



COMUNE DI PISA
COMUNE DI CALCI
COMUNE DI CASCINA
COMUNE DI S.GIULIANO TERME
COMUNE DI VECCHIANO
COMUNE DI VICOPISANO

REGOLAMENTO EDILIZIO UNIFICATO

ALLEGATO “B” DEFINIZIONI

INDICE

1 - Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi

- a. complesso edilizio
- b. edificio o fabbricato
- c. unità immobiliare
- d. organismo edilizio
- e. sagoma
- f. lotto urbanistico di riferimento
- g. area di sedime
- h. dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale
- i. dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione
- j. dotazioni di parcheggio pubblico
- k. incremento del carico urbanistico

2 – Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni

- a. complesso edilizio
- b. balcone
- c. ballatoio
- d. bow-window
- e. cantine o
- f. copertura
- g. intercapedini
- h. intradosso
- i. loggia
- j. pensilina
- k. piano o locale fuori terra
- l. piano o locale interrato
- m. piano o locale seminterrato o parzialmente interrato
- n. piano sottotetto
- o. porticato o portico
- p. serra solare
- q. soppalco
- r. terrazza
- s. tettoia
- t. veranda
- u. volumi tecnici
- v. volumi secondari

3- Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia

4 - Indice insediativo residenziale (Ir)

5 - Superficie territoriale (St)

6 - Superficie fondiaria (Sf)

7 - Superficie per attrezzature e spazi pubblici (SaP)

8 - Indice di fabbricabilità territoriale (It)

9 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

10 - Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

11 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

12 - Superficie totale lorda (Stl)

13 - Superficie utile lorda (Sul)

14 - Superficie utile (Su)

15 - Superficie accessoria (Sa)

16 - Superficie coperta (Sc)

17 - Rapporto di copertura (Rc)

18 - Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros)

19 - Altezza degli edifici (H)

20 - Numero dei piani (Np)

21 - Altezza interna (Hi)

22 - Altezza virtuale (Hv)

23 - Volume lordo (Vl)

24 - Volume utile lordo (Vu)

25 - Volume accessorio (Va)

26 - Volume virtuale (Vv)

27 - Superficie permeabile (Sp)

28 - Indice di permeabilità (Ip)

29 - Densità arborea (Da)

1 - Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi

- a. Costituisce “**complesso edilizio**” l’insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile
- b. Costituisce “**edificio**” o “**fabbricato**” la costruzione stabile dotata di autonomia morfologica, tipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune. Salvo diverse disposizioni del regolamento edilizio comunale, si considerano edifici unifamiliari, ai fini dell’esenzione dalla quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all’articolo 124, comma 2 L.R. 1/05, le costruzioni composte da una sola unità immobiliare, aventi superficie totale lorda pari o inferiore a mq 105, e che nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, risultino completamente autonome, anche nella configurazione eventualmente modificata dall’intervento edilizio.
- c. Costituisce “**unità immobiliare**” l’insieme di locali e spazi tra loro collegati, avente autonomo accesso e indipendenza funzionale e capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza. Costituiscono parte integrante dell’unità immobiliare le sue eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo. Il dimensionamento di ciascuna unità immobiliare presuppone il rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari riferite ai diversi tipi di utilizzo o di attività da insediare.
- d. Costituisce “**organismo edilizio**” il complesso edilizio, o l’edificio, ovvero l’unità immobiliare, come rispettivamente definiti ai precedenti commi a., b, e c., interessati dall’intervento urbanistico-edilizio.
- e. Costituisce “**sagoma**” la figura solida di inviluppo che delimita l’ingombro volumetrico nello spazio occupato da un edificio, escluse eventuali porzioni interratae.

Non concorrono alla determinazione della sagoma:

- la porzione interrata dell’edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza;
- i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;
- le eventuali tettoie poste in aderenza all’edificio, ove obiettivamente autonome rispetto al medesimo dal punto di vista morfologico, tipologico o strutturale;
- gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;
- le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all’edificio da esse delimitati;
- i volumi tecnici posti in aderenza all’edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l’edificio medesimo dal punto morfologico, tipologico e strutturale
- Non rilevano ai fini della determinazione della sagoma, di cui al precedente comma:
- lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle vigenti norme regionali e nazionali in materia di edilizia sostenibile;
- tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all’incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell’ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

- f. Costituisce “**lotto urbanistico di riferimento**”, la porzione di terreno la cui relazione con un edificio o complesso edilizio, esistente o da realizzare, assume rilevanza ai fini dell’applicazione delle previsioni contenute negli strumenti ed atti comunali. Esso comprende l’area di sedime dell’edificio o complesso edilizio, nonché i relativi spazi di pertinenza. Ai fini dell’individuazione del lotto urbanistico di riferimento assumono rilevanza elementi quali: la destinazione dei suoli definita dai vigenti strumenti e atti comunali; per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (Sf) originariamente presa a riferimento per l’edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico-edilizia; per gli edifici di origine non recente, la posizione catastale del fabbricato alla data di adozione dello strumento urbanistico vigente ovvero, in mancanza da quella desumibile dal catasto d’impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile.
- g. Costituisce “**area di sedime**” di un edificio l’impronta a terra della sagoma del medesimo, come definita al comma e. del presente articolo. Il perimetro dell’area di sedime è pertanto delimitato dal filo esterno delle pareti perimetrali dell’edificio, al lordo di spazi praticabili aperti quali logge o porticati, nonché di eventuali tettoie poste in aderenza all’edificio medesimo, ove non obiettivamente autonome dal punto di vista morfologico, tipologico o strutturale. Sono esclusi dal perimetro dell’area di sedime:
- lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle vigenti norme regionali e nazionali in materia di edilizia sostenibile;
 - le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all’edificio da esse delimitati;
 - i volumi tecnici posti in aderenza all’edificio, salvo quelli totalmente integrati con il medesimo dal punto morfologico, tipologico o strutturale.

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

- h. Per “**dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale**” si intendono i quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o modifiche della destinazione d’uso degli organismi edilizi.
- i. Per “**dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione**” si intendono i quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, stabiliti dalle disposizioni vigenti nazionali, regionali e comunali, da reperirsi in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante modifica della destinazione d’uso, di esercizi commerciali, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande o di altre attività ad essi assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell’articolo 58 della L.R. 1/05, o di altre attività diverse da quelle sopra indicate.

La misura minima di tali dotazioni per il commercio è definita ai sensi della legge regionale 7 febbraio 2005 n. 28 e relativo regolamento di attuazione, con riferimento alla superficie di vendita o di somministrazione (Sv) dei singoli esercizi, ovvero, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali

- j. Per “**dotazioni di parcheggio pubblico**” si intendono i quantitativi minimi di aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi e localizzarsi in sede di formazione del regolamento urbanistico, ovvero, salva diversa disposizione del medesimo, in sede di formazione dei piani attuativi in esso previsti.

- k. Costituisce “**incremento del carico urbanistico**” l’aumento della sollecitazione prodotta dalle trasformazioni del sistema insediativo in termini di domanda di infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico, dotazioni territoriali, ecologiche e ambientali. Si ha comunque incremento di carico urbanistico in caso di:
- interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, ovvero addizioni volumetriche o di superfici utili lorde agli edifici esistenti, come definiti dalle vigenti norme regionali, ove comportanti incremento del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili, ai sensi dell’articolo 4 delle presenti definizioni, ovvero reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione, come definite ai precedenti commi h. ed i.;
 - interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, senza contestuale modifica della destinazione d’uso;
 - modifiche della destinazione d’uso di organismi edilizi esistenti, ove comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;
 - incremento della superficie di vendita o di somministrazione (Sv) di esercizi commerciali o di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico esistenti

2 – Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni

- a. Costituisce “**complesso edilizio**” l’insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, consentire l’accesso alla copertura, piana o inclinata. Le aperture in esso collocate possono concorrere alla verifica dei requisiti igienico-sanitari di locali e spazi sottotetto.
- b. Per “**balcone**” si intende una struttura edilizia a sviluppo orizzontale, aperta e praticabile, posta in aggetto alla sagoma dell’edificio, munita di ringhiera o di parapetto, direttamente accessibile dall’unità immobiliare, nonché priva di autonoma copertura, salva la parziale protezione dagli agenti atmosferici eventualmente offerta da soprastanti balconi, sporti di gronda o altri elementi aggettanti
- c. Per “**ballatoio**” si intende lo spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l’accesso a più unità immobiliari. Configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali esterne dell’edificio, o posto in aggetto alle medesime, munito di ringhiera o parapetto ovvero provvisto di tamponamenti esterni, il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell’edificio.
- d. Per “**bow-window**” si intende la porzione finestrata di un locale, anche con sviluppo su più piani, sporgente dal filo delle pareti perimetrali esterne di un edificio.
- e. Per “**cantine**” o “**scantinati**” si intendono locali accessori, totalmente o prevalentemente interrati, generalmente adibiti ad uso di ricovero o ripostiglio di oggetti, merci o materiali, e comunque sprovvisti di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone.
- f. Per “**copertura**” si intende la delimitazione superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato provvisto o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici. Essa è costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esterno, ed assume diverse denominazioni in ragione della sua configurazione strutturale e morfologico, tipologico ovvero in relazione al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale.
- g. Per “**intercapedini**” si intendono spazi a configurazione orizzontale o verticale, delimitati da strutture portanti, pareti, pannellature fisse o controsoffitti, ed aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria, finalizzata alla salubrità, al comfort igrometrico o alla climatizzazione dei locali dell’edificio, ovvero esclusiva funzione tecnologica, finalizzata all’alloggiamento di

tubazioni o impianti. Sono da considerarsi intercapedini spazi quali scannafossi, gattaiolati, cavedi, colonne per la ventilazione di locali tecnici o vani accessori, camini del vento, sottotetti non praticabili.

- h. Per **“intradosso”** si intende il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai, ovvero, nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili, il piano di imposta dell'orditura secondaria. Ai fini dell'individuazione dell'intradosso non rileva la presenza di eventuali controsoffitti, né l'eventuale maggior spessore dell'orditura principale.
- i. Per **“loggia”** si intende uno spazio praticabile coperto, aperto sul fronte esterno su uno o più lati talora scanditi da pilastri o colonne, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o ad uso privato esclusivo. Laddove non collocata al piano terreno la loggia è delimitata da un parapetto o da una ringhiera. Le logge concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio.
- j. Per **“pensilina”** si intende una struttura accessoria di copertura, realizzata con materiali durevoli, posta in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
- k. Per **“piano o locale fuori terra”** si intende il piano, o il locale, il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota superiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.
- l. Per **“piano o locale interrato”** si intende il piano, o il locale, il cui soffitto, misurato all'intradosso, risulti in ogni sua parte ad una quota pari o inferiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio. In caso di manufatti isolati, ovvero di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime di un edificio soprastante, si considerano interrati solo i locali, o parti di essi, il cui estradosso di copertura non fuoriesca dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio soprastante.
- m. Per **“piano o locale seminterrato o parzialmente interrato”** si intende il piano, o il locale, posto ad una quota intermedia rispetto ai piani o locali di cui ai precedenti commi k.ed l.. Si considerano prevalentemente interrati i piani o i locali la cui volumetria, misurata al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza collocata al di sotto della quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.
- n. Per **“piano sottotetto”** si intende il piano posto immediatamente sotto la copertura, comunque configurata, delimitato inferiormente da un solaio praticabile ed utilizzabile per spazi o locali destinati alla permanenza continuativa di persone, se provvisto di idonei requisiti igienico-sanitari, ovvero per spazi o locali accessori, se sprovvisto dei suddetti requisiti.
- o. Per **“porticato”** o **“portico”** si intende uno spazio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso all'edificio, scandito da colonne o pilastri, aperto lungo il perimetro esterno dell'edificio, o verso spazi pertinenziali interni, e costituente spazio condominiale o di uso comune, ovvero pubblico o asservito ad uso pubblico. Non fanno parte del porticato o portico le eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri elementi suscettibili di determinare vani chiusi. Il porticato o portico concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.
- p. Per **“serra solare”** si intende l'elemento di architettura bioclimatica, dai caratteri obiettivamente distinti dalla veranda di cui al comma t., costituito da una serra vera e propria finalizzata ad introitare la radiazione solare coadiuvando il riscaldamento degli edifici ed accrescendo l'illuminazione naturale. La serra solare deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento. La serra solare costituisce volume tecnico e non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone, né dotata a tal fine di climatizzazione artificiale. Essa concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.

La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto, nella quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale.

- q. Per **“soppalco”** si intende la struttura orizzontale praticabile con la quale viene ricavata, all'interno di un locale principale di idonea altezza, un quantitativo aggiuntivo di superficie utile lorda (Sul), ovvero di superficie accessoria (Sa). Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.
- r. Per **“terrazza”** si intende un ripiano orizzontale esterno aperto e praticabile, delimitato da un parapetto o da una ringhiera, realizzato a copertura di parti dell'edificio, direttamente accessibile da un'unità immobiliare o da parti condominiali o di uso comune. Laddove assolve in tutto o in parte alla funzione di copertura principale dell'edificio la terrazza assume la denominazione di lastrico solare.
- s. Per **“tettoia”** si intende una costruzione o struttura sorretta da pilastri, o altri elementi strutturali puntiformi, prevalentemente o totalmente priva di tamponamenti esterni e provvista di una copertura capace di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici, la tettoia può essere:
 - libera su tutti i lati;
 - libera su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza ad un fabbricato da questo obiettivamente distinta dal punto di vista morfologico, tipologico e strutturale, dal quale può avere anche accesso diretto.

La tettoia concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.

- t. Per **“veranda”** si intende il locale o lo spazio praticabile coperto ricavato delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia, una terrazza o parte di essa, un balcone, sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda, una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa. L'installazione di infissi vetrati per la realizzazione della veranda può costituire modifica della sagoma;
- u. Per **“volumi tecnici”** si intendono i manufatti finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle vigenti norme in materia di sicurezza. Hanno caratteristiche morfologiche e tipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interni alla sagoma edilizia. I volumi tecnici possono essere parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, ovvero posti al di sopra della copertura dell'edificio. A titolo esemplificativo sono da considerarsi volumi tecnici manufatti quali: cabine elettriche; vani caldaia; locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie; extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine; cisterne e serbatoi idrici; abbaini ed altri elementi consimili di accesso alla copertura; le serre bioclimatiche, i sistemi di captazione e sfruttamento dell'energia solare integrati nell'edificio (muri di accumulo, muri Trombe, sistemi strutturali a “doppia pelle”, camini solari, tetti captanti); contenitori di macchinari e impianti per attività produttive. Concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio di riferimento solo i volumi tecnici posti in aderenza o sulla copertura del medesimo, e che risultino totalmente integrati con esso dal punto morfologico, tipologico o strutturale;
- v. Per **“volumi secondari”** si intendono i manufatti edilizi che costituiscano pertinenza di altro edificio, quest'ultimo da considerarsi principale e/o siano ubicati nel lotto di pertinenza o in aderenza all'edificio principale.

3 - Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia

- a. Salvo il rispetto delle disposizioni richiamate al successivo comma b., sono privi di rilevanza urbanistico-edilizia e pertanto assimilate alle opere di manutenzione ordinaria, gli interventi e i manufatti di seguito esemplificativamente indicati, in quanto non incidenti in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio, per i loro obiettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità, ovvero in ragione della temporaneità di installazione:
- gli arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità, quali barbecue prefabbricati semplicemente appoggiati al suolo, fontanelle, sculture e installazioni ornamentali in genere, fioriere, voliere e simili;
 - la posa in opera di elementi semplicemente appoggiati sul terreno, privi di giunti stuccati o cementati per la realizzazione di modesti camminamenti esterni;
 - i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone collocati nelle aree di pertinenza degli edifici, quali ricoveri per animali domestici o da cortile, ripostigli per attrezzi, coperture di pozzi e simili, purché realizzati in materiali leggeri, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo, ed aventi altezza interna netta non superiore a ml 1,60 e superficie non superiore a mq 2,00;
 - le coperture retrattili a servizio delle attività produttive, mantenute stabilmente in posizione chiusa ed utilizzate in posizione aperta per il solo tempo necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci;
 - le tende da sole retrattili collocate sulle facciate degli edifici, purché prive di montanti verticali di sostegno;
 - l'installazione di inferriate di sicurezza;
 - le staccionate in legno e le recinzioni realizzate in rete a maglia sciolta e pali in legno o metallo semplicemente infissi al suolo senza opere murarie;
 - le opere funerarie collocate all'interno delle aree cimiteriali, quali lapidi, cippi, elementi scultorei, monumenti funebri;
 - gli elementi amovibili volti a limitare o regolare l'accessibilità carrabile o pedonale a spazi di proprietà privata, quali sbarre, paracarri, fioriere, separatori, dissuasori e simili;
 - le serre temporanee e le serre con copertura stagionale con altezza inferiore ad un metro;
- b. E' comunque prescritto:
- il rispetto delle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 per le opere, interventi e manufatti da realizzarsi o installarsi in immobili soggetti a tutela;
 - il preventivo conseguimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, eventualmente prescritti da discipline di settore per la realizzazione o l'installazione delle opere, interventi e manufatti di cui al presente articolo;
 - il rispetto delle eventuali limitazioni e prescrizioni contenute nelle norme regolamentari comunali riferite alle opere, interventi e manufatti di cui al presente articolo.

4 - Indice insediativo residenziale (Ir)

- a. Si definisce “*indice insediativo residenziale*” (Ir) il parametro che esprime il quantitativo di superficie utile lorda (Sul) o di volume (V), convenzionalmente attribuito dagli strumenti ed atti comunali a ciascun abitante insediato o insediabile. L'indice insediativo residenziale (Ir) è

fissato dal comune nel rispetto dei quantitativi minimi per abitante stabiliti dalle vigenti norme statali e regionali;

- b. In sede di formazione degli atti comunali di governo del territorio, e relative varianti, il numero complessivo di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, calcolato in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui al comma a., costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento degli standard urbanistici (dotazioni minime per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie) e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalle vigenti norme statali e regionali

5 - Superficie territoriale (St)

- a. Si definisce “*superficie territoriale*” (St) la superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo, ovvero delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.
- b. La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiariae (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti. La misura e l'ubicazione di tali superfici è definita dagli strumenti ed atti comunali, ovvero prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo o intervento unitario comunque denominato subordinato alla stipula della convenzione.

6 - Superficie fondiaria (Sf)

- a. Si definisce “*superficie fondiaria*” (Sf) la porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.
- b. La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap).

7 - Superficie per attrezzature e spazi pubblici (SaP)

- a. Si definisce “*superficie per attrezzature e spazi pubblici*” (SP) la porzione della superficie territoriale (St) destinata alla viabilità, all'urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali pubbliche in genere, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico, ancorché private.

8 - Indice di fabbricabilità territoriale (It)

- a. Si definisce “*indice di fabbricabilità territoriale*” (It) il rapporto numerico che esprime il volume per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

9 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

- a. Si definisce “*indice di utilizzazione territoriale*” (Ut) il rapporto numerico che esprime la superficie utile lorda (Sul) per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

10 - Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

- a. Si definisce “*indice di fabbricabilità fondiaria*” (If) il rapporto numerico che esprime il volume (V) per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

11 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

- a. Si definisce “*indice di utilizzazione fondiaria*” (Uf) il rapporto numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf)

12 - Superficie totale lorda (Stl)

- a. Si definisce “*superficie totale lorda*” (Stl) la somma di tutte le superfici costruite, comunque praticabili ed utilizzabili, calcolate al lordo delle strutture verticali, con esclusione di pensiline a sbalzo, cornicioni, spioventi e tutti i maggiori spessori volumi e superfici finalizzati all’incremento delle prestazioni energetiche degli edifici dalle vigenti norme in materia;
- b. La “superficie totale lorda” (Stl) si ottiene sommando la “Superficie utile lorda” alla “Superficie accessoria”.

13 - Superficie utile lorda (Sul)

- a. Si definisce “*superficie utile lorda*” (Sul) la superficie dei piani entro terra e fuori terra, compreso il sottotetto, di manufatti edilizi coperti, ove si svolgono le attività fondamentali inerenti l’utilizzazione dei manufatti edilizi medesimi. Essa si computa detraendo dalla “Superficie totale lorda” la “Superficie accessoria”.
- b. Rientrano comunque nella presente definizione di superfici utili lorde, tutte quelle non ricomprese tra quelle accessorie di cui al successivo art. 15;
- c. Sono esclusi i maggiori spessori volumi e superfici finalizzati all’incremento delle prestazioni energetiche degli edifici dalle vigenti norme in materia;
- d. E’ compresa nella Sul la superficie dei muri a comune con superfici accessorie;
- e. Le scale interne alle singole unità immobiliari sono computate con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
- f. Limitatamente agli interventi previsti dall’art. 2 della LR 24/09 e dall’art. 74 ter della LR 1/05 e successive modifiche resta in essere la definizione in forza delle medesime leggi.

14 - Superficie utile (Su)

- a. Si definisce “*superficie utile*” (Su) la superficie utile lorda (Sul) al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

15 - Superficie accessoria (Sa)

- a. Si definisce “*superficie accessoria*” (Sa) le superfici, compreso le murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre fatto salvo quando siano a comune con le superfici utili lorde, collocate al piano terra, nel sottotetto o nei piani interrati/seminterrati, utilizzate o utilizzabili per le funzioni accessorie dell’unità immobiliare
- b. Costituiscono pertanto superfici accessorie:
 - locali tecnici, di superficie strettamente necessaria e non suscettibili di altri usi;

- cantine, locali di sgombero, porticati e lavanderie, qualora ubicati al Piano terra, seminterrato o interrato, aventi altezza interna inferiore a ml. 2,40;
- autorimesse, compresi gli accessi e spazi di manovra, aventi altezza interna inferiore a ml. 2,40;
- androni, spazi condominiali escluso quelli funzionali e a corredo di destinazioni d'uso diverse dalla residenza;
- spazi aperti di collegamento;
- i locali posti sotto le falde inclinate di copertura e le altane aperte su tutti i lati, aventi altezza media non superiore a ml. 2,20 calcolata escludendo le parti con altezza inferiore a ml. 1,80;

Sono altresì superfici accessorie:

- balconi, terrazzi, ballatoi, logge, pensiline, scale e ascensori esterni nonché intercapedini sottostanti il primo solaio di calpestio aventi altezza interna superiore a ml. 1,50;
- vani scale e ascensori condominiali.

16 - Superficie coperta (Sc)

- a. Si definisce “*superficie coperta*” (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti;
- b. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):
 - i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a 1,50;
 - gli sporti di gronda e le pensiline con aggetto non superiore a 1,50;
 - le parti aggettanti dalle pareti perimetrali del fabbricato, ivi compresi elementi a sbalzo con funzione di copertura, purché privi di sostegni verticali e con aggetto non superiore a 1,50;
 - le scale esterne in aggetto fino a ml. 1,50;
 - le scale di sicurezza esterne e relativi collegamenti, comunque configurate, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
 - i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle vigenti norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno della sagoma dell'edificio;
 - le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia;
- c. Sono altresì esclusi dal computo della superficie coperta (Sc) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

17 - Rapporto di copertura (Rc)

- a. Si definisce “*rapporto di copertura*” (Rc) il rapporto espresso in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf)

18 - Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros)

- a. Si definisce “*rapporto di occupazione del sottosuolo*” (Ros) la proporzione massima consentita, espressa in percentuale, tra la superficie dei piani o locali totalmente o prevalentemente interrati, misurata al lordo delle pareti perimetrali, e la superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento;
- b. Nel computo del rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros) sono compresi tutti i manufatti totalmente o prevalentemente interrati ricadenti nel lotto urbanistico di riferimento, ivi compresi volumi tecnici, rampe carrabili ed intercapedini.

19 - Altezza degli edifici (H)

- a. Si definisce “*altezza di un edificio*” (H) la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:
 - in alto, al punto di incontro tra il filo interno del solaio di copertura e il filo esterno della parete perimetrale. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura;
 - in basso, al piano del marciapiede dell'edificio. Il piano del marciapiede dell'edificio non può essere sopraelevato in misura superiore a cm. 20 rispetto al piano naturale di campagna o a cm. 20 rispetto al marciapiede della sede stradale pubblica o di uso pubblico o cm. 35 rispetto al piano stradale sprovvisto di marciapiede.
- b. Non si considerano ai fini del computo dell'altezza dell'edificio i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici;
- c. Nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 33% deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 33%;
- d. Sono esclusi dal computo dell'altezza (Hmax) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle vigenti norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

20 - Numero dei piani (Np)

- a. Si definisce di norma “*numero dei piani*” (Np) il parametro numerico corrispondente ai livelli calpestabili fuori terra della costruzione. Sono altresì compresi se presenti nel computo del numero dei piani (Np):
 - gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata;
 - i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani interrati e seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile lorda (Sul) o superficie accessoria (Sa).

21 - Altezza interna (Hi)

- a. Si definisce “*altezza interna*” (Hi) di un piano o di un locale l'altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura, senza tener conto delle travi principali e delle irregolarità;

- b. In presenza di coperture voltate, o comunque irregolari, l'altezza interna dei locali (H_i) è determinata nel punto medio escludendo le parti inferiori a ml. 1,80;
- c. Eventuali controsoffittature non concorrono alla determinazione dell'altezza interna fermo restando la loro rilevanza ai fini igienico sanitari.

22 - Altezza virtuale (H_v)

- a. Si definisce "*altezza virtuale*" (H_v) la misura convenzionale di altezza interna di un piano o di un locale fissata nella misura di ml. 3,00.

23 - Volume lordo (V_l)

- a. Si definisce "*volume lordo*" (V_l) la somma dei prodotti delle superfici totali lorde (Stl) dei vari piani moltiplicate ciascuna per la relativa altezza misurata al lordo del solaio soprastante. Sono esclusi i maggiori spessori finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici dalle vigenti norme in materia.

24 - Volume utile lordo (V_u)

- a. Si definisce "*volume utile lordo*" (V_u) la somma dei prodotti delle superfici utili lorde (Sul) dei vari piani moltiplicate ciascuna per la relativa altezza misurata al lordo del solaio soprastante. Sono esclusi i maggiori spessori finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici dalle vigenti norme in materia.

25 - Volume accessorio (V_a)

- a. Si definisce "*volume accessorio*" (V_a) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie accessoria (S_a) per la relativa altezza misurata al lordo del solaio soprastante.

26 - Volume virtuale (V_v)

- a. Si definisce "*volume virtuale dell'edificio*" (V_v) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) per l'altezza virtuale (H_v);

27 - Superficie permeabile (S_p)

- a. Si definisce "*superficie permeabile*" (S_p) la porzione della superficie fondiaria (S_f) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrato, e che consente l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere.

28 - Indice di permeabilità (I_p)

- a. Si definisce "*indice di permeabilità*" (I_p) il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie permeabile (S_p) e la superficie fondiaria (S_f), prescritta dagli strumenti ed atti comunali nel rispetto requisiti minimi di permeabilità dei suoli prescritti dalle vigenti norme regionali.

29 - Densità arborea (Da)

- a. Si definisce “*densità arborea*” (Da) il parametro che indica il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora in proporzione alla superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento, ovvero alla superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap) interessata dall'intervento.

