

MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 4 bis Danno ambientale

Le sanzioni pecuniarie per il danno ambientale, di cui all'art. 167 del D.Lgs 42/2004, saranno determinate secondo i criteri stabiliti dall' amministrazione Comunale.

Art. 11 Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è istituita con funzioni consultive allo scopo di affiancare gli organi tecnici comunali competenti nella disciplina dell'attività edilizia ed urbanistica, in conformità al presente Regolamento, del R.U.C., e delle norme vigenti.

Essa dovrà esprimere i propri pareri, che non saranno vincolanti per l'Amministrazione Comunale, in ordine alle richieste di permessi a costruire presentate.

Il responsabile del procedimento dovrà obbligatoriamente richiedere il parere della Commissione Edilizia solamente nei seguenti casi:

- a) Interventi di Nuove Costruzioni, Sopraelevazioni, Sostituzione edilizia, Ampliamenti di edifici e Progetti di particolare importanza;
- b) Interventi di Ristrutturazione Edilizia soggetti alla monetizzazione dei posti auto;
- c) Interventi di Ristrutturazione Urbanistica;
- d) Accertamenti di Conformità ex art. 140 LR. 1/2005;
- d) Interventi su immobili vincolati;
- e) Interventi di modifica ai prospetti degli edifici di "valore monumentale", "con rilevanti valori di carattere tipologici" e "di interesse ambientale";
- f) Varianti in corso d'opera ai "permessi a costruire" considerate essenziali ai sensi dell'art. 83 della L.R. 1/2005 o che modifichino l'originaria categoria d'intervento nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- g) Interventi per i quali il RUC o il presente regolamento richiedono espressamente il parere;
- h) Strumenti urbanistici, Regolamento Edilizio, Piani Attuativi (PdR, PdL, PEEP, ecc.) e loro varianti;
- i) Opere di urbanizzazione;
- l) Strutture temporanee su solo pubblico e privato;
- m) Tutti gli interventi soggetti a permesso costruire.

È fatta salva comunque la facoltà da parte del responsabile del procedimento di sottoporre al parere della Commissione Edilizia ulteriori casi, anche non espressamente previsti dalla sopracitata casistica ove ricorrono particolari condizioni di carattere edilizio e/o ambientale e/o ricorrono la necessità interpretativa della normativa vigente.

Non sarà altresì obbligatorio assumere il parere della Commissione Edilizia in caso di proroghe e/o rinnovi di concessione quando non vi siano state modifiche legislative, normative e regolamentari, rispetto al momento del rilascio della originaria concessione edilizia. La Commissione Edilizia rispetterà la libertà della composizione architettonica dei progettisti, ma dovrà assicurare che gli edifici risultino esteticamente intonati al contesto e alle caratteristiche dei luoghi in cui dovranno sorgere, con particolare riguardo ai luoghi di importanza storica ed artistica, ed agli edifici contigui.

La Commissione edilizia avrà inoltre il compito di esaminare ed esprimere il proprio parere su tutte le questioni riguardanti il strumenti urbanistici, i Piani Attuativi, PdR, PdL, PEEP ecc., le proposte, le opere di urbanizzazione, i progetti di particolare importanza.

Il voto della Commissione Edilizia è consultivo e non costituisce presunzione dell'emissione e/o ammissibilità del relativo atto abilitativo, che è riservata esclusivamente all'organo tecnico competente; qualora però l'organo tecnico intenda dissentire dal parere espresso dalla Commissione Edilizia, il relativo provvedimento dovrà essere dettagliatamente motivato, con la indicazione delle ragioni che hanno indotto a dissentire dal parere medesimo.

Art. 12 Composizione della commissione edilizia

1. La Commissione Edilizia è costituita da:

- a) il Responsabile del Settore Programmazione del Territorio o suo delegato, che la preside;
- b) il Responsabile del Settore Gestione del Territorio o suo delegato;
- c) n. 3 membri esperti in materia di edilizia, bioedilizia, urbanistica ed arte.

2. Il Sindaco o suo delegato ha facoltà di partecipare ai lavori della Commissione senza diritto di voto ma con diritto di parola.

3. I componenti di cui alle lettere a) e b) del precedente 1° comma sono membri di diritto; i membri esperti di cui alla lettera c) sono nominati dalla Giunta Comunale, sentita la Conferenza dei Capigruppo consiliari, sulla base di un curriculum professionale presentato a seguito della pubblicazione di un apposito bando al quale potranno partecipare i professionisti di tutte le categorie interessate iscritti ai rispettivi ordini professionali da almeno 5 anni; essi durano in carica per il periodo di tempo corrispondente al mandato amministrativo del Sindaco e possono essere rinominati una sola volta.

4. In caso di rinuncia o dimissioni di un membro elettivo, esso dovrà essere sostituito entro 30 giorni dalla data della comunicazione della rinuncia o delle dimissioni.

5. Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che senza giustificato motivo risultino assenti per tre sedute consecutive.

6. Non possono contemporaneamente far parte della Commissione Edilizia i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottato e l'adottante.

7. I membri della commissione edilizia possono essere non residenti nel Comune ma non possono dipendere dall'Amministrazione comunale, qualunque sia il loro rapporto di impiego o di lavoro.

8. I componenti della commissione edilizia, o loro associati, non possono assumere incarichi di libera professione per privati, relativi ad interventi urbanistici o edilizi soggetti all'esame della Commissione stessa ricadenti nel territorio comunale durante il periodo in cui ne fanno parte.

9. Per questioni di speciale importanza, o tutte le volte che lo ritiene utile, il Presidente della Commissione può invitare alle riunioni, senza diritto di voto, persone esperte negli argomenti trattati. Agli esperti di cui al presente comma è attribuito il trattamento economico previsto per i componenti della Commissione stessa.

Art. 13 Convocazione e funzionamento della commissione edilizia –

1. La Commissione Edilizia è convocata dal Presidente nella sua sede abituale ogni volta che lo ritenga opportuno, mediante avviso scritto da recapitare a tutti i membri non oltre il settimo giorno antecedente a quello della riunione.

2. Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di almeno 3 membri di cui, obbligatoriamente, quella del Presidente della Commissione Edilizia.

3. Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti e, in caso di parità, prevale il voto del Presidente.

4. Le funzioni di Segretario sono svolte da un dipendente del Settore Programmazione del Territorio appartenente almeno alla categoria "C" dell'ordinamento professionale, il quale trascrive i pareri e redige i verbali delle riunioni.

5. Il Responsabile del procedimento di ogni singola pratica riferisce sui progetti sottoposti al parere della Commissione Edilizia.

6. Quando la Commissione debba trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare alla sua condizione ed astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio dello stesso; dell'osservanza di questa prescrizione deve essere dato atto nel verbale.

7. La Commissione può, di sua iniziativa o su istanza degli interessati, fare intervenire alle sedute questi ultimi, anche per mezzo di loro tecnici o delegati, al fine di ottenere chiarimenti sui singoli progetti.

8. I pareri della Commissione Edilizia debbono essere riportati sulla scheda istruttoria di accompagnamento alla pratica edilizia e firmati dal Presidente e dal Segretario.

9. Di ogni seduta della Commissione Edilizia deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto in calce dal Presidente e dal Segretario, da conservare presso il Settore Programmazione del Territorio.

Art. 13 bis Commissione Comunale per il paesaggio

1. Per l'esame delle domande di autorizzazione di cui al capo IV del titolo VI della L.R. n. 1/2005, la Commissione Edilizia è integrata da tre membri esperti in materia paesistica ed ambientale ed assume la denominazione di Commissione Comunale per il Paesaggio.

2. I tre membri aggregati sono nominati dal Consiglio comunale, con voto limitato a due, e sono scelti, sulla base di curricula da allegare al provvedimento deliberativo, tra:

a) architetti, ingegneri, agronomi e forestali, geologi iscritti da almeno cinque anni agli albi dei relativi ordini professionali oppure in possesso di diploma post-universitario di specializzazione in materia paesaggistico-ambientale;

b) professori e ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche ambientali paesaggistiche e urbanistiche;

c) dipendenti dello Stato e di enti pubblici, anche in quiescenza, iscritti agli albi professionali di cui alla lettera a) o in possesso dei titoli di studio o di abilitazione richiesti per l'accesso agli stessi, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a tre anni, di una struttura

organizzativa della pubblica amministrazione con competenze in materia paesaggistica ed ambientale.

3. Dovrà preferibilmente essere nominato un solo membro per ogni categoria professionale tra quelle indicate nel precedente comma 2.

4. La Commissione Comunale per il Paesaggio si esprime su tutti gli interventi per i quali, ai sensi della normativa vigente ed in coerenza con quanto stabilito dal RUC, ne richieda obbligatoriamente l'espressione del parere.

5. La Commissione Comunale per il Paesaggio si esprime a maggioranza con parere motivato in materia di protezione delle bellezze naturali e del paesaggio, distinto da quello ordinario delle Commissione Edilizia. Tale parere può essere richiesto non solo per l'esecuzione di opere che comportino modifica dello stato dei luoghi sottoposti a tutela ambientale, ma anche per modifica dell'ambiente e del paesaggio non derivanti da opere edilizie.

6. Il parere della Commissione Comunale per il Paesaggio viene espresso con la presenza di almeno due membri aggregati. Il parere deve recare menzione dei voti espressi dai membri aggregati e delle relative motivazioni.

7. Gli esperti nominati quali membri aggregati durano in carica per il periodo di tempo corrispondente al mandato amministrativo del Sindaco e possono essere rinominati una sola volta.

Art.14 Commissione Tecnica d'Ufficio

1. Per garantire, in modo collegiale, all'interno dell'Ufficio, uniformità di valutazione, circa particolari condizioni di carattere edilizio ed ambientale è istituita la Commissione Tecnica d'ufficio.

2. La Commissione Tecnica d'ufficio è composta da n. 3 membri:

- Il Responsabile del Settore n. 3;
- Due tecnici Istruttori;

con il compito di esaminare e valutare le richieste di autorizzazioni, DIA ed altre istanze, che a giudizio del responsabile del procedimento non debbano essere sottoposte obbligatoriamente alla Commissione Edilizia Comunale.

3. Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di almeno 2 membri;

Art. 56 Illuminazione, ventilazione e dimensionamento dei vani abitabili

Tutti i vani destinati ad abitazione, comprese le cucine, nel caso di nuova costruzione o di interventi su edifici esistenti, dovranno corrispondere ai seguenti requisiti:

1) Essere illuminati ed aerati direttamente dalla strada, o da cortili, zone di distacco, purché conformi alle disposizioni del presente regolamento, con una o più finestre (vedute) aventi complessivamente la superficie pari ad almeno 1/8 della superficie del pavimento del vano. Saranno escluse dal calcolo dei rapporti aeroilluminanti le finestre lucifere e le nuove finestre realizzate a distanza inferiore a 10 ml da altri fabbricati.

Per nuove finestre si intendono non solo quelle di nuova realizzazione, ma anche aperture esistenti, quando, in caso di ristrutturazione, sia previsto il cambio di destinazione d'uso di un vano accessorio in vano abitabile.

La distanza da altri fabbricati pari a m 10,00 può essere derogata solo per le aperture che prospettano su strada pubblica.

Per gli edifici esistenti in zona A non si tiene conto del suddetto limite di 10 ml.

Deve essere comunque garantita un'adeguata illuminazione ed aerazione dei locali.

Nei vani abitabili, la presenza di aperture finestrata poste sul tetto potranno concorrere, ai fini del raggiungimento del rapporto aeroilluminante minimo di 1/8, nella misura massima del 50%. L'altro 50% dovrà essere garantito da finestra a parete con affaccio diretto all'esterno.

Nel caso di interventi su vani abitabili facenti parte di edifici per i quali è prescritto il mantenimento dei prospetti, è ammesso un rapporto aeroilluminante inferiore ad 1/8, purché non minore di quello esistente. Per i vani non abitabili degli edifici soggetti a restauro o per i quali la norma richieda il mantenimento dei prospetti, nel caso in cui sia prevista la trasformazione in vani abitabili, il rispetto del rapporto di 1/8 può essere derogato su esplicito parere della C.E.C.

Possono essere considerate nel calcolo dei rapporti aeroilluminanti anche le porte di ingresso se permettono e contribuiscono all'illuminazione anche a porta chiusa; se utilizzate come unica fonte aeroilluminante, devono presentare una porzione apribile per almeno il 50%.

2) Avere un'altezza non inferiore a m. 2,70, mentre per i vani sottotetto o sotto terrazza, destinati ad abitazione permanente, potrà avversi un'altezza media "pesata" (media tra le diverse altezze presenti nel locale riferite alle rispettive superfici di influenza - schema 1) di m. 2,70, purché nessuna parte abbia altezza inferiore a m. 2,40, ad eccezione dei casi previsti per i quali il RUC preveda esplicita deroga.

Per i locali coperti a volta, o con soffitti centinati o inclinati, si assumerà la media fra quella del piano di imposta e quella del colmo dell'intradosso.

Per i soffitti a travi o travicelli, le altezze saranno misurate dal pavimento al sotto dei travicelli.

3) Avere una larghezza minima, negli interventi di ristrutturazione e nuove costruzioni, di m. 2,50 e una superficie minima di mq. 9,00.

Ad ogni abitante dovrà essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00 per i primi quattro abitanti, e mq. 10,00 per ciascuno dei successivi.

Le camere devono avere una superficie minima di mq. 9,00, se destinate ad una persona, e di mq. 14,00 se destinate a due. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14,00 l'eventuale angolo cottura inserito nel soggiorno deve avere una superficie di almeno mq. 2,00, in aggiunta alla superficie minima di mq. 14,00 dello spazio destinato a soggiorno.

Le camere, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.

All'interno dei perimetri urbani gli alloggi devono avere una superficie minima, comprensiva del servizio igienico (bagno e antibagno), non inferiore a mq. 45,00 di S.U.L.

Fuori dai perimetri urbani ed in zona agricola per gli alloggi devono essere garantite le superfici indicate nella specifica normativa prevista dal Regolamento Urbanistico.

Si precisa che gli alloggi monostanza dovranno essere dotati di almeno due aperture, che dovranno garantire un'adeguata areazione trasversale;

4) La cubatura, la superficie o l'altezza degli ambienti non potrà essere ridotta con tramezzi o soppalchi, quando si vengano ad ottenere ambienti che, per superficie, cubatura od altezza, non corrispondano alle dimensioni minime soprastabili.

Tuttavia potrà essere realizzata la costruzione di soppalchi che determinino un'altezza minore di m. 2,70, e ciò sia nelle abitazioni esistenti che in quelle di nuova costruzione, a condizione che:

a) l'altezza di ciascun vano non risulti inferiore a m. 2,40;

- b) la cubatura e la superficie del vano che si vuole soppalcare non siano inferiori rispettivamente a mc. 90,00 e mq. 18,00 con il lato minore non inferiore a m. 3,00;
- c) la superficie del soppalco non superi 1/3 della superficie del vano da soppalcare;
- d) la superficie illuminante ed aerante sia dimensionata alla superficie totale dei pavimenti e proporzionale alla superficie del pavimento di ciascun vano.

Qualora sia unica, disposta cioè nella parete avente l'altezza totale, essa dovrà essere tale da assicurare l'areazione e la illuminazione tanto al vano più alto, che a quello più basso;

- e) non siano eretti dei tramezzi che determinino dei vani ad illuminazione ed aerazione indiretta, anche se destinati all'abitazione temporanea, salvo che per le cucine in alcova, per le quali si possono applicare le norme di cui all'art. 57.

I servizi igienici ed i bagni potranno essere realizzati con l'osservanza delle norme di cui all'art. 59.

Gli edifici dovranno comunque essere progettati e realizzati in modo che l'aria viziata non possa costituire rischio per il benessere e la salute delle persone, ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi: pertanto le aperture dovranno essere uniformemente distribuite.

Nei nuovi edifici, negli ampliamenti e sopraelevazioni, nelle demolizioni e fedele ricostruzione, negli interventi di svuotamento dell'organismo esistente, nelle sostituzioni edilizie e nella ristrutturazione urbanistica, dovranno essere adottate soluzioni che prevedono la ventilazione contrapposta.

Negli altri interventi di ristrutturazione dovrà essere garantita la ventilazione trasversale e comunque non dovranno essere adottate soluzioni peggiorative della situazione esistente.

I vani abitabili non dovranno mai avere pareti a diretto contatto con il terreno;

Eventuali pareti controterra dovranno essere isolate mediante idoneo scannafosso areato.

Art. 92

Definizione Parametri edilizi ed urbanistici

- a) **Ap = Area Permeabile**
- b) **Dc = Distanza Minima dai confini**
- c) **De = Distanza tra gli edifici**
- d) **Ds = Distanza dal filo strada**
- e) **H = Altezza dei fabbricati**
- f) **Lp = Lotto di pertinenza**
- g) **Rc = Rapporto di copertura**
- h) **Sc = Superficie coperta**
- i) **Sf = Superficie fondiaria**
- l) **St = Superficie territoriale**
- m) **SUL = Superficie utile lorda**
- n) **Uf = Utilizzazione fondiaria**
- o) **V = Volume**
- p) **Vv = Volume Virtuale**

a) **Ap = Area permeabile**

Per area permeabile (Ap) si intende la superficie permeabile di pertinenza, cioè quella non impegnata da costruzioni fuori e dentro terra, che consenta l'assorbimento delle acque meteoriche.

Nell'area permeabile possono essere computate al 50% della loro superficie le pavimentazioni realizzate in autobloccanti posate su massicciata, sabbia o terra, a condizione che ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili.

b) Dc = Distanza Minima dai confini

Per distanza minima dai confini (Dc) si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente dell'edificio e il confine prospiciente.

Non determinano distanza dai confini gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi non superiori a m. 1,20, nonché quelli dei terrazzi, dei balconi e delle scale non superiori a m. 1,50.

c) De = Distanza tra gli edifici

Per distanza tra gli edifici (De) si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente i fabbricati che si fronteggiano. Nel calcolo non vengono considerati gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi, le sporgenze dei terrazzi, dei balconi e delle scale aggettanti se contenuti entro i limiti indicati alla lettera b).

d) Ds = Distanza dal filo stradale

Per distanza dal filo stradale (Ds) si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato e la sede stradale (comprensiva della carreggiata, del marciapiede, delle banchine e delle eventuali strutture laterali come parapetti, muri, scarpate, etc.).

Nella determinazione non vengono considerati gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi, le sporgenze dei terrazzi, dei balconi e delle scale aggettanti se contenuti entro i limiti indicati alla lettera b).

e) H = Altezza dei fabbricati

Per altezza dei fabbricati (H) si intende la distanza intercorrente tra il riferimento in sommità e quello alla base dell'edificio.

Si assumerà come riferimento alla sommità del fabbricato l'incontro dell'intradosso della copertura più alta col piano della facciata, sia nel caso di copertura inclinata che nel caso di copertura piana. Qualora siano previsti un parapetto o un abbaino estesi per più di 1/3 della lunghezza di un fronte, il loro margine superiore sarà assunto come riferimento alla sommità. Non vengono invece considerati ai fini della determinazione dell'altezza gli elementi posti sopra la copertura destinati ad accogliere gli impianti tecnici, ossia serbatoi dell'acqua, motori degli ascensori, camini, impianti di depurazione dei fumi.

Si assumerà come riferimento alla base del fabbricato:

- la linea d'incontro della costruzione col marciapiede a protezione del fabbricato;
- la linea d'incontro della costruzione col terreno considerato allo stato naturale, quando non esista il marciapiede suddetto.

f) Lp= Lotto di pertinenza

Per lotto di pertinenza (Lp) si intende la superficie fondiaria dell'appezzamento di terreno pertinente al fabbricato, esistente o in progetto, della stessa proprietà alla data di adozione del RUC.

L'area del lotto deve ricadere nella stessa zona del RUC ed essere continua. Non potranno perciò essere sommate aree non continue, anche se facenti parte della stessa proprietà ed aventi uguale destinazione prevista nel R.U.C..

Non possono essere considerate come facenti parte del lotto di pertinenza le aree pubbliche e le aree di proprietà privata ma di uso pubblico come marciapiedi, strade, piazze, etc..

Il Comune si riserva in ogni caso e in ogni momento la facoltà di chiedere la trascrizione sui registri ipotecari, a spese del proprietario, di un atto di vincolo in garanzia dei commi precedenti.

g) Rc = Rapporto di copertura

Per rapporto di copertura (Rc) si intende il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta e la superficie fondiaria ($Rc = Sc/Sf$). Ove esiste un P.U.A. che detti il rapporto di copertura per i singoli lotti, l'area coperta complessiva dovrà rispettare il Rc riferito all'intera superficie fondiaria e l'area coperta di ciascun lotto non potrà superare quella stabilita per il lotto, anche nel caso in cui essa sia inferiore al rapporto di copertura stabilito per il PUA nel suo insieme.

h) Sc = Superficie coperta

La Superficie coperta (Sc) è quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori ed entro terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti. Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc) i porticati, le logge, le tettoie ed i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio.

Sono esclusi dal computo della Sc i balconi e le scale aventi aggetto non superiore a m. 1,50, le gronde, le pensiline, e ogni altro aggetto non superiore a m. 1,20.

i) Sf = Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria (Sf) si intende l'area edificatoria che risulta dalla superficie territoriale (St) deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne ai piani attuativi.

l) St = Superficie territoriale

Per superficie territoriale (St) si intende la superficie complessiva delle aree soggette a piano attuativo comunque denominato, subordinato alla stipula di una convenzione. Comprende la viabilità e le altre aree destinate alle urbanizzazioni interne al piano suddetto.

m) Uf = indice di Utilizzazione fondiaria

Per indice di utilizzazione fondiaria (Uf) si intende il parametro che esprime in metri quadrati di superficie utile linda (SUL) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

n) SUL = Superficie utile linda

Per Superficie utile linda di un fabbricato (SUL) si intende la somma totale della superficie dei vari piani misurata sul filo interno dei muri perimetrali, al lordo delle murature interne.

Si considerano murature perimetrali anche quelle contigue a logge, tettoie, porticati e scale condominiali. Sono invece considerati muri interni quelli delimitanti le singole unità immobiliari.

Non concorrono al computo della SUL:

- i balconi e le terrazze scoperte;
- le logge, i portici, le tettoie, i pilotis, i balconi coperti, e ogni altro aggetto avente profondità non superiore a m. 1,80. Sono invece computati per il 50% della loro superficie qualora eccedenti detta dimensione;
- i pilotis necessari per raggiungere la quota di sicurezza idraulica, come dettata dalla pianificazione comunale e sovracomunale, qualora la loro necessità sia attestata da una relazione geologico-idraulica;
- i portici, le gallerie e i pilotis destinati ad uso pubblico da apposita convenzione.
- gli androni e i locali che ospitano le scale e gli ascensori condominiali;
- i volumi tecnici, così come definiti alla successiva lettera o) presente articolo;

- le autorimesse esistenti, interrate, seminterrate o fuori terra, legate da vincolo di destinazione e di pertinenzialità all’unità immobiliare di riferimento, realizzate in deroga agli strumenti urbanistici (ai sensi della L. 122/89 e dell’art. 70 della Variante ’98 al PRG);
- le autorimesse esistenti, fuori terra, realizzate prima dell’entrata in vigore della L. 122/89, con altezza inferiore a m. 2,70, fino a mq. 18,00. Costituiscono SUL le superfici eccedenti detto limite;
- le nuove autorimesse, legate da vincolo di destinazione e di pertinenzialità all’unità immobiliare di riferimento, aventi altezza utile non superiore a m. 2,40 e superficie utile non maggiore a mq. 18,00 o a mq. 36, quando riferita ad unità abitativa di SUL superiore a mq. 65;
- i locali interrati o seminterrati, il cui volume non ecceda il 30% del volume fuori terra dell’edificio e con altezza utile, misurata tra il pavimento e l’intradosso del solaio di copertura, non superiore a m. 2,40. In questo caso nel determinare il volume fuori terra dell’edificio non si terrà conto della porzione fuori terra del locale seminterrato;
- gli scannafossi e comunque le intercapedini interrate esterne ai muri perimetrali, purché di larghezza, al netto delle murature, non superiore a 1,00 m.;
- i sottotetti esistenti non conteggiati quale volume urbanistico negli atti abilitativi legittimanti;
- i sottotetti di nuova realizzazione o modificativi di quelli esistenti, a falde inclinate (con pendenza minima del 25%), aventi h massima di m. 2,20. Costituiscono SUL le porzioni di sottotetto che non rispettano detti limiti;
- le “Strutture temporanee a servizio delle attività commerciali, di pubblici esercizi, per la ristorazione e le attività turistiche” poste su suolo privato, aventi superficie non superiore a mq. 30 e contenute entro il 25 % della SUL dei locali dell’attività. Superficie maggiori a detti limiti potranno essere consentite, previo specifico parere della Commissione Edilizia Comunale, in particolari condizioni, privilegiando soluzioni contenute entro il filo esterno del fabbricato. Dette strutture potranno essere poste su suolo pubblico, previa acquisizione dei necessari nullaosta e pareri, se contenute entro il limite di mq. 20,00;
- le tettoie e le pensiline, nelle aree D, con aggetto di profondità fino a m. 2,50 e superficie contenuta entro il 30% della SUL ammissibile. La superficie delle strutture che non abbiano dette caratteristiche è considerata per intero;
- le strutture retrattili, nelle aree D, tipo “copri e scopri”, a protezione dei punti di scarico dei materiali e merci, scorrevoli su binari – di larghezza strettamente limitata all’ampiezza dell’apertura cui servono e agli spazi laterali necessari per il passaggio delle persone e il rispetto nelle normative in materia di sicurezza. Le suddette strutture dovranno avere la profondità strettamente necessaria al loro utilizzo.

Concorrono invece alla determinazione della SUL

- I portici, le gallerie e i pilotis ad uso condominiale nella misura del 50% della superficie eccedente mq. 10,00
- I locali chiusi che interrompono la continuità dei portici, delle gallerie e dei pilotis.

o) V = Volume

Per volume di un fabbricato - sulla base del quale, tra l’altro, saranno determinati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria - si intende il prodotto della Superficie coperta per l’altezza.

Nel caso in cui il fabbricato abbia superficie diversa ai vari piani o sia composto da corpi di fabbrica aventi altezze diverse, il suo volume sarà computato come sommatoria del prodotto delle superfici coperte dei singoli piani per le rispettive altezze.

Nel caso di terreni in pendenza l’altezza dell’edificio e di ciascun corpo di fabbrica è rappresentata dalla media ponderata, tenuto conto della lunghezza dei lati e delle altezze delle

singole facciate, secondo la formula $H = \Sigma li hi / li$, dove "hi" sono le altezze delle singole facciate (qualora la facciata abbia altezza variabile "hi" rappresenta la media fra la massima e la minima altezza), "li" sono le lunghezze delle singole facciate.

Nel caso si debba procedere allo scavo del terreno per accedere al piano interrato, l'altezza sarà misurata dal piano di campagna originario, sempre che lo scavo sia limitato alla larghezza strettamente necessaria per la manovra dell'ingresso e non superi comunque i 6,00 m..

Nel computo del volume sarà compreso quello corrispondente alle chiostrine.

Sono esclusi dal computo del volume i volumi tecnici, i portici e le gallerie purché destinati ad uso pubblico (vincolo di destinazione) e le scale interne condominiali.

Restano inoltre escluse, quando aperte su almeno tre lati, le logge, i porticati e le tettoie, i pilotis con profondità non superiore a m.1,80.

Per volumi tecnici si intendono i volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Questi devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o tessuto edilizio circostante.

Sono pertanto qualificati come volumi tecnici:

- a) le cabine elettriche e i locali caldaia;
- b) gli impianti per il trattamento ed il condizionamento delle acque e i relativi locali;
- c) gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idro-sanitarie ed i relativi locali;
- d) gli ascensori ed i relativi locali macchine;
- e) gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
- f) lo spazio necessario per l'accantonamento e accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel Comune;
- g) i serbatoi idrici;
- h) le canne fumarie e di ventilazione nonché gli abbaini con le caratteristiche prescritte dal presente Regolamento;
- i) le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
- l) gli impianti tecnologici in genere;
- m) tutti gli impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

n) i volumi fuori terra realizzati per raggiungere con il calpestio del piano abitabile la quota di sicurezza idraulica dettata dalla pianificazione comunale e sovraccollinare (Piano Strutturale, PAI, ecc.), non realizzati in terrapieno, qualora la loro necessità sia attestata da una relazione geologico-idraulica. Nel caso in cui il rialzamento del piano di calpestio del solaio rispetto alla quota naturale del terreno sia superiore a m.1,30, per contenere le dimensioni in elevazione del fabbricato, l'altezza fra l'intradosso del solaio di copertura e l'estradosso del solaio del sottotetto non dovrà essere superiore a m. 0,30.

o) locali seminterrati destinati a vasche di autocontenimento (realizzati anche all'interno delle frazioni), i cui volumi fuori terra rispettino le caratteristiche e condizioni indicate al punto precedente. Inoltre tali locali dovranno essere impermeabilizzati e privi di opere di finitura, quali pavimenti e rivestimenti e la loro destinazione "a vasche di autocontenimento" dovrà essere vincolata da specifico atto d'obbligo registrato e trascritto.

Per scale interne condominiali si intende il vano scale propriamente detto ed i vani di ingresso che consentono l'accesso dall'esterno e l'utilizzo (ingressi, corridoi, atrii, ecc.) del vano scale stesso.

Il volume del vano scala si determina al netto delle murature interne e comprensivo di quelle esterne.

Il volume così determinato, escluso dal computo volumetrico complessivo, non potrà in alcun modo essere oggetto di variazione della sua destinazione con varianti ed interventi successivi.

Nel caso di edifici realizzati a "pilotis" il volume corrispondente alle parti a "pilotis" sarà escluso dal calcolo quando la sua realizzazione sia imposta dalle norme di zona e quando, pur non essendo obbligatorio, venga destinata ad uso pubblico.

Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti dovrà essere computato il loro volume con le modalità previste per i fabbricati di nuova costruzione.

Qualora la parte di fabbricato in corrispondenza del piano terreno sia lasciata libera per il collegamento diretto tra strada e cortile e tra cortili e se la superficie di tale parte libera sia almeno il 40% dell'area coperta e se l'altezza della stessa non sia inferiore a m. 2,40, il volume corrispondente a tale parte libera non sarà computato nel calcolo del volume.

Nel computo del volume saranno incluse le parti interrate del fabbricato, da misurarsi con gli stessi criteri delle parti esterne, per la parte eccedente il 30% del volume esistente o ammissibile fuori terra. Sono definite interrate le parti del fabbricato poste sotto la superficie del terreno allo stato naturale e comunque allo stato precedente all'intervento proposto.

S'intendono per volumi seminterrati quelli posti sotto la superficie del terreno allo stato naturale e comunque allo stato precedente all'intervento proposto, con uno o più lati liberi.

p) Vv Volume Virtuale

Per volume virtuale di un fabbricato (Vv) - da utilizzare ai fini del computo della dotazione dei parcheggi pertinenziali privati di cui alla L. 122/89 e s.m. e i., e dei relativi obblighi - si intende quello risultante dal prodotto della superficie coperta per l'altezza virtuale (Hv) di piano, secondo le seguenti specifiche:

- a) per gli edifici a destinazione residenziale si assume un'altezza virtuale di m. 3,00;
- b) per gli edifici a destinazione commerciale, direzionale, turistico ricettivo e assimilabili, indipendentemente dalla loro tipologia, si assume un'altezza virtuale di m. 3,50;
- c) per gli edifici produttivi, per gli impianti sportivi coperti e gli edifici per il culto, si assumerà un'altezza virtuale pari a m. 4,00.

Nel caso in l'altezza virtuale risulti superiore a quella libera interna di piano, si terrà conto dell'altezza reale.