivamente indotta, a fronte dell'aumento di superfici utili, in termini di necessità di ulteriori standard infrastrutturali, attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico. L'ulteriore riferimento a dotazioni territoriali ecologiche e ambientali appare superfluo ed eccessivamente generico e pertanto andrebbe eliminato.

Si suggerisce, infine, di aggiungere anche la definizione di “prospetto” che è qualcosa di diverso rispetto alla “sagoma” in quanto attiene per lo più all'aspetto esterno dell'edificio e quindi al suo profilo estetico e architettonico. Come tale il prospetto dovrebbe comprendere quindi anche balconi, ballatoi, logge e finestre ecc.

2. Con riferimento alle definizioni degli elementi costitutivi o di corredo si osserva quanto segue:

- ballatoio: tale fattispecie (purché priva di tamponamenti esterni) dovrebbe farsi rientrare nella definizione di prospetto piuttosto che in quella di sagoma;
- cantine: è opportuno specificare che tali locali possono essere situati anche al piano terra e non necessariamente prevalentemente o totalmente sotto terra;
- serra solare: andrebbe valutata l'opportunità di considerare le serre bioclimatiche come volumi tecnici. A tal fine si segnala come esempio l'art. 4 comma 4 della Legge regionale della Lombardia n. 39/2004 in base al quale: “le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse

e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici a condizione che siano progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio nuovo o esistente e che dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e attivo dell'energia solare o la funzione di spazio intermedio”;

- soppalco: la definizione di soppalco dovrebbe essere modulata in misura diversa a seconda che si sia in presenza di un vano abitabile ovvero meramente accessorio. Infatti, qualora il vano realizzato o da realizzare sia destinato a funzione non residenziale e quindi accessoria va escluso il requisito della sua “praticabilità” in quanto trattasi di un vano con superficie variabile per il quale è sufficiente che abbia solo un lato aperto.

3. Con riferimento alle categorie dell'irrilevanza edilizia si osserva quanto segue:

- pavimentazioni esterne non cementate: la definizione fa riferimento esclusivamente alle pavimentazioni non cementate con ciò quindi escludendo dalla categoria dell'irrilevanza edilizia tutte le pavimentazioni cementate. Tale definizione, tuttavia, sembra apparire in contrasto con l'articolo 6 del TU Edilizia (come recentemente modificato) che nell'elenco delle opere rientranti nell'edilizia libera cita, invece, (comma 2 lett. c) le “pavimentazioni e le finiture di spazi esterni”.

Nella stessa collana:

1. Paolo Rossi, *Linee guida per la gestione associata dei servizi*
2. Antonio Pileggi, *Il Piano Esecutivo di Gestione come strumento di governo dell'ente locale*