

REGOLAMENTO ENERGETICO - Allegato C1 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE). Variante alle NTA del RUE ai sensi dell'art. 33 della L.R. 24.3.2000 e ss.mm.ii. - ADOZIONE -

ADOZIONE con atto di C.C. n. 50 del 18 aprile 2017  
APPROVAZIONE con atto di C.C. n. .... del .....



# REGOLAMENTO ENERGETICO



**Art. 2.1.2 Definizioni dei parametri edilizi (\*)**

**1 Unità immobiliare (Ui)**

- a) Per unità immobiliare si intende la porzione di fabbricato, l'intero fabbricato o i gruppi di fabbricati, ovvero l'area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.

**2 Abitazione**

- a) Si definisce abitazione un'unità immobiliare destinata ad abitazione di un nucleo familiare, (anche formato da un solo componente), che presenti, almeno, i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti, per l'uso residenziale, dal D.M. 5/7/1975.

**2bis Alloggio**

- a) Per alloggio si intende l'unità immobiliare destinata ad abitazione.

**2ter Unità edilizia (Ue)**

- a) Per unità edilizia si intende l'unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari.

L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto.

Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.

**3 Edificio o fabbricato**

- a) Si definisce edificio o fabbricato una costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico – funzionali, che sia accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Per edificio residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad abitazione.

Per edificio non residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.

**3bis Edificio unifamiliare/monofamiliare**

- a) Per edificio unifamiliare/monofamiliare si intende un edificio singolo con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.

**4 Organismo edilizio**

- a) S'intende per organismo edilizio un'unità immobiliare ovvero un insieme di unità immobiliari con specifica destinazione d'uso, progettato unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale, con spazi, infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.

**5 Area di pertinenza**

- a) Si definisce area di pertinenza di un'unità edilizia la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, la cui potenzialità edificatoria sia, almeno, pari alla consistenza - legittimata o legittimabile - dell'unità edilizia stessa, in applicazione dei parametri urbanistici vigenti al momento della sua individuazione.

**6 Pertinenza (spazi di pertinenza)**

- a) Si definisce pertinenza un'opera edilizia di modeste dimensioni all'interno del lotto, legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale rispetto alla costruzione principale.

La pertinenza consiste in un servizio od ornamento dell'edificio principale già completo ed utile di per sé.

**7 Superfetazione edilizia**

- a) Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o l'aspetto dell'edificio stesso o dell'ambiente circostante.

(\*) Recepimento approvato con deliberazione di C.C. n. 11 del 25.2.2014

- b) Rientrano, per analogia, fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente.
- c) Gli interventi edilizi devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione, in conformità alle norme del presente regolamento. Gli strumenti urbanistici stabiliscono, ove necessario, i casi in cui l'eliminazione delle superfetazioni edilizie è obbligatoria.

## 8 Superficie lorda utile (Slu)

- a) Per Superficie lorda utile di un edificio si intende la somma delle superfici lorde agibili e/o abitabili di tutti i piani fuori ed entro terra, con esclusione di:
  - a1) scale comuni, androni comuni e vani ascensore, ciascuno con i relativi muri di competenza;
  - a2) autorimesse fuori terra, seminterrate o interrate nella misura non superiore a 4,5 mq ogni 10 mq di Slu e con altezza massima di m. 2,60, misurata tra la quota di calpestio e l'intradosso, anche non strutturale, di copertura, con l'esclusione dal conteggio degli spazi di manovra ovvero degli androni di manovra coperti.
  - a3) autorimesse con altezza superiore a m. 2,60 rilasciate tra il 13.03.1998 e il 17.01.2005;
  - a4) cantine con altezza non superiore a m. 2,60;
  - a5) sottotetti con altezza media inferiore a m 2,40 misurata tra la quota di calpestio e l'intradosso strutturale di copertura (in casi di strutture in legno o metallo si intende al di sotto della struttura secondaria) e rapporto illuminante inferiore a 1/10;
  - a6) le logge, i balconi, i porticati d'uso pubblico, privato o condominiale;
  - a7) locali accessori per gioco dei bambini o di uso condominiale, i servizi tecnici del fabbricato: lavanderia, stenditoio, deposito cicli da collocarsi al piano interrato o seminterrato, al piano terreno e nel sottotetto. Nel sottotetto l'altezza media dei servizi tecnici non può essere superiore a ml 2,40 ed è computata con riferimento all'altezza media del vano relativo misurata tra la quota di calpestio e l'intradosso strutturale di copertura ed in casi di strutture in legno o metallo si intende al di sotto della struttura secondaria, mentre negli altri piani l'altezza non può essere superiore a ml. 2,60, misurata tra la quota di calpestio e l'intradosso strutturale;
  - a8) I vani esclusivamente destinati ad ospitare impianti tecnologici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento ed ascensori, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi) le cui dimensioni dovranno essere definite in relazione alle reali esigenze tecnologiche;
  - a9) I locali pertinenziali ad attività non residenziali destinati a deposito o archivio, con altezza non superiore a m. 2,60 e fino al limite del 25% della superficie utile delle unità immobiliari delle quali costituiscono pertinenze;
  - a10) I locali pertinenziali ad attività non residenziali destinati all'uso Uia, fino al limite del 10% della superficie lorda utile della zona urbanistica di appartenenza.
- b) I vani di cui alle precedenti lettere a4), a5), a7), a8), non sono conteggiati ai fini della definizione della superficie lorda utile qualora la loro sommatoria non superi il 60% della Slu. Fanno eccezione, ai fini del raggiungimento della percentuale di cui sopra, i sottotetti a5) degli edifici unifamiliari, bifamiliari e a schiera, plurifamiliari sino a 500 mq di slu e negli altri edifici residenziali dove l'unità immobiliare si sviluppa da terra a tetto, purchè i sottotetti rimangano all'interno della proiezione del volume. I locali completamente interrati su tutti i lati ricavati sotto il sedime del fabbricato principale possono eccedere il limite massimo del 60% di cui sopra.
- c) I vani di cui al precedente punto a2), a3), a4), a5), a7) ad esclusione dei locali accessori per gioco bambini o di uso condominiale, per i quali valgono i requisiti dimensionali ed igienico sanitari dell'Allegato C3 art. 14, possono essere collocati unicamente ai piani seminterrati, terra e sottotetto dell'edificio.
- d) Inoltre non rientrano nel calcolo della Slu:
  - d1) lo spessore dei muri perimetrali eccedenti i 30 cm;
  - d2) le serre solari con funzione bioclimatica (sistema solare passivo), secondo le modalità previste dal regolamento energetico;
  - d3) eventuali altre misure di risparmio previste dal regolamento energetico.
  - d4) locali destinati a "spazi sociali" (intesi quali spazi di fruizione collettiva ed al servizio della residenza) previsti esclusivamente per i lotti di Edilizia Residenziale Sociale; tali spazi potranno essere realizzati all'interno dei lotti edificabili di ERS oppure anche in esterno su spazi pubblici, previo assenso della Amministrazione Comunale. Tali locali avranno altezza maggiore o uguale a m. 2,70 al fine della loro agibilità (e saranno assoggettati a procedura di conformità edilizia), saranno ubicati al piano terreno degli edifici oppure anche in corpi di fabbrica esterni agli edifici ed autonomi dal punto di vista funzionale (appunto al fine di consentire la massima fruibilità collettiva degli spazi stessi), avranno una Superficie Utile non superiore al 25% della Slu dei lotti di ERS di cui sono pertinenza, dovranno essere asserviti con atto notarile agli immobili di cui sono pertinenza e non potranno in alcun modo essere alienati se non per cessione gratuita alla Amministrazione Comunale qualora questa lo richieda.
- e) Nel caso di fabbricati esistenti la Slu e la superficie accessoria sono definite attraverso un rilievo puntuale da farsi in relazione alle caratteristiche geometriche degli edifici e agli usi legittimati. I risultati dimensionali di tale rilievo costituiscono riferimento per l'attuazione delle trasformazioni ammesse, compresa la nuova costruzione previa demolizione, senza modifica dei rapporti dimensionali fra Slu e superficie accessoria.

## 8bis Superficie utile (Su)

- a) Per superficie utile si intende la superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.

Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.

La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.

Si computano nella superficie utile:

- a1) le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra;
- a2) le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70;
- a3) i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998.

Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:

- a1) i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;
- a2) le autorimesse, quando costituiscono strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).

#### **8ter Superficie catastale (Sca)**

- a) Per superficie catastale si intende la superficie come determinata all'Allegato C del DM 138/1998 recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)".

#### **8quater Parti comuni/condominiali**

- a) Per parti comuni/condominiali si intendono gli spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.

#### **9 Volume (V)**

- a) È dato dalla somma della superficie lorda utile di ogni piano moltiplicato per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento.
- b) Nel caso di piani interrati o seminterrati, ferma restando la quantificazione della superficie lorda utile, ai fini della determinazione del volume l'altezza di riferimento è da computarsi per la sola parte fuori terra a partire dalla quota zero di riferimento.
- c) Nel caso di solai orizzontali o inclinati, non vengono conteggiati gli incrementi di spessore dei solai oltre i 35 cm; nel caso di coperture inclinate non viene conteggiato l'incremento della quota di falda dovuta a coibentazioni e ventilazioni sottocoppo.
- d) Nel caso di unità immobiliari non abitative, ai fini della determinazione del volume l'altezza dei piani viene misurata dalla quota di calpestio all'intradosso dell'elemento orizzontale o sub-orizzontale di delimitazione fisica dello spazio, realizzato mediante componenti fissi o amovibili ed incrementato dello spessore del solaio come nel precedente capoverso; nel caso in cui l'unità immobiliare sia posta all'ultimo piano dell'edificio, la quota di cui sopra sarà incrementata di uno spessore che viene fissato in cm 20, a condizione che l'intercapedine non computata nel volume possa essere funzionale al solo soddisfacimento di esigenze di carattere tecnologico.
- e) La presente definizione di "Volume" si applica anche alla Disciplina Particolareggiata per gli Interventi nel Centro Storico, dove non si può comunque modificare la sagoma planivolumetrica fatto salvo dove espressamente ammesso.
- f) In caso di intervento edilizio all'interno del volume lordo di fabbricati esistenti, il recupero di nuove superfici lorde utili non si configura come incremento del volume.

#### **9bis Volume totale o lordo (Vt)**

- a) Per volume totale o lordo si intende il volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica, come definita all'art. 1 dell'allegato A1 alle presenti norme.

#### **10 Superficie coperta (Sco o Sq)**

- a) Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale della sagoma planivolumetrica di un edificio, come definita all'art. 1 dell'Allegato A1 alle presenti norme.

#### **11 Rapporto di copertura (Q)**

- a) Per rapporto di copertura si intende il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (Sq/SF).

#### **11bis Area di sedime**

- a) Per area di sedime si intende la superficie occupata dalla parte fuori terra di un fabbricato.

#### **12 Superficie permeabile (Spl o Sp)**

- a) Per superficie permeabile si intende la porzione inedificata di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

##### **Nota:**

Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità.

#### **13 Rapporto di permeabilità (RP) o Indice di permeabilità (Ip)**

- a) Per rapporto di permeabilità si intende il rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie territoriale o fondiaria.

Si definiscono così l'Indice di permeabilità territoriale (Sp/ST) e l'Indice di permeabilità fondiaria (Sp/SF)

#### **14 Superficie di vendita (Sv)**

- a) Per Superficie di vendita si intende la superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione.

Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344.

#### **15 Volume tecnico**

- a) Per volume tecnico si intende lo spazio ispezionabile, ma non stabilmente fruibile da persone, destinato agli impianti di edifici civili, industriali e agro – produttivi come le centrali termiche ed elettriche, impianti di condizionamento d'aria, di sollevamento meccanico di cose e persone, di canalizzazione, camini, canne fumarie, ma anche vespai, intercapedini, doppi solai.

Ai fini del calcolo delle superfici, sono comunque escluse le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte e le intercapedini tecniche; i restanti volumi tecnici sono computati a seconda che siano o meno praticabili.

- b) Le dimensioni del locale debbono essere definite in relazione alle reali esigenze tecnologiche.

#### **15bis Potenzialità edificatoria**

- a) Per potenzialità edificatoria si intende la quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici.

**Nota:**

La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.

#### **15ter Carico urbanistico**

- a) Per carico urbanistico si intende il fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza.

#### **16 Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**

- a) Esprime la superficie lorda utile massima costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale St.

#### **17 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

- a) Esprime la superficie lorda utile massima costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.

#### **18 Indice di edificabilità territoriale del sub ambito (IETS)**

- a) Esprime la superficie lorda utile massima costruibile per ogni m<sup>2</sup> di superficie territoriale St del sub ambito di progetto.

## TESTO CONTRODEDOTTO - CONFRONTO CON TESTO ADOTTATO

(in grassetto colore rosso le parti aggiunte )  
(barrate le parti eliminate)

### Art. 2.1.1 Definizioni dei parametri edilizi (\*)

#### 1 Unità immobiliare (Ui)

- a) Per unità immobiliare si intende la porzione di fabbricato, l'intero fabbricato o i gruppi di fabbricati, ovvero l'area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.

#### 2 Abitazione

- a) Si definisce abitazione un'unità immobiliare destinata ad abitazione di un nucleo familiare, (anche formato da un solo componente), che presenti, almeno, i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti, per l'uso residenziale, dal D.M. 5/7/1975.

#### 2bis Alloggio

- a) Per alloggio si intende l'unità immobiliare destinata ad abitazione.

#### 2ter Unità edilizia (Ue)

- a) Per unità edilizia si intende l'unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari.

L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto.

Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.

#### 3 Edificio o fabbricato

- a) Si definisce edificio o fabbricato una costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico - funzionali, che sia accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Per edificio residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad abitazione.

Per edificio non residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.

#### 3bis Edificio unifamiliare/monofamiliare

- a) Per edificio unifamiliare/monofamiliare si intende un edificio singolo con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.

#### 4 Organismo edilizio

- a) S'intende per organismo edilizio un'unità immobiliare ovvero un insieme di unità immobiliari con specifica destinazione d'uso, progettato unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale, con spazi, infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.

#### 5 Area di pertinenza

- a) Si definisce area di pertinenza di un'unità edilizia la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, la cui potenzialità edificatoria sia, almeno, pari alla consistenza - legittimata o legittimabile - dell'unità edilizia stessa, in applicazione dei parametri urbanistici vigenti al momento della sua individuazione.

#### 6 Pertinenza (spazi di pertinenza)

- a) Si definisce pertinenza un'opera edilizia di modeste dimensioni all'interno del lotto, legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale rispetto alla costruzione principale.

La pertinenza consiste in un servizio od ornamento dell'edificio principale già completo ed utile di per sé.

#### 7 Superfetazione edilizia

- a) Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o l'aspetto dell'edificio stesso o dell'ambiente circostante.

- b) Rientrano, per analogia, fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente.

---

(\*) Recepimento approvato con deliberazione di C.C. n. 11 del 25.2.2014

- c) Gli interventi edilizi devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione, in conformità alle norme del presente regolamento. Gli strumenti urbanistici stabiliscono, ove necessario, i casi in cui l'eliminazione delle superfetazioni edilizie è obbligatoria.

## 8 Superficie lorda utile (Slu)

- a) Per Superficie lorda utile di un edificio si intende la somma delle superfici lorde agibili e/o abitabili di tutti i piani fuori ed entro terra, con esclusione di:
- a1) scale comuni, androni comuni e vani ascensore, ciascuno con i relativi muri di competenza;
  - a2) autorimesse fuori terra, seminterrate o interrate nella misura non superiore a 4,5 mq ogni 10 mq di Slu e con altezza massima di m. 2,60, misurata tra la quota di calpestio e l'intradosso, anche non strutturale, di copertura, con l'esclusione dal conteggio degli spazi di manovra ovvero degli androni di manovra coperti.
  - a3) autorimesse con altezza superiore a m. 2,60 rilasciate tra il 13.03.1998 e il 17.01.2005;
  - a4) cantine con altezza non superiore a m. 2,60;
  - a5) sottotetti con altezza media inferiore a m 2,40 misurata tra la quota di calpestio e l'intradosso strutturale di copertura (in casi di strutture in legno o metallo si intende al di sotto della struttura secondaria) e rapporto illuminante inferiore a 1/10;
  - a6) le logge, i balconi, i porticati d'uso pubblico, privato o condominiale;
  - a7) locali accessori per gioco dei bambini o di uso condominiale, i servizi tecnici del fabbricato: lavanderia, stenditoio, deposito cicli da collocarsi al piano interrato o seminterrato, al piano terreno e nel sottotetto. Nel sottotetto l'altezza media dei servizi tecnici non può essere superiore a ml 2,40 ed è computata con riferimento all'altezza media del vano relativo misurata tra la quota di calpestio e l'intradosso strutturale di copertura ed in casi di strutture in legno o metallo si intende al di sotto della struttura secondaria, mentre negli altri piani l'altezza non può essere superiore a ml. 2,60, misurata tra la quota di calpestio e l'intradosso strutturale;
  - a8) I vani esclusivamente destinati ad ospitare impianti tecnologici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento ed ascensori, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi) le cui dimensioni dovranno essere definite in relazione alle reali esigenze tecnologiche;
  - a9) I locali pertinenziali ad attività non residenziali destinati a deposito o archivio, con altezza non superiore a m. 2,60 e fino al limite del 25% della superficie utile delle unità immobiliari delle quali costituiscono pertinenze;
  - a10) I locali pertinenziali ad attività non residenziali destinati all'uso Uia, fino al limite del 10% della superficie lorda utile della zona urbanistica di appartenenza.
- b) I vani di cui alle precedenti lettere a4), a5), a7), a8), non sono conteggiati ai fini della definizione della superficie lorda utile qualora la loro sommatoria non superi il 60% della Slu. Fanno eccezione, ai fini del raggiungimento della percentuale di cui sopra, i sottotetti a5) degli edifici unifamiliari, bifamiliari e a schiera, plurifamiliari sino a 500 mq di slu e negli altri edifici residenziali dove l'unità immobiliare si sviluppa da terra a tetto, purchè i sottotetti rimangano all'interno della proiezione del volume. I locali completamente interrati su tutti i lati ricavati sotto il sedime del fabbricato principale possono eccedere il limite massimo del 60% di cui sopra.
- c) I vani di cui al precedente punto a2), a3), a4), a5), a7) ad esclusione dei locali accessori per gioco bambini o di uso condominiale, per i quali valgono i requisiti dimensionali ed igienico sanitari dell'Allegato C3 art. 14, possono essere collocati unicamente ai piani seminterrati, terra e sottotetto dell'edificio.
- d) Inoltre non rientrano nel calcolo della Slu:
- d1) lo spessore dei muri perimetrali eccedenti i 30 cm, **fatti salvi gli elementi premiali previsti dal regolamento energetico;**
  - d2) le serre solari con funzione bioclimatica (sistema solare passivo), secondo le modalità previste dal regolamento energetico;
  - d3) eventuali altre misure di risparmio previste dal regolamento energetico.
  - d4) locali destinati a "spazi sociali" (intesi quali spazi di fruizione collettiva ed al servizio della residenza) previsti esclusivamente per i lotti di Edilizia Residenziale Sociale; tali spazi potranno essere realizzati all'interno dei lotti edificabili di ERS oppure anche in esterno su spazi pubblici, previo assenso della Amministrazione Comunale. Tali locali avranno altezza maggiore o uguale a m. 2,70 al fine della loro agibilità (e saranno assoggettati a procedura di conformità edilizia), saranno ubicati al piano terreno degli edifici oppure anche in corpi di fabbrica esterni agli edifici ed autonomi dal punto di vista funzionale (appunto al fine di consentire la massima fruibilità collettiva degli spazi stessi), avranno una Superficie Utile non superiore al 25% della Slu dei lotti di ERS di cui sono pertinenza, dovranno essere asserviti con atto notarile agli immobili di cui sono pertinenza e non potranno in alcun modo essere alienati se non per cessione gratuita alla Amministrazione Comunale qualora questa lo richieda.
- e) Nel caso di fabbricati esistenti la Slu e la superficie accessoria sono definite attraverso un rilievo puntuale da farsi in relazione alle caratteristiche geometriche degli edifici e agli usi legittimati. I risultati dimensionali di tale rilievo costituiscono riferimento per l'attuazione delle trasformazioni ammesse, compresa la nuova costruzione previa demolizione, senza modifica dei rapporti dimensionali fra Slu e superficie accessoria.

## 8bis Superficie utile (Su)

- a) Per superficie utile si intende la superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.



Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati. La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.

Si computano nella superficie utile:

- a1) le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra;
- a2) le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70;
- a3) i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998.

Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:

- a1) i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;
- a2) le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).

#### **8ter Superficie catastale (Sca)**

- a) Per superficie catastale si intende la superficie come determinata all'Allegato C del DM 138/1998 recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)".

#### **8quater Parti comuni/condominiali**

- a) Per parti comuni/condominiali si intendono gli spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.

#### **9 Volume (V)**

- a) È dato dalla somma della superficie lorda utile di ogni piano moltiplicato per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento.
- b) Nel caso di piani interrati o seminterrati, ferma restando la quantificazione della superficie lorda utile, ai fini della determinazione del volume l'altezza di riferimento è da computarsi per la sola parte fuori terra a partire dalla quota zero di riferimento.
- c) Nel caso di solai orizzontali o inclinati, non vengono conteggiati gli incrementi di spessore dei solai oltre i 35 cm; nel caso di coperture inclinate non viene conteggiato l'incremento della quota di falda dovuta a coibentazioni e ventilazioni sottocoppo.
- d) Nel caso di unità immobiliari non abitative, ai fini della determinazione del volume l'altezza dei piani viene misurata dalla quota di calpestio all'intradosso dell'elemento orizzontale o sub-orizzontale di delimitazione fisica dello spazio, realizzato mediante componenti fissi o amovibili ed incrementato dello spessore del solaio come nel precedente capoverso; nel caso in cui l'unità immobiliare sia posta all'ultimo piano dell'edificio, la quota di cui sopra sarà incrementata di uno spessore che viene fissato in cm 20, a condizione che l'intercapedine non computata nel volume possa essere funzionale al solo soddisfacimento di esigenze di carattere tecnologico.
- e) La presente definizione di "Volume" si applica anche alla Disciplina Particolareggiata per gli Interventi nel Centro Storico, dove non si può comunque modificare la sagoma planivolumetrica fatto salvo dove espressamente ammesso.
- f) In caso di intervento edilizio all'interno del volume lordo di fabbricati esistenti, il recupero di nuove superfici lorde utili non si configura come incremento del volume.

#### **9bis Volume totale o lordo (Vt)**

- a) Per volume totale o lordo si intende il volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica, come definita all'art. 1 dell'allegato A1 alle presenti norme.

#### **10 Superficie coperta (Sco o Sq)**

- a) Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale della sagoma planivolumetrica di un edificio, come definita all'art. 1 dell'Allegato A1 alle presenti norme.

#### **11 Rapporto di copertura (Q)**

- a) Per rapporto di copertura si intende il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (Sq/SF).

#### **11bis Area di sedime**

- a) Per area di sedime si intende la superficie occupata dalla parte fuori terra di un fabbricato.

#### **12 Superficie permeabile (Spl o Sp)**

- a) Per superficie permeabile si intende la porzione inedificata di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

##### **Nota:**

Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità.

#### **13 Rapporto di permeabilità (RP) o Indice di permeabilità (Ip)**

- a) Per rapporto di permeabilità si intende il rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie territoriale o fondiaria.

Si definiscono così l'Indice di permeabilità territoriale (Sp/ST) e l'Indice di permeabilità fondiaria (Sp/SF)

#### **14 Superficie di vendita (Sv)**

- a) Per Superficie di vendita si intende la superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione.

Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344.

#### **15 Volume tecnico**

- a) Per volume tecnico si intende lo spazio ispezionabile, ma non stabilmente fruibile da persone, destinato agli impianti di edifici civili, industriali e agro – produttivi come le centrali termiche ed elettriche, impianti di condizionamento d'aria, di sollevamento meccanico di cose e persone, di canalizzazione, camini, canne fumarie, ma anche vespai, intercapedini, doppi solai.

Ai fini del calcolo delle superfici, sono comunque escluse le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte e le intercapedini tecniche; i restanti volumi tecnici sono computati a seconda che siano o meno praticabili.

- b) Le dimensioni del locale debbono essere definite in relazione alle reali esigenze tecnologiche.

#### **15bis Potenzialità edificatoria**

- a) Per potenzialità edificatoria si intende la quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici.

**Nota:**

La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.

#### **15ter Carico urbanistico**

- a) Per carico urbanistico si intende il fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza.

#### **16 Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**

- a) Esprime la superficie lorda utile massima costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale St.

#### **17 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

- a) Esprime la superficie lorda utile massima costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.

#### **18 Indice di edificabilità territoriale del sub ambito (IETS)**

- a) Esprime la superficie lorda utile massima costruibile per ogni m<sup>2</sup> di superficie territoriale St del sub ambito di progetto.

**Art. 2.1.2 Definizioni dei parametri edilizi (\*)****1 Unità immobiliare (Ui)**

- a) Per unità immobiliare si intende la porzione di fabbricato, l'intero fabbricato o i gruppi di fabbricati, ovvero l'area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.

**2 Abitazione**

- a) Si definisce abitazione un'unità immobiliare destinata ad abitazione di un nucleo familiare, (anche formato da un solo componente), che presenti, almeno, i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti, per l'uso residenziale, dal D.M. 5/7/1975.

**2bis Alloggio**

- a) Per alloggio si intende l'unità immobiliare destinata ad abitazione.

**2ter Unità edilizia (Ue)**

- a) Per unità edilizia si intende l'unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari.

L'unità edilizia comprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto.

Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.

**3 Edificio o fabbricato**

- a) Si definisce edificio o fabbricato una costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico – funzionali, che sia accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Per edificio residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad abitazione.

Per edificio non residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.

**3bis Edificio unifamiliare/monofamiliare**

- a) Per edificio unifamiliare/monofamiliare si intende un edificio singolo con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.

**4 Organismo edilizio**

- a) S'intende per organismo edilizio un'unità immobiliare ovvero un insieme di unità immobiliari con specifica destinazione d'uso, progettato unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale, con spazi, infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.

**5 Area di pertinenza**

- a) Si definisce area di pertinenza di un'unità edilizia la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, la cui potenzialità edificatoria sia, almeno, pari alla consistenza - legittimata o legittimabile - dell'unità edilizia stessa, in applicazione dei parametri urbanistici vigenti al momento della sua individuazione.

**6 Pertinenza (spazi di pertinenza)**

- a) Si definisce pertinenza un'opera edilizia di modeste dimensioni all'interno del lotto, legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale rispetto alla costruzione principale.

La pertinenza consiste in un servizio od ornamento dell'edificio principale già completo ed utile di per sé.

**7 Superfetazione edilizia**

- a) Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o l'aspetto dell'edificio stesso o dell'ambiente circostante.

- b) Rientrano, per analogia, fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente.

(\*) Recepimento approvato con deliberazione di C.C. n. 11 del 25.2.2014

- c) Gli interventi edilizi devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione, in conformità alle norme del presente regolamento. Gli strumenti urbanistici stabiliscono, ove necessario, i casi in cui l'eliminazione delle superfetazioni edilizie è obbligatoria.

## **8 Superficie lorda utile (Slu)**

- a) Per Superficie lorda utile di un edificio si intende la somma delle superfici lorde agibili e/o abitabili di tutti i piani fuori ed entro terra, con esclusione di:
- a1) scale comuni, androni comuni e vani ascensore, ciascuno con i relativi muri di competenza;
  - a2) autorimesse fuori terra, seminterrate o interrate nella misura non superiore a 4,5 mq ogni 10 mq di Slu e con altezza massima di m. 2,60, misurata tra la quota di calpestio e l'intradosso, anche non strutturale, di copertura, con l'esclusione dal conteggio degli spazi di manovra ovvero degli androni di manovra coperti.
  - a3) autorimesse con altezza superiore a m. 2,60 rilasciate tra il 13.03.1998 e il 17.01.2005;
  - a4) cantine con altezza non superiore a m. 2,60;
  - a5) sottotetti con altezza media inferiore a m 2,40 misurata tra la quota di calpestio e l'intradosso strutturale di copertura (in casi di strutture in legno o metallo si intende al di sotto della struttura secondaria) e rapporto illuminante inferiore a 1/10;
  - a6) le logge, i balconi, i porticati d'uso pubblico, privato o condominiale;
  - a7) locali accessori per gioco dei bambini o di uso condominiale, i servizi tecnici del fabbricato: lavanderia, stenditoio, deposito cicli da collocarsi al piano interrato o seminterrato, al piano terreno e nel sottotetto. Nel sottotetto l'altezza media dei servizi tecnici non può essere superiore a ml 2,40 ed è computata con riferimento all'altezza media del vano relativo misurata tra la quota di calpestio e l'intradosso strutturale di copertura ed in casi di strutture in legno o metallo si intende al di sotto della struttura secondaria, mentre negli altri piani l'altezza non può essere superiore a ml. 2,60, misurata tra la quota di calpestio e l'intradosso strutturale;
  - a8) I vani esclusivamente destinati ad ospitare impianti tecnologici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento ed ascensori, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi) le cui dimensioni dovranno essere definite in relazione alle reali esigenze tecnologiche;
  - a9) I locali pertinenziali ad attività non residenziali destinati a deposito o archivio, con altezza non superiore a m. 2,60 e fino al limite del 25% della superficie utile delle unità immobiliari delle quali costituiscono pertinenze;
  - a10) I locali pertinenziali ad attività non residenziali destinati all'uso Uia, fino al limite del 10% della superficie lorda utile della zona urbanistica di appartenenza.
- b) I vani di cui alle precedenti lettere a4), a5), a7), a8), non sono conteggiati ai fini della definizione della superficie lorda utile qualora la loro sommatoria non superi il 60% della Slu. Fanno eccezione, ai fini del raggiungimento della percentuale di cui sopra, i sottotetti a5) degli edifici unifamiliari, bifamiliari e a schiera, plurifamiliari sino a 500 mq di slu e negli altri edifici residenziali dove l'unità immobiliare si sviluppa da terra a tetto, purchè i sottotetti rimangano all'interno della proiezione del volume. I locali completamente interrati su tutti i lati ricavati sotto il sedime del fabbricato principale possono eccedere il limite massimo del 60% di cui sopra.
- c) I vani di cui al precedente punto a2), a3), a4), a5), a7) ad esclusione dei locali accessori per gioco bambini o di uso condominiale, per i quali valgono i requisiti dimensionali ed igienico sanitari dell'Allegato C3 art. 14, possono essere collocati unicamente ai piani seminterrati, terra e sottotetto dell'edificio.
- d) Inoltre non rientrano nel calcolo della Slu:
- d1) lo spessore dei muri perimetrali eccedenti i 30 cm, fatti salvi gli elementi premiali previsti dal regolamento energetico;
  - d2) le serre solari con funzione bioclimatica (sistema solare passivo), secondo le modalità previste dal regolamento energetico;
  - d3) eventuali altre misure di risparmio previste dal regolamento energetico.
  - d4) locali destinati a "spazi sociali" (intesi quali spazi di fruizione collettiva ed al servizio della residenza) previsti esclusivamente per i lotti di Edilizia Residenziale Sociale; tali spazi potranno essere realizzati all'interno dei lotti edificabili di ERS oppure anche in esterno su spazi pubblici, previo assenso della Amministrazione Comunale. Tali locali avranno altezza maggiore o uguale a m. 2,70 al fine della loro agibilità (e saranno assoggettati a procedura di conformità edilizia), saranno ubicati al piano terreno degli edifici oppure anche in corpi di fabbrica esterni agli edifici ed autonomi dal punto di vista funzionale (appunto al fine di consentire la massima fruibilità collettiva degli spazi stessi), avranno una Superficie Utile non superiore al 25% della Slu dei lotti di ERS di cui sono pertinenza, dovranno essere asserviti con atto notarile agli immobili di cui sono pertinenza e non potranno in alcun modo essere alienati se non per cessione gratuita alla Amministrazione Comunale qualora questa lo richieda.
- e) Nel caso di fabbricati esistenti la Slu e la superficie accessoria sono definite attraverso un rilievo puntuale da farsi in relazione alle caratteristiche geometriche degli edifici e agli usi legittimati. I risultati dimensionali di tale rilievo costituiscono riferimento per l'attuazione delle trasformazioni ammesse, compresa la nuova costruzione previa demolizione, senza modifica dei rapporti dimensionali fra Slu e superficie accessoria.

## **8bis Superficie utile (Su)**

- a) Per superficie utile si intende la superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.

Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.

La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.

Si computano nella superficie utile:

- a1) le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra;
- a2) le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70;
- a3) i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998.

Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:

- a1) i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;
- a2) le autorimesse, quando costituiscono strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).

#### **8ter Superficie catastale (Sca)**

- a) Per superficie catastale si intende la superficie come determinata all'Allegato C del DM 138/1998 recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)".

#### **8quater Parti comuni/condominiali**

- a) Per parti comuni/condominiali si intendono gli spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.

#### **9 Volume (V)**

- a) È dato dalla somma della superficie lorda utile di ogni piano moltiplicato per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento.
- b) Nel caso di piani interrati o seminterrati, ferma restando la quantificazione della superficie lorda utile, ai fini della determinazione del volume l'altezza di riferimento è da computarsi per la sola parte fuori terra a partire dalla quota zero di riferimento.
- c) Nel caso di solai orizzontali o inclinati, non vengono conteggiati gli incrementi di spessore dei solai oltre i 35 cm; nel caso di coperture inclinate non viene conteggiato l'incremento della quota di falda dovuta a coibentazioni e ventilazioni sottocoppo.
- d) Nel caso di unità immobiliari non abitative, ai fini della determinazione del volume l'altezza dei piani viene misurata dalla quota di calpestio all'intradosso dell'elemento orizzontale o sub-orizzontale di delimitazione fisica dello spazio, realizzato mediante componenti fissi o amovibili ed incrementato dello spessore del solaio come nel precedente capoverso; nel caso in cui l'unità immobiliare sia posta all'ultimo piano dell'edificio, la quota di cui sopra sarà incrementata di uno spessore che viene fissato in cm 20, a condizione che l'intercapedine non computata nel volume possa essere funzionale al solo soddisfacimento di esigenze di carattere tecnologico.
- e) La presente definizione di "Volume" si applica anche alla Disciplina Particolareggiata per gli Interventi nel Centro Storico, dove non si può comunque modificare la sagoma planivolumetrica fatto salvo dove espressamente ammesso.
- f) In caso di intervento edilizio all'interno del volume lordo di fabbricati esistenti, il recupero di nuove superfici lorde utili non si configura come incremento del volume.

#### **9bis Volume totale o lordo (Vt)**

- a) Per volume totale o lordo si intende il volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica, come definita all'art. 1 dell'allegato A1 alle presenti norme.

#### **10 Superficie coperta (Sco o Sq)**

- a) Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale della sagoma planivolumetrica di un edificio, come definita all'art. 1 dell'Allegato A1 alle presenti norme.

#### **11 Rapporto di copertura (Q)**

- a) Per rapporto di copertura si intende il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (Sq/SF).

#### **11bis Area di sedime**

- a) Per area di sedime si intende la superficie occupata dalla parte fuori terra di un fabbricato.

#### **12 Superficie permeabile (Spl o Sp)**

- a) Per superficie permeabile si intende la porzione inedificata di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

##### **Nota:**

Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità.

#### **13 Rapporto di permeabilità (RP) o Indice di permeabilità (Ip)**

- a) Per rapporto di permeabilità si intende il rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie territoriale o fondiaria.

Si definiscono così l'Indice di permeabilità territoriale (Sp/ST) e l'Indice di permeabilità fondiaria (Sp/SF)

#### **14 Superficie di vendita (Sv)**

- a) Per Superficie di vendita si intende la superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione.

Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344.

#### **15 Volume tecnico**

- a) Per volume tecnico si intende lo spazio ispezionabile, ma non stabilmente fruibile da persone, destinato agli impianti di edifici civili, industriali e agro – produttivi come le centrali termiche ed elettriche, impianti di condizionamento d'aria, di sollevamento meccanico di cose e persone, di canalizzazione, camini, canne fumarie, ma anche vespai, intercapedini, doppi solai.

Ai fini del calcolo delle superfici, sono comunque escluse le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte e le intercapedini tecniche; i restanti volumi tecnici sono computati a seconda che siano o meno praticabili.

- a) Le dimensioni del locale debbono essere definite in relazione alle reali esigenze tecnologiche.

#### **15bis Potenzialità edificatoria**

- a) Per potenzialità edificatoria si intende la quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici.

**Nota:**

La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.

#### **15ter Carico urbanistico**

- a) Per carico urbanistico si intende il fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza.

#### **16 Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**

- a) Esprime la superficie lorda utile massima costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale St.

#### **17 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

- a) Esprime la superficie lorda utile massima costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.

#### **18 Indice di edificabilità territoriale del sub ambito (IETS)**

- a) Esprime la superficie lorda utile massima costruibile per ogni m<sup>2</sup> di superficie territoriale St del sub ambito di progetto.

**TESTO ADOTTATO/CONTRODEDOTTO**

l'articolo 2.1.4 non è stato modificato in fase controdeduttiva

**Art. 2.1.4 Definizioni particolari (\*)**

- 1 Terrazza: si definisce terrazza uno spazio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
- 2 Balcone: si definisce balcone un elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
- 3 Loggia/Loggiato: si definisce loggia/loggiato uno spazio praticabile coperto, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
- 4 Portico/porticato: si definisce portico/porticato uno spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto almeno su due lati verso i fronti esterni dell'edificio.
- 5 Altana: si definisce altana una loggia rialzata al di sopra del tetto, a guisa di torretta.
- 6 Veranda: si definisce veranda uno spazio praticabile coperto, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili.
- 7 Ballatoio: si definisce ballatoio un elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione (per esempio tra varie unità immobiliari), munito di ringhiera o parapetto.
- 8 Tettoia: si definisce tettoia la copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.
- 9 Pensilina: si definisce pensilina la copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.
- 10 Galleria: si definisce galleria un ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.
- 11 Androne: si definisce androne una galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.
- 12 Chiosco: si definisce chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.
- 13 Gazebo. Si definisce gazebo un chiosco da giardino, aperto, con superficie coperta non superiore a mq 16.
- 14 Pergolato: si definisce pergolato una struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento.  
Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.
- 15 Soppalco: si definisce soppalco la partizione orizzontale interna praticabile, che non determina un ulteriore piano nell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.  
La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio.  
Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante;
- 16 Phone center: si definisce phone center il centro telefonico privato la cui funzione consiste nel mettere a disposizione del pubblico i servizi di telefonia, ovvero dotati di postazioni Internet ("Internet point"), fotocopiatrici, fax e sportelli per i trasferimenti di valuta.
- 17 Serra bioclimatica o solare (sistema solare passivo): per serra bioclimatica o solare si definisce lo spazio opportunamente attrezzato realizzato ex novo o ricavato da terrazze o verande esistenti che, attraverso l'impiego di opportune tecnologie costruttive, sfruttando l'energia solare, contribuiscono a migliorare le condizioni climatiche della o delle unità immobiliari cui sono collegate.

(\*) Recepimento approvato con deliberazione di C.C. n. 11 del 25.2.2014

- 18 Manto di copertura: finitura esterna della copertura di un fabbricato posta al di sopra degli elementi strutturali, dell'eventuale pacchetto di isolamento ed esposta direttamente all'esterno (ad esempio coppi, tegole, lamiere etc...).
- 19 Corsello: si definisce corsello il percorso aperto di accesso al fabbricato ed interno all'area di pertinenza.
- 20 Lastrico solare: si definisce lastrico solare lo spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.
- 21 Tetto verde: si definisce tetto verde una copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato culturale opportuno sul quale radicano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo)



## RUE, N.T.A., Titolo 4 – Capo 2 – Regolamenti- Sezione 2 –Regolamento energetico

ART.4.2.7

ART.4.2.8

ART.4.2.9

### TESTO ADOTTATO/CONTRODEDOTTO

gli artt. 4.2.7,4.2.8, 4.2.9 non sono stati modificati in fase controdeduttiva

#### Sezione 2 – Regolamento energetico [🔗](#)

##### Art. 4.2.7 Finalità

- 1 Il Regolamento energetico si pone come obiettivo il miglioramento dell'efficienza energetica e l'innovazione tecnologica del patrimonio edilizio sul territorio comunale.
- 2 Si evidenzia quale regola generale che i richiami a normative tecniche, leggi regionali e nazionali, sono da intendersi estesi alle loro successive modifiche, integrazioni o sostituzioni.

##### Art. 4.2.8 Organizzazione

- 1 Il Regolamento energetico si compone di una parte generale e dei relativi allegati tecnici.

##### Art. 4.2.9 Modalità di applicazione

- 1 L'ambito di applicazione del Regolamento energetico è definito all'Allegato C1.

## RUE, N.T.A., Titolo 4 – Capo 2– Regolamenti- Sezione 1 –Regolamento del verde

ART.4.2.1

ART.4.2.2

ART.4.2.3

ART.4.2.4

ART.4.2.5

ART.4.2.6

### TESTO ADOTTATO/CONTRODEDOTTO

gli artt. 4.2.1,4.2.2, 4.2.3, 4.2.4, 4.2.5, 4.2.6 non sono stati modificati in fase controdeduttiva

#### Sezione 1 –Regolamento comunale del verde pubblico e privato <sup>R5</sup>

##### Art. 4.2.1 Ambito di applicazione

- 1 Il Regolamento si uniforma ai principi del programma del Comune di Parma per la gestione del verde. Nel rispetto delle Norme Legislative Statali e Regionali. Si applica nelle aree del territorio comunale.

##### Art. 4.2.2 Oggetto del regolamento

- 1 Il Regolamento disciplina la tutela del verde pubblico ai sensi del LR 2/77, e formula normative per la conservazione, il ripristino, il potenziamento, l'uso del verde e l'abbattimento di alberi, oltre che identificare le specie da impiegare negli interventi di nuova piantumazione, prestando particolare attenzione alle specie allergeniche e vietando categoricamente l'impiego di specie alloctone in ambito rurale. Il Regolamento fornisce, inoltre, indirizzi per la gestione del verde privato.

##### Art. 4.2.3 Modalità di applicazione del Regolamento

- 1 L'Amministrazione Comunale applica il Regolamento, tramite l'Ufficio del Verde Pubblico, comunque denominato nell'organico dell'Ente.
- 2 Gli interventi sulle aree verdi, gli abbattimenti, le sostituzioni e compensazioni, i diradamenti e le potature, i trattamenti fitosanitari, gli scavi in prossimità di alberi, la protezione delle alberature ed in genere tutti gli interventi, per i quali è richiesto il nulla-osta o l'autorizzazione, devono essere eseguiti in osservanza delle prescrizioni dell'Ufficio del Verde Pubblico.

##### Art. 4.2.4 Sanzioni amministrative

- 1 Per quanto riguarda la definizione e applicazione delle sanzioni amministrative si fa esplicito rimando ai contenuti del Regolamento di cui all'Allegato R5.

##### Art. 4.2.5 Sanzioni accessorie

- 1 Per quanto riguarda la definizione ed applicazione delle sanzioni accessorie si fa esplicito rimando ai contenuti del Regolamento di cui all'Allegato R5.

##### Art. 4.2.6 Applicazione delle sanzioni amministrative

- 1 Per quanto riguarda l'attività di vigilanza relativa all'applicazione delle sanzioni amministrative si fa esplicito rimando al Regolamento di cui all'Allegato R5.