

Decreto del Presidente della Giunta regionale 24 luglio 2018, n. 39/R

**Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.**

(Bollettino Ufficiale n. 32, parte prima, del 25.07.2018 )

INDICE

**PREAMBOLO**

**Capo I Disposizioni generali**

Art. 1 Oggetto del regolamento. Ambito di applicazione

**CAPO II Parametri urbanistici ed edilizi**

Art. 2 Indice insediativo residenziale (voce n. 43 dell'Allegato 1)

Art. 3 Superficie territoriale (voce n. 1 dell'Allegato 1)

Art. 4 Superficie fondiaria (voce n. 2 dell'Allegato 1)

Art. 5 Dotazioni territoriali (voce n. 6 dell'Allegato 1)

Art. 6 Indice di edificabilità territoriale (voce n. 3 dell'Allegato 1)

Art. 7 Indice di edificabilità fondiaria (voce n. 4 dell'Allegato 1)

Art. 8 Superficie totale (voce n. 12 dell'Allegato 1)

Art. 9 Superficie lorda (voce n. 13 dell'Allegato 1)

Art. 10 Superficie edificabile (o edificata) (voce n. 44 dell'Allegato 1)

Art. 11 Superficie calpestabile (voce n. 17 dell'Allegato 1)

Art. 12 Superficie utile (voce n. 14 dell'Allegato 1)

Art. 13 Superficie accessoria (voce n. 15 dell'Allegato 1)

Art. 14 Superficie complessiva (voce n. 16 dell'Allegato 1)

Art. 15 Superficie coperta (voce n. 8 dell'Allegato 1)

Art. 16 Indice di copertura (voce n. 11 dell'Allegato 1)

Art. 17 Altezza del fronte (voce n. 27 dell'Allegato 1)

Art. 18 Altezza dell'edificio (voce n. 28 dell'Allegato 1)

Art. 19 Altezza utile (voce n. 29 dell'Allegato 1)

Art. 20 Altezza lorda (voce n. 26 dell'Allegato 1)

Art. 21 Numero dei piani (voce n. 25 dell'Allegato 1)

Art. 22 Volume totale o volumetria complessiva (voce n. 19 dell'Allegato 1)

Art. 23 Volume edificabile (o edificato) (voce n. 45 dell'Allegato 1)

Art. 24 Volume virtuale (voce n. 46 dell'Allegato 1)

Art. 25 Superficie permeabile (voce n. 9 dell'Allegato 1)

Art. 26 Indice di permeabilità (voce n. 10 dell'Allegato 1)

**Capo III Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico- edilizi**

Art. 27 Complesso edilizio (voce n. 1 dell'Allegato 2)

Art. 28 Edificio (o fabbricato) (voce n. 32 dell'Allegato 1)

Art. 29 Edificio unifamiliare (voce n. 33 dell'Allegato 1)

Art. 30 Unità immobiliare (voce n. 2 dell'Allegato 2)

Art. 31 Organismo edilizio (voce n. 3 dell'Allegato 2)

Art. 32 Pertinenza (voce n. 34 dell'Allegato 1)

Art. 33 Involucro edilizio (voce n. 4 dell'Allegato 2)

Art. 34 Sagoma (voce n. 18 dell'Allegato 1)

Art. 35 Lotto urbanistico di riferimento (voce n. 5 dell'Allegato 2)

Art. 36 Sedime (voce n. 7 dell'Allegato 1)

Art. 37 Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale (voce n. 6 dell'Allegato 2)

Art. 38 Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione (voce n. 7 dell'Allegato 2)

Art. 39 Dotazioni di parcheggio pubblico (voce n. 8 dell'Allegato 2)

Art. 40 Distanze (voce n. 30 dell'Allegato 1)

Art. 41 Carico urbanistico (voce n. 5 dell'Allegato 1)

**Capo IV Elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni**

Art. 42 Abbaino (voce n. 9 dell'Allegato 2)

Art. 43 Balcone (voce n. 35 dell'Allegato 1)

Art. 44 Ballatoio (voce n. 36 dell'Allegato 1)

- 
- Art. 45 Bow-window (voce n. 10 dell'Allegato 2)  
Art. 46 Cantine (o scantinati) (voce n. 11 dell'Allegato 2)  
Art. 47 Copertura (voce n. 12 dell'Allegato 2)  
Art. 48 Intercapedini (voce n. 13 dell'Allegato 2)  
Art. 49 Intradosso (voce n. 14 dell'Allegato 2)  
Art. 50 Loggia/loggiato (voce n. 37 dell'Allegato 1)  
Art. 51 Parti condominiali o di uso comune (voce n. 15 dell'Allegato 2)  
Art. 52 Pensilina (voce n. 38 dell'Allegato 1)  
Art. 53 Piano o locale fuori terra (voce n. 20 dell'Allegato 1)  
Art. 54 Piano o locale seminterrato (voce n. 21 dell'Allegato 1)  
Art. 55 Piano o locale interrato (voce n. 22 dell'Allegato 1)  
Art. 56 Portico / porticato (voce n. 39 dell'Allegato 1)  
Art. 57 Serra solare (voce n. 16 dell'Allegato 2)  
Art. 58 Soppalco (voce n. 24 dell'Allegato 1)  
Art. 59 Sottotetto (voce n. 23 dell'Allegato 1)  
Art. 60 Terrazza (voce n. 40 dell'Allegato 1)  
Art. 61 Tettoia (voce n. 41 dell'Allegato 1)  
Art. 62 Veranda (voce n. 42 dell'Allegato 1)  
Art. 63 Volume tecnico (voce n. 31 dell'Allegato 1)

**Capo V Adeguamento dei regolamenti edilizi comunali e degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica. Disposizioni transitorie e finali**

- Art. 64 Tempi e modalità per l'adeguamento dei regolamenti edilizi comunali  
Art. 65 Tempi e modalità per l'adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica  
Art. 66 Disposizioni transitorie e finali  
Art. 67 Abrogazioni  
Art. 68 Entrata in vigore

Il PRESIDENTE DELLA GIUNTA  
EMANA

il seguente regolamento

**PREAMBOLO**

Visto l'articolo 117, comma 6, della Costituzione;

Visto l'articolo 42 dello Statuto;

Vista la legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio), ed in particolare l'articolo 216;

Vista l'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies, del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, sancita in data 20 ottobre 2016 dalla Conferenza Unificata;

Visto il regolamento di attuazione emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 11 novembre 2013, n. 64/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 "Norme per il governo del territorio" in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio);

Visto il parere del Comitato di direzione, espresso nella seduta del 22 febbraio 2018;

Visti gli esiti della procedura di concertazione istituzionale e generale esperite in sede

---

congiunta in data 14 marzo 2018;

Visto l'ulteriore parere del Comitato di direzione, espresso nella seduta del 10 maggio 2018;

Visto il parere della struttura competente di cui all'articolo 17, comma 4, del Regolamento interno della Giunta regionale 19 luglio 2016, n. 5;

Vista la preliminare deliberazione della Giunta regionale n.525 del 21 maggio 2018, di adozione dello schema di regolamento;

Visto il parere favorevole con osservazioni espresso dalla IV Commissione consiliare ai sensi dell'articolo 42, comma 2 dello Statuto regionale, nella seduta del 14 giugno 2018, con osservazioni;

Ritenuto di accogliere tutte le osservazioni contenute nel sopra citato parere della commissione consiliare e di apportare al testo del regolamento le modifiche conseguenti all'accoglimento delle medesime;

Visto il parere favorevole del Consiglio delle autonomie locali, espresso ai sensi dell'articolo 66, comma 3 dello Statuto, nella seduta del 18 giugno 2018, con osservazioni;

Ritenuto di accogliere le raccomandazioni contenute nel sopra citato parere del Consiglio delle autonomie locali e di apportare al testo del regolamento le modifiche conseguenti all'accoglimento delle medesime;

Visto l'ulteriore parere della struttura competente di cui all'articolo 17, comma 4 del Regolamento interno della Giunta regionale 19 luglio 2016, n.5;

Vista la deliberazione della Giunta regionale del 9 luglio 2018, n. 759;

Considerato quanto segue:

1. in attuazione dell'Intesa tra il Governo, le regioni e i comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), sancita in data 20 ottobre 2016 (da ora in poi, indicata come "Intesa del 20 ottobre 2016") si è proceduto al recepimento del quadro delle definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;

2. in conseguenza del recepimento dell'Intesa del 20 ottobre 2016, e in attuazione dell'articolo 216 della l.r. 65/2014, è necessario procedere ad una revisione dei parametri e delle definizioni contenute nel regolamento emanato con il d.p.g.r. 64/R/2013 ed alla conseguente approvazione di un nuovo regolamento in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio;

3. è opportuno includere nel nuovo regolamento, oltre alle definizioni uniformi contenute nell'Intesa del 20 ottobre 2016, riportate nell'Allegato 1 del regolamento, anche le ulteriori specificazioni tecnico-applicative già vigenti a livello regionale ai sensi del regolamento 64/R/2013, ma non presenti nell'Intesa, da riportare nell'Allegato 2 del regolamento;

4. è opportuno fornire indicazioni di raffronto con i corrispondenti parametri e definizioni contenuti nel regolamento emanato con il d.p.g.r. 64/R/2013 negli Allegati 1 e 2 del presente regolamento, al fine di agevolare la consultazione delle stesse unitamente alla relativa disciplina di dettaglio, finalizzata a garantire una applicazione corretta ed uniforme su tutto il territorio regionale;

5. è opportuno mantenere e fare salva nell'articolo 66 del presente regolamento la definizione di "superficie utile lorda" (Sul) contenuta nella legge regionale 8 maggio 2009, n. 24 (Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio

---

edilizio esistente);

6. è necessario stabilire che i comuni provvedano all'adeguamento dei regolamenti edilizi entro il termine di centottanta giorni previsto, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, dall'Intesa del 20 ottobre 2016;

7. vista la complessità degli adempimenti richiesti ai comuni per l'adeguamento dei regolamenti edilizi ai contenuti dell'Intesa e del presente regolamento e la necessità di una adeguata diffusione degli stessi, è opportuno prevedere che l'entrata in vigore del regolamento stesso avvenga il sessantesimo giorno dalla sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della regione Toscana;

8. è necessario dare attuazione a quanto previsto dall'articolo 216, comma 3 della l.r. 65/2014 che stabilisce che i comuni adeguano i propri strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica ai contenuti del presente regolamento entro i termini e con le modalità previste dal medesimo;

9. è opportuno consentire ai comuni l'adeguamento degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica al presente regolamento al momento dell'approvazione degli stessi in attuazione delle disposizioni della l.r. 65/2014;

10. ai sensi di quanto sancito dall'articolo 2, comma 4 della citata Intesa del 20 ottobre 2016, è necessario precisare che "il recepimento delle definizioni uniformi non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti, che continuano ad essere regolate dal piano comunale vigente, ovvero adottato alla data di sottoscrizione della presente Intesa";

Si approva il presente regolamento:

### **Capo I** **Disposizioni generali**

#### **Art. 1**

##### **Oggetto del regolamento. Ambito di applicazione**

1. In attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio), il presente regolamento determina i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche da applicarsi nei regolamenti edilizi comunali e negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

2. Il presente regolamento definisce una specifica disciplina normativa delle definizioni uniformi di cui all'Intesa tra il Governo, le regioni e i comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo, sancita in data 20 ottobre 2016 dalla Conferenza unificata (da ora in poi, indicata come "Intesa del 20 ottobre 2016"), recepite con la deliberazione di Giunta regionale n.524 del 21 maggio 2018.

3. L'allegato 1 del presente regolamento riporta le definizioni uniformi stabilite dall'Intesa del 20 ottobre 2016, unitamente alle indicazioni di raffronto con i parametri e le definizioni tecniche contenute nel regolamento di cui al decreto del Presidente della Giunta regionale dell'11 novembre 2013, n. 64/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 "Norme per il governo del territorio" in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio).

4. L'allegato 2 del presente regolamento contiene specificazioni tecnico-applicative, ulteriori e diverse dalle definizioni stabilite dall'Intesa del 20 ottobre 2016, da utilizzarsi come riferimento negli interventi urbanistico-edilizi, unitamente alle indicazioni di raffronto con le corrispondenti voci già contenute nell'allegato A di cui al regolamento 64/R/2013.

5. Il presente regolamento stabilisce, altresì, i tempi e le modalità per l'adeguamento dei regolamenti edilizi comunali e degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

### **CAPO II** **Parametri urbanistici ed edilizi**

#### **Art. 2**

##### **Indice insediativo residenziale (voce n. 43 dell'Allegato 1)**

1. In recepimento della voce n. 43 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "indice insediativo residenziale" (IR) il parametro che esprime il quantitativo di superficie edificabile (o edificata) (SE), oppure di volume edificabile (o edificato) (VE), convenzionalmente attribuito dagli strumenti comunali di pianificazione territoriale o urbanistica a ciascun abitante insediato o insediabile, nel rispetto dei quantitativi medi per abitante stabiliti dalle norme statali.

2. In sede di formazione degli atti comunali di governo del territorio, e relative varianti, il numero complessivo di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, calcolato in applicazione dell'indice insediativo residenziale (IR), costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento degli standard urbanistici e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalle norme statali e regionali.

3. Per standard urbanistici, ai fini del comma 2, si intendono le dotazioni minime per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

#### Art. 3

##### *Superficie territoriale (voce n. 1 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 1 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "superficie territoriale" (ST) la superficie complessiva effettiva di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica subordinato alla previa approvazione di un piano attuativo o di un progetto convenzionato comunque denominato. Comprende la superficie fondiaria (SF) e le aree per dotazioni territoriali (DT), ivi comprese quelle esistenti.

2. La misura e l'ubicazione delle superfici fondiarie (SF), destinate agli interventi privati, e delle aree per dotazioni territoriali (DT) che compongono la superficie territoriale (ST) è definita dagli strumenti urbanistici comunali, oppure prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo, o del progetto unitario convenzionato o della convenzione riferita agli interventi di cui all'articolo 28-bis del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380.

#### Art. 4

##### *Superficie fondiaria (voce n. 2 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 2 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "superficie fondiaria" (SF) la superficie complessiva effettiva di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio privato. È costituita dalla superficie territoriale (ST) al netto delle aree per dotazioni territoriali (DT), ivi comprese quelle esistenti.

2. La superficie fondiaria (SF) comprende l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi, nonché eventuali lotti ad uso privato ancorché privi di capacità edificatoria.

3. Gli strumenti comunali di pianificazione urbanistica possono stabilire la proporzione massima consentita, espressa in percentuale, tra la superficie dei piani o locali interrati o prevalentemente interrati come definiti dagli articoli 54 e 55, misurata al lordo delle pareti perimetrali, e la superficie fondiaria (SF) del lotto urbanistico di riferimento. Nel computo di tale proporzione sono compresi tutti i manufatti interrati o prevalentemente interrati ricadenti nel lotto urbanistico di riferimento, ivi compresi volumi tecnici ed intercapedini, fatta eccezione per scale esterne e rampe a cielo libero.

#### Art. 5

##### *Dotazioni territoriali (voce n. 6 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 6 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definiscono "dotazioni territoriali" (DT) le infrastrutture, i servizi, le attrezzature, gli spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dallo strumento comunale di pianificazione urbanistica.

2. Le aree destinate alle dotazioni territoriali corrispondono alla superficie territoriale (ST) al netto della superficie fondiaria (SF). Esse rappresentano la porzione della superficie territoriale (ST) destinata dallo strumento urbanistico comunale alla viabilità, all'urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali pubbliche, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico, ancorché private.

#### Art. 6

##### *Indice di edificabilità territoriale (voce n. 3 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 3 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "indice di edificabilità territoriale" (IT) la quantità massima di superficie edificabile (o edificata) (SE) o di volume edificabile (o edificato) (VE) su una determinata superficie territoriale (ST), comprensiva dell'edificato esistente.

2. L'indice di edificabilità territoriale (IT) si esprime in metri quadrati di superficie edificabile (o edificata) (SE) o in metri cubi di volume edificabile (o edificato) (VE) per ogni metro quadrato di superficie territoriale (ST).

*Art. 7*

*Indice di edificabilità fondiaria (voce n. 4 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 4 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "indice di edificabilità fondiaria" (IF) la quantità massima di superficie edificabile (o edificata) (SE) o di volume edificabile (o edificato) (VE) su una determinata superficie fondiaria (SF), comprensiva dell'edificato esistente.

2. L'indice di edificabilità fondiaria (IF) si esprime in metri quadri di superficie edificabile (o edificata) (SE) o in metri cubi di volume edificabile (o edificato) (VE) per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (SF).

*Art. 8*

*Superficie totale (voce n. 12 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 12 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "superficie totale" (STot) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

2. Nel computo della superficie totale (STot) sono compresi gli elementi verticali esterni (quali pareti o delimitazioni perimetrali, pilastri, setti portanti), eventuali bow-window, ballatoi chiusi, spazi praticabili aperti quali logge o loggiati, portici o porticati, nonché elementi edilizi praticabili aperti comunque denominati posti in oggetto all'edificio.

3. Non concorrono al calcolo della superficie totale (STot) tutti i maggiori spessori delle pareti esterne 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 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.

*Art. 9*

*Superficie lorda (voce n. 13 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 13 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "superficie lorda" (SL) la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie (SA).

2. La superficie lorda (SL) corrisponde alla superficie totale (STot) misurata al netto delle superfici accessorie (SA) ( $SL = STot - SA$ )

*Art. 10*

*Superficie edificabile (o edificata) (voce n. 44 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 44 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "superficie edificabile (o edificata)" (SE) la porzione della superficie totale (STot) rilevante ai fini del dimensionamento delle previsioni edificatorie degli strumenti urbanistici comunali.

2. La superficie edificabile comprende:

- a) la somma delle superfici utili (SU) di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre, ivi comprese quelle dei sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
- b) la somma delle superfici accessorie (SA) di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre, con esclusivo riferimento alle porzioni nel seguito specificate:

**b.1)** le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali scale è computata una sola volta con esclusivo riferimento al piano agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli intermedi;

**b.2)** i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano agibile più basso tra quelli serviti;

- b.3)** le logge o loggiati e i portici o porticati ad uso esclusivo di singole unità immobiliari con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna dell'edificio ed il profilo perimetrale esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;
- b.4)** i locali o spazi accessori, per le sole porzioni aventi altezza utile (HU) effettiva pari o superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri, che non presentino i requisiti richiesti per i locali agibili costituenti superficie utile (SU), ivi comprese le porzioni di piani o locali sottotetto con le stesse caratteristiche; sono comunque esclusi gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;
- b.5)** i locali o spazi accessori chiusi comunque denominati ricavati delimitando in tutto o in parte con superfici vetrate o con elementi trasparenti, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori aperti ad uso privato quali una loggia, una terrazza, un balcone, un portico, una tettoia direttamente accessibile da un'unità immobiliare, fatta eccezione per le serre solari;
- b.6)** i locali o spazi accessori ricavati tamponando in tutto o in parte una tettoia libera su tutti i lati o comunque non direttamente accessibile da un'unità immobiliare;
- b.7)** all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dagli strumenti comunali di pianificazione: le autorimesse private, singole o collettive, di qualsiasi consistenza, comprensive dei relativi spazi di manovra, fatta eccezione per le sole autorimesse interrato e prevalentemente interrato e relativi spazi di manovra purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento ed aventi altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40. Un'altezza utile (HU) superiore a ml 2,40 può essere ammessa, ai fini dell'esclusione dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali autorimesse, solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. La disciplina comunale può dettare soglie dimensionali massime ai fini dell'esclusione dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE);
- b.8)** all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal piano strutturale, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna:
- b.8.1)** le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale, ancorché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento ed aventi altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40. Nel computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali porzioni sono compresi i relativi spazi di manovra;
- b.8.2)** le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, aventi altezza utile (HU) superiore a ml 2,40, ancorché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento e non eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale. Nel computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali porzioni sono compresi i relativi spazi di manovra. Un'altezza utile (HU) superiore a ml 2,40 può essere ammessa, ai fini dell'esclusione dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali autorimesse, solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza;
- b.8.3)** le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, di qualsiasi consistenza, aventi i requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone;
- b.9)** le cantine, nonché in generale i locali interrati o prevalentemente interrati, con altezza utile (HU) superiore a ml 2,40, ancorché privi di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone;
- b.10)** all'esterno degli ambiti dichiarati a pericolosità geologica o idraulica elevata: i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in prevalenza al di sopra della quota del piano di campagna, e i relativi corridoi di servizio, ancorché con altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40 e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone.
- b.11)** le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove provviste di copertura o delimitate da tamponamenti perimetrali, fatta eccezione per quelle destinate al superamento di un solo piano di dislivello.

3. Sono comunque escluse dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE):

- a) tutte le superfici accessorie (SA) diverse da quelle sopra elencate, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre;
- b) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni statali e regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- c) 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 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. Sono in ogni caso esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile:
  - c.1) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;
  - c.2) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile;
  - c.3) le serre solari, come definite nell'articolo 57;
- d) tutte le superfici escluse dal computo sia della superficie utile (SU) sia della superficie accessoria (SA), secondo quanto specificato agli articoli 12 e 13.

4. La superficie edificabile (o edificata) (SE) costituisce parametro di riferimento per l'indice di edificabilità territoriale (IT), per l'indice di edificabilità fondiaria (IF), nonché per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (IR). Concorrendo alla determinazione del volume edificabile (o edificato) (VE), la superficie edificabile (o edificata) (SE) incide altresì sul calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 184 della l.r. 65/2014 .

#### *Art. 11*

##### *Superficie calpestabile (voce n. 17 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 17 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "superficie calpestabile" (SCal) la superficie netta di pavimento di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) (SCal = SU + SA).

#### *Art. 12*

##### *Superficie utile (voce n. 14 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 14 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "superficie utile" (SU), nel rispetto della definizione di "superficie utile abitabile" (Su) di cui all'articolo 3 del d.m.l.pp. 10/05/1977, n. 801, la superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto delle superfici accessorie (SA) e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

2. La superficie utile (SU) costituisce porzione della superficie calpestabile (SCal) di pavimento dell'edificio, comprendente i locali agibili di abitazione o di lavoro, con relativi servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli.

3. Sono comunque escluse dal computo della superficie utile (SU) le superfici di pavimento riferite a:

- a) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza utile (HU) effettiva inferiore a m 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- b) intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate, ivi compresi gli spazi delimitati da pareti ventilate e sistemi bioclimatici;
- c) palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
- d) volumi tecnici;
- e) opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, di cui all'articolo 137 della l.r. 65/2014 .

4. La superficie utile (SU) concorre alla determinazione della superficie complessiva (SCom), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 185 della l.r. 65/2014 .

#### *Art. 13*



---

*Superficie accessoria (voce n. 15 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 15 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "superficie accessoria" (SA), nel rispetto della definizione di "superficie non residenziale destinata a servizi e accessori" (Snr) di cui all'articolo 2 del d.m.ll.pp. 10 maggio 1977, n. 801, la superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso delle unità immobiliari in esso presenti, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

2. La superficie accessoria (SA) corrisponde alla parte residua della superficie calpestabile (SCal) di pavimento, una volta detratta la superficie utile (SU) ( $SA = SCal - SU$ ).

3. Nel computo della superficie accessoria (SA) di una unità immobiliare sono compresi:

- a) spazi aperti di uso esclusivo quali logge, portici, balconi, terrazze;
- b) verande prive dei requisiti richiesti per i locali agibili che costituiscono superficie utile (SU);
- c) vani o locali sottotetto accessibili e praticabili, per la sola porzione con altezza utile (HU) effettiva pari o superiore a ml 1,80, ad esclusione di quelli che presentino i requisiti richiesti per i locali agibili che costituiscono superficie utile (SU);
- d) cantine, soffitte, ripostigli pertinenziali, ed altri locali accessori consimili;
- e) vani scala interni, computati una sola volta con riferimento al piano agibile più basso. La superficie accessoria (SA) di tali vani corrisponde alla proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
- f) vani ascensore interni, computati una sola volta in proiezione orizzontale sul piano agibile più basso tra quelli serviti;
- g) autorimesse singole pertinenziali;
- h) tettoie pertinenziali;
- i) serre solari.

4. Nel computo della superficie accessoria (SA) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi condominiali, di uso comune, o asserviti ad uso pubblico, quali:

- a) autorimesse collettive e altri spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli, ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- b) androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi o corridoi interni di distribuzione, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche condominiali, ed altri vani tecnici consimili;
- d) portici o porticati, gallerie pedonali e altri spazi coperti consimili ad uso comune o asserviti ad uso pubblico.

5. Sono comunque esclusi dal computo della superficie accessoria (SA):

- a) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza utile (HU) effettiva inferiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- b) intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate, ivi compresi gli spazi delimitati da pareti ventilate e sistemi bioclimatici;
- c) palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
- d) volumi tecnici diversi da quelli di cui al comma 4, lettera c);
- e) opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, di cui all'articolo 137 della l.r. 65/2014 .

6. La superficie accessoria (SA) concorre alla determinazione della superficie complessiva (SCom), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 185 della l.r. 65/2014 .

*Art. 14**Superficie complessiva (voce n. 16 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 16 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "superficie complessiva" (SCom), nel rispetto della definizione di "superficie complessiva" (Sc) di cui all'articolo 2 del d.m.ll.pp. 10/05/1977, n. 801, la somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SCom = SU + 60\% SA$ ).

2. La superficie complessiva (SCom), espressa in metri quadrati, costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione di cui all'articolo 185 della l.r. 65/2014 .

*Art. 15**Superficie coperta (voce n. 8 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 8 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "superficie coperta" (SC) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a ml 1,50.

2. Sono compresi nel computo della superficie coperta (SC) le logge o loggiati, i portici o porticati, nonché tutti gli elementi edilizi, quali balconi, ballatoi, tettoie, sporti di gronda, pensiline e simili, aventi aggetto superiore a ml 1,50 rispetto al filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio.

3. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (SC):

- a) i balconi, i ballatoi, gli sporti di gronda, le pensiline a sbalzo e gli elementi edilizi consimili aventi aggetto dal filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio non superiore a ml 1,50;
- b) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;
- c) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- d) le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'articolo 137 della l.r. 65/2014.

4. Sono altresì esclusi dal computo della superficie coperta (SC), quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile, i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile.

5. Non determina incremento di superficie coperta (SC) l'eventuale installazione sui balconi di superfici vetrate o elementi trasparenti, parzialmente o totalmente apribili, per la realizzazione di verande o di serre solari.

6. Gli ingombri planimetrici sul terreno delle scale di cui al comma 3, lettere b) e c), rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali.

#### *Art. 16*

##### *Indice di copertura (voce n. 11 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 11 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "indice di copertura" (IC) il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta (SC) massima ammissibile e la superficie fondiaria (SF).

#### *Art. 17*

##### *Altezza del fronte (voce n. 27 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 27 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "altezza del fronte" (HF) l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla linea di base corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio previsti dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro o delimitazione perimetrale dell'edificio e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

2. All'estremità superiore, in caso di copertura inclinata a struttura composta, la linea di intradosso da prendere a riferimento per il calcolo dell'altezza del fronte (HF) è rappresentata dalla quota di imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, dalla quota di imposta della struttura continua.

3. Gli strumenti urbanistici comunali possono dettare una disciplina di dettaglio in merito alla quota da assumere a riferimento all'estremità inferiore per la misurazione dell'altezza del fronte (HF) in funzione dell'orografia, della morfologia e dell'idrografia del proprio territorio, o comunque nel caso in cui la quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio previsti dal progetto sia diversa dalla quota del piano di campagna naturale o originario.

4. In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata la disciplina comunale può indicare come linea di riferimento in basso per il computo dell'altezza del fronte (HF) una quota sopraelevata rispetto a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio, comunque non superiore alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale.

5. All'estremità superiore sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al profilo perimetrale esterno del fronte principale, laddove emergenti dal profilo della copertura.

6. Fatte salve diverse specifiche disposizioni degli strumenti urbanistici comunali, non si considerano ai fini del computo dell'altezza del fronte (HF):

- a) le porzioni di prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario, per la parte sottostante il piano di campagna stesso;
- b) i parapetti continui non strutturali posti a delimitare coperture piane praticabili;
- c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

7. Fatta eccezione per gli edifici posti ad una quota altimetrica superiore a 1000 metri s.l.m., nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza del fronte (HF), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.

8. Sono esclusi dal computo dell'altezza del fronte (HF) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle 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.

#### *Art.18*

##### *Altezza dell'edificio (voce n. 28 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 28 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "altezza dell'edificio" (HMax) l'altezza massima tra quelle dei vari fronti.

#### *Art.19*

##### *Altezza utile (voce n. 29 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 29 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "altezza utile" (HU) l'altezza effettiva del vano misurata dal piano finito di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli eventuali elementi strutturali emergenti appartenenti all'orditura principale. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

2. Ai fini della determinazione dell'altezza utile (HU) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico. Tali elementi rilevano invece ai fini della verifica delle altezze minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro.

3. Non rileva ai fini del computo dell'altezza utile (HU) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile.

4. Nei locali delimitati superiormente da strutture inclinate, voltate o comunque irregolari, la media ponderata delle altezze rilevate, o previste dal progetto, è determinata prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione.

#### *Art. 20*

##### *Altezza lorda (voce n. 26 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 26 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "altezza lorda" (HL) la differenza fra la quota del piano finito di calpestio di ciascun piano e la quota del piano finito di calpestio del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza dal piano finito di calpestio fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

#### *Art. 21*

##### *Numero dei piani (voce n. 25 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 25 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "numero dei piani" (NP) il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

2. Sono compresi nel computo del numero dei piani (NP) gli attici e i piani agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie lorda (SL).

3. Sono esclusi dal computo del numero dei piani (NP) i livelli dell'edificio nei quali sono presenti esclusivamente spazi o locali costituenti superficie accessoria(SA).

4. Gli strumenti comunali di pianificazione urbanistica possono dettare specifiche disposizioni al fine di limitare il numero di piani dell'edificio, in riferimento alla porzione fuori terra dello stesso.

#### *Art. 22*

##### *Volume totale o volumetria complessiva (voce n. 19 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 19 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "volume totale o volumetria complessiva" (VTot) il volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale (STot) di ciascun piano per la relativa altezza lorda (HL).

2. Ai fini del calcolo del volume totale (Vtot) non sono computate le superfici di terrazze o elementi edilizi aperti praticabili posti in aggetto all'edificio. Concorrono invece al calcolo del volume totale le verande, come definite nell'articolo 62.

3. Non concorrono al calcolo del volume totale (Vtot) tutti i maggiori spessori delle pareti esterne 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 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.

4. Ai fini del calcolo del volume totale (VTot) si considera, per l'ultimo piano dell'edificio, l'altezza che intercorre tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della copertura, comunque configurata.

5. Gli strumenti comunali di pianificazione urbanistica possono prescrivere soglie dimensionali massime di volume totale per la porzione non interrata dell'edificio.

#### Art. 23

##### *Volume edificabile (o edificato) (voce n. 45 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 45 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "volume edificabile (o edificato)" (VE) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie edificabile (o edificata) (SE) complessiva dei singoli piani dell'edificio per l'altezza utile (HU) di ciascun piano o locale.

2. Nei locali delimitati superiormente da strutture inclinate, voltate o comunque irregolari, ai fini del calcolo del volume edificabile (o edificato) (VE) si considera solo la media ponderale delle altezze pari o superiori a ml 1,80, al netto di eventuali abbaini, corrispondenti alle porzioni costituenti superficie edificabile (o edificata) (SE) ai sensi dell'articolo 10, comma 2, lettera b.4).

3. Nel computo del volume edificabile (o edificato) (VE) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica vanno detratti i volumi già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.

4. All'interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume edificabile (o edificato) (VE) l'eventuale eliminazione di solai esistenti, oppure la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.

5. Sono esclusi dal computo del volume edificabile (o edificato) (VE) 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 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.

6. La disciplina comunale può consentire, anche in deroga ai limiti di volume edificabile (o edificato) (VE) stabiliti per specifici immobili o aree, adeguamenti dell'altezza utile (HU) di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie.

7. Il volume edificabile (o edificato) (VE) costituisce parametro di riferimento per l'indice di edificabilità territoriale (IT), per l'indice di edificabilità fondiaria (IF), nonché per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (IR). Il volume edificabile (o edificato) (VE) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 184 della l.r. 65/2014.

#### Art. 24

##### *Volume virtuale (voce n. 46 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 46 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "volume virtuale" (VV) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (SC) dell'edificio o la superficie edificabile (o edificata) (SE) dell'unità immobiliare per la relativa altezza virtuale.

2. Ai fini del computo del volume virtuale (VV) si assume:

- a) la superficie coperta (SC) se il volume virtuale è calcolato con riferimento all'intero edificio;
- b) la superficie edificabile (o edificata) (SE) se il volume virtuale è calcolato con riferimento alla

singola unità immobiliare.

3. L'altezza virtuale rappresenta la misura convenzionale di altezza dell'edificio o dell'unità immobiliare fissata nella misura di:

- a) ml 3,50 per le seguenti categorie funzionali: commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per le destinazioni d'uso ad esse assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 98 della l.r. 65/2014 o dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica;
- b) ml 3,00 per le altre categorie funzionali e per le destinazioni d'uso ad esse assimilate dalla disciplina o dagli strumenti di cui alla lettera a).

4. Per edifici con pluralità di funzioni l'altezza virtuale dell'edificio è individuata con riferimento alla categoria funzionale o destinazione d'uso prevalente.

5. Ai fini del computo del volume virtuale dell'edificio si assume come altezza di riferimento la minore tra l'altezza virtuale dell'edificio come definita nel comma 3 e l'altezza dell'edificio (HMax) medesimo.

6. Il volume virtuale dell'edificio può essere utilizzato dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica come parametro di riferimento per il dimensionamento di interventi comportanti demolizione e ricostruzione, parziale o totale, oppure di interventi di ristrutturazione urbanistica.

7. Il volume virtuale dell'unità immobiliare può essere utilizzato dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica come parametro di riferimento:

- a) ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, relativamente agli esercizi commerciali al dettaglio nonché alle altre attività e destinazioni d'uso ad essi assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, oppure dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 98 della l.r. 65/2014, limitatamente ai casi in cui l'altezza virtuale risulti inferiore all'altezza utile (HU). A tal fine non rileva la tipologia di esercizio definita in applicazione delle norme regionali o statali in rapporto al parametro della superficie di vendita;
- b) ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 184 della l.r. 65/2014, limitatamente a specifiche fattispecie, categorie funzionali o destinazioni d'uso individuate dal comune per le quali l'utilizzo del volume edificabile (o edificato) (VE) come parametro di riferimento possa dar luogo ad importi eccedenti il contributo obiettivamente commisurato all'incremento di carico urbanistico effettivamente prodotto dall'intervento o dal mutamento della destinazione d'uso.

#### *Art. 25*

##### *Superficie permeabile (voce n. 9 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 9 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "superficie permeabile" (SP) la porzione di superficie territoriale (ST) o di superficie fondiaria (SF) priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, interrati o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

2. La superficie permeabile (SP) comprende le pavimentazioni prefabbricate posate su massicciata, sabbia o terra, prive di giunti stuccati o cementati, nonché ogni altra pavimentazione che garantisca la permeabilità all'acqua, a condizione che:

- a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili;
- b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di automezzi pesanti.

#### *Art. 26*

##### *Indice di permeabilità (voce n. 10 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 10 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "indice di permeabilità" (IPT/IPF) il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie permeabile (SP) e la superficie territoriale (ST) (indice di permeabilità territoriale) o la superficie fondiaria (SF) (indice di permeabilità fondiaria).

2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati, nonché negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (SC), è garantito il mantenimento di un indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (SF).

3. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità fondiaria di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea, ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile (SP) oppure ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.

4. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 possono essere adottati

---

ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:

- a) sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile (SP) non reperito;
- b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;
- c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

### **Capo III**

#### ***Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanisticoedilizi***

##### **Art. 27**

###### ***Complesso edilizio (voce n. 1 dell'Allegato 2)***

1. Ai fini del presente regolamento si definisce "complesso edilizio" un insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale.

##### **Art. 28**

###### ***Edificio (o fabbricato) (voce n. 32 dell'Allegato 1)***

1. In recepimento della voce n. 32 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "edificio (o fabbricato)" una costruzione stabile, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

##### **Art. 29**

###### ***Edificio unifamiliare (voce n. 33 dell'Allegato 1)***

1. In recepimento della voce n. 33 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "edificio unifamiliare" un edificio costituito da un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente e strutturalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

2. Ai fini dell'esenzione dalla quota di contributo relativo al costo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento di cui all'articolo 188, comma 2, lettera b), della l.r. 65/2014 si considerano, salvo diverse disposizioni del regolamento edilizio comunale, gli edifici unifamiliari aventi superficie complessiva (SCom) pari o inferiore a mq 105, e che mantengano la loro indipendenza strutturale e funzionale anche nella configurazione modificata dall'intervento edilizio.

##### **Art. 30**

###### ***Unità immobiliare (voce n. 2 dell'Allegato 2)***

1. Ai fini del presente regolamento si definisce "unità immobiliare" un insieme di locali e spazi tra loro collegati, avente autonomo accesso e indipendenza funzionale, 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.

2. 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.

##### **Art. 31**

###### ***Organismo edilizio (voce n. 3 dell'Allegato 2)***

1. Ai fini del presente regolamento si definisce "organismo edilizio" l'unità immobiliare, o l'edificio, oppure il complesso edilizio, interessato dall'intervento urbanistico-edilizio e/o dal mutamento della destinazione d'uso.

##### **Art. 32**

###### ***Pertinenza (voce n. 34 dell'Allegato 1)***

1. In recepimento della voce n. 34 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "pertinenza" un'opera o manufatto edilizio legato da un rapporto di strumentalità e complementarità rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

##### **Art. 33**

###### ***Involucro edilizio (voce n. 4 dell'Allegato 2)***

1. Ai fini del presente regolamento si definisce “involucro edilizio” la figura solida di involucro che delimita tutte le parti chiuse dell'edificio o manufatto edilizio, comprese eventuali porzioni interrato, di qualsiasi destinazione e consistenza.

2. L'involucro edilizio è delimitato nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti o delimitazioni perimetrali dell'edificio o manufatto edilizio, al lordo di eventuali bow-window e verande, nella parte inferiore dall'intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato.

3. Non concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio dell'edificio:

- a) le logge o loggiati, i portici o porticati, gli spazi praticabili aperti in genere;
- b) i ballatoi aperti, i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;
- c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio o a parti di esso;
- d) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
- e) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale;
- f) il maggiore spessore delle pareti perimetrali esterne determinato dall'applicazione di strati isolanti termici, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile, e comunque 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 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.

#### Art. 34

##### *Sagoma (voce n. 18 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 18 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce “sagoma” la conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio o il manufatto edilizio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a ml 1,50.

2. La sagoma è delimitata: nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata; nelle parti laterali dal profilo perimetrale esterno fuori terra dell'edificio o manufatto edilizio, con esclusione di elementi edilizi aperti con aggetto pari o inferiore a ml 1,50; nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio o manufatto.

3. Non concorrono alla determinazione della sagoma:

- a) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza. Relativamente alla determinazione della quota del piano di campagna in aderenza all'edificio - e alla conseguente individuazione delle sue porzioni interrato - non rileva la presenza puntuale di manufatti di accesso a locali interrati quali scale esterne o rampe;
- b) gli elementi edilizi aperti comunque denominati - quali ballatoi, balconi, aggetti ornamentali, sporti di gronda, pensiline ed altre coperture a sbalzo - il cui aggetto, misurato dal filo esterno delle pareti o delimitazioni perimetrali, al lordo di spazi praticabili aperti quali logge o loggiati, risulti pari o inferiore a ml 1,50;
- c) le tettoie o le scale esterne di sicurezza poste in aderenza all'edificio, ove obiettivamente autonome rispetto al medesimo dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta;
- d) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico o strutturale;
- e) il maggiore spessore delle pareti perimetrali esterne determinato dall'applicazione di strati isolanti termici, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile, e comunque 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 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.

4. Non costituiscono modifiche della sagoma:

le eventuali modeste rotazioni o traslazioni dell'edificio o manufatto rispetto all'area di sedime assentita; la realizzazione di verande, ove ricavate delimitando in tutto o in parte con superfici vetrate o con elementi trasparenti, parzialmente o totalmente apribili, spazi aperti già compresi nella sagoma dell'edificio, quali una loggia, un portico, un balcone con oggetto superiore a ml 1,50, una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare che sia parte integrante del fabbricato principale dal punto di vista strutturale o morfotipologico.

*Art. 35*

*Lotto urbanistico di riferimento (voce n. 5 dell'Allegato 2)*

1. Ai fini del presente regolamento si definisce "lotto urbanistico di riferimento" la porzione di terreno la cui relazione qualificata con un edificio o complesso edilizio, esistente o da realizzare, assume rilevanza ai fini dell'applicazione delle previsioni contenute negli strumenti comunali di pianificazione urbanistica.

2. Il lotto urbanistico di riferimento comprende l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio e i relativi spazi di pertinenza; possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio medesimo.

3. Ai fini dell'individuazione del lotto urbanistico di riferimento assumono rilevanza elementi quali:

- a) la destinazione dei suoli definita dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica;
- b) 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;
- c) per gli edifici di origine non recente, la posizione catastale del fabbricato alla data di adozione dello strumento urbanistico, oppure, in mancanza, quella desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile.

*Art. 36*

*Sedime (voce n. 7 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 7 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "sedime" l'impronta a terra dell'edificio o del manufatto edilizio, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

2. L'area di sedime dell'edificio o manufatto edilizio è delimitata dal perimetro della sagoma del primo piano fuori terra, ossia dal filo esterno delle pareti o delimitazioni perimetrali dell'edificio o manufatto edilizio, al lordo di spazi praticabili aperti quali portici o porticati.

3. Sono esclusi dal perimetro dell'area di sedime:

- a) il maggiore spessore delle pareti perimetrali esterne conseguito attraverso l'applicazione di strati isolanti termici, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile;
- b) gli elementi edilizi, quali tettoie, volumi tecnici o scale esterne di sicurezza, posti in aderenza all'edificio, ove obiettivamente autonomi dal punto di vista morfotipologico o strutturale, e come tali aventi sagoma distinta.

*Art. 37*

*Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale (voce n. 6 dell'Allegato 2)*

1. Ai fini del presente regolamento si definiscono "dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale" i quantitativi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o mutamenti della destinazione d'uso degli organismi edilizi in conformità con le norme statali o regionali.

2. La misura minima delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale è definita dall'articolo 41-sexies, legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

*Art. 38*

*Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione (voce n. 7 dell'Allegato 2)*

1. Ai fini del presente regolamento si definiscono "dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione" i quantitativi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante mutamento della destinazione d'uso, di esercizi commerciali o di altre attività ad essi assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 98 della l.r. 65/2014.

2. La misura minima delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione è definita ai sensi della legge regionale 7 febbraio 2005 n. 28 (Codice del Commercio. Testo unico in materia di commercio in sede fissa,



su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti) e relativo regolamento di attuazione, con riferimento alle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali, oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

#### *Art. 39*

##### *Dotazioni di parcheggio pubblico (voce n. 8 dell'Allegato 2)*

1. Ai fini del presente regolamento si definiscono "dotazioni di parcheggio pubblico" i quantitativi di aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi e localizzarsi in sede di formazione degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, oppure, salva diversa disposizione dei medesimi, in sede di formazione dei piani attuativi o dei progetti unitari convenzionati in essi previsti.

2. La misura minima delle dotazioni di parcheggio pubblico è definita dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della Legge 6 agosto 1967, n. 765), oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

#### *Art. 40*

##### *Distanze (voce n. 30 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 30 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "distanza" la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

2. Il riferimento alla sagoma ai fini del rispetto delle distanze prescritte rileva ai soli fini edilizi ed urbanistici.

2 bis. Ai fini del rispetto della distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui all'articolo 9 del D.M. 1444/1968 la misurazione è effettuata perpendicolarmente alle pareti stesse, utilizzando il metodo lineare. (1)

#### *Art. 41*

##### *Carico urbanistico (voce n. 5 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 5 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "carico urbanistico" il fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

2. Si determina sempre un incremento del carico urbanistico nei seguenti casi:

- a) interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, oppure addizioni volumetriche agli edifici esistenti, come definiti dalle norme regionali, ove comportanti incremento del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili, ai sensi dell'articolo 2 del presente regolamento, oppure reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;
- b) interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, anche in assenza di contestuale mutamento della destinazione d'uso;
- c) interventi comunque denominati dai quali derivi un aumento della superficie utile (SU) degli organismi edilizi;
- d) mutamenti della destinazione d'uso di organismi edilizi esistenti, ove comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;
- e) incremento della superficie di vendita di esercizi commerciali esistenti.

#### *Capo IV*

##### *Elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni*

#### *Art. 42*

##### *Abbaino (voce n. 9 dell'Allegato 2)*

1. Ai fini del presente regolamento si definisce "abbaino" un elemento edilizio appositamente configurato e dimensionato per consentire l'accesso alla copertura, piana o inclinata.

2. Le aperture collocate nell'abbaino possono concorrere alla verifica dei requisiti igienico-sanitari di locali e spazi sottotetto.

3. Non sono identificabili come abbaini le porzioni di copertura in contropendenza finalizzate all'illuminazione ed aerazione di spazi o locali posti al piano sottotetto.

*Art. 43*

*Balcone (voce n. 35 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 35 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "balcone" un elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto rispetto al filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

2. Il balcone si configura come elemento edilizio privo di autonoma copertura, salva la parziale protezione dagli agenti atmosferici eventualmente offerta da soprastanti balconi, sporti di gronda o altri elementi aggettanti.

3. Ove aggettante per più di ml 1,50 dal filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne, il balcone concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.

*Art. 44*

*Ballatoio (voce n. 36 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 36 dell'Allegato 1 al presente regolamento 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 dell'accesso a più unità immobiliari, munito di ringhiera o parapetto.

2. Il ballatoio può essere compreso entro il filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio o posto in aggetto alle medesime. Ove aggettante per più di ml 1,50 dal filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio, ancorché configurato come spazio aperto delimitato da semplice ringhiera o parapetto, il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.

3. Se provvisto di tamponamenti esterni, il ballatoio concorre alla determinazione dell'involucro edilizio.

*Art. 45*

*Bowwindow (voce n. 10 dell'Allegato 2)*

1. Ai fini del presente regolamento si definisce "bow-window" la porzione finestrata di un locale, anche con sviluppo su più piani, sporgente dal filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne di un edificio.

*Art. 46*

*Cantine (o scantinati) (voce n. 11 dell'Allegato 2)*

1. Ai fini del presente regolamento si definiscono "cantine (o scantinati)" i locali accessori, interrati o prevalentemente interrati, come definiti dagli articoli 54 e 55, 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.

*Art. 47*

*Copertura (voce n. 12 dell'Allegato 2)*

1. Ai fini del presente regolamento si definisce "copertura" 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 e comprende anche ulteriori elementi di finitura eventualmente interposti tra i medesimi quali gli strati di coibentazione e di impermeabilizzazione.

2. La copertura assume diverse denominazioni in ragione della sua configurazione strutturale e morfotipologica oppure in relazione al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale.

*Art. 48*

*Intercapedini (voce n. 13 dell'Allegato 2)*

1. Ai fini del presente regolamento si definiscono "intercapedini" gli spazi variamente configurati - delimitati da strutture portanti, pareti, pannellature fisse o controsoffitti - aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria, finalizzata alla salubrità, al comfort igrometrico o alla climatizzazione dei locali dell'edificio, oppure esclusiva funzione tecnologica, finalizzata all'alloggiamento di tubazioni o impianti, la cui accessibilità è limitata alle sole operazioni di ispezione e manutenzione.

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

*Art. 49*

---

*Intradosso (voce n. 14 dell'Allegato 2)*

1. Ai fini del presente regolamento si definisce "intradosso" il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai, oppure, nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili, piano di imposta dell'orditura secondaria con interasse non superiore a cm 80.

2. Ai fini dell'individuazione dell'intradosso non rileva la presenza di eventuali controsoffitti, né l'eventuale maggior spessore dell'orditura principale.

*Art. 50**Loggia/loggiato (voce n. 37 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 37 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "loggia / loggiato" un elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte lungo il perimetro esterno dell'edificio o verso spazi pertinenziali interni, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

2. Le logge o loggiati possono essere intervallati da pilastri o colonne.

3. Le logge o loggiati, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio.

*Art. 51**Parti condominiali o di uso comune (voce n. 15 dell'Allegato 2)*

1. Ai fini del presente regolamento si definiscono "parti condominiali o di uso comune" i locali o gli spazi variamente configurati non afferenti in via esclusiva a singole unità immobiliari quali, ad esempio, portici o porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, autorimesse collettive, lavatoi comuni, cabine idriche, centrali termiche condominiali, chiostrine, cortili interni.

*Art. 52**Pensilina (voce n. 38 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 38 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "pensilina" un elemento edilizio accessorio di copertura posto in aggetto alle pareti o delimitazioni perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

*Art. 53**Piano o locale fuori terra (voce n. 20 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 20 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "piano o locale fuori terra" un piano o locale dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio.

*Art. 54**Piano o locale seminterrato (voce n. 21 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 21 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "piano o locale seminterrato" un piano o locale di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio e il cui soffitto, misurato all'intradosso, si trova ad una quota superiore rispetto al terreno, al marciapiede o alla pavimentazione posti in aderenza all'edificio.

2. Si considerano prevalentemente interrati i piani o i locali seminterrati il cui volume totale (VTot), misurato al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza collocato al di sotto della quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio.

*Art. 55**Piano o locale interrato (voce n. 22 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 22 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "piano o locale interrato" un piano o locale di un edificio il cui soffitto, misurato all'intradosso, si trova in ogni sua parte ad una quota pari o inferiore rispetto a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio.

2. Ai fini della individuazione dei piani o locali interrati, non rileva la presenza puntuale di manufatti quali scale esterne o rampe aventi le dimensioni minime necessarie a consentire l'accesso a tali piani o locali.

3. In caso di manufatti isolati, oppure di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime dell'edificio cui afferiscono, 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 medesimo.

---

*Art. 56**Portico / porticato (voce n. 39 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 39 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "portico / porticato" un elemento edilizio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso degli edifici, intervallato da colonne o pilastri, aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio o verso spazi pertinenziali interni.
2. Il portico o porticato può costituire talora spazio condominiale o di uso comune, oppure pubblico o asservito ad uso pubblico.
3. Non fanno parte del portico o porticato le eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri elementi suscettibili di determinare vani chiusi.
4. Il portico o porticato, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.

*Art. 57**Serra solare (voce n. 16 dell'Allegato 2)*

1. Ai fini del presente regolamento si definisce "serra solare" un elemento di architettura bioclimatica finalizzato ad introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare.
2. La serra solare deve avere caratteristiche obiettivamente distinte da quelle delle comuni verande. Essa non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone e deve essere priva dei requisiti e delle dotazioni atti a consentire tale permanenza, compresi gli impianti di climatizzazione artificiale.
3. La serra solare deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento e schermata all'irraggiamento durante la stagione estiva, per evitare il surriscaldamento dei locali contigui. 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 il riscaldamento invernale.
4. La serra solare concorre alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio.

*Art. 58**Soppalco (voce n. 24 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 24 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "soppalco" una partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso di idonea altezza, avente almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.
2. Con la realizzazione del soppalco viene a determinarsi, secondo i casi, un quantitativo aggiuntivo di superficie utile (SU), oppure di superficie accessoria (SA).

*Art. 59**Sottotetto (voce n. 23 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 23 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "sottotetto" lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
2. Il sottotetto è utilizzabile per spazi o locali destinati alla permanenza continuativa di persone, se provvisto di idonei requisiti igienico-sanitari, oppure per spazi o locali accessori, se sprovvisto dei suddetti requisiti.
3. Gli spazi sottotetto non praticabili delimitati inferiormente da controsoffitti o elementi consimili, aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria o tecnologica, sono da considerarsi intercapedini.

*Art. 60**Terrazza (voce n. 40 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 40 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "terrazza" un elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni di un'unità immobiliare, o da parti condominiali o di uso comune.
2. Laddove assolva in tutto o in parte alla funzione di copertura principale dell'edificio o di parti di esso la terrazza assume, secondo le diverse configurazioni, la denominazione di lastrico solare o di terrazza a tasca.

*Art. 61*

---

*Tettoia (voce n. 41 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 41 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "tettoia" un elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibito ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

2. La tettoia deve essere totalmente o prevalentemente priva di tamponamenti esterni.

3. La tettoia può essere:

a) libera su tutti i lati;

b) libera su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza ad un fabbricato principale, dal quale può avere anche accesso diretto.

4. La tettoia di cui al comma 3 lettera b), ove configurata come struttura obiettivamente distinta dal fabbricato principale dal punto di vista morfotipologico o strutturale, costituisce fattispecie distinta dal portico (o porticato). La sagoma della tettoia così configurata è da considerarsi autonoma e distinta da quella del fabbricato principale al quale è posta in aderenza.

*Art. 62**Veranda (voce n. 42 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 42 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "veranda" un locale o spazio praticabile coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

2. La veranda può essere ricavata delimitando, in tutto o in parte, spazi accessori ad uso privato (quali una loggia, un portico, un balcone, una terrazza, una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare), oppure realizzando ex novo spazi aventi le medesime caratteristiche.

3. L'installazione di superfici vetrate o elementi trasparenti per la realizzazione della veranda costituisce modifica dell'involucro edilizio. Tale installazione rileva ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio nei soli casi in cui la veranda non sia ricavata delimitando in tutto o in parte spazi aperti già compresi nella sagoma del medesimo (ad esempio una loggia, un portico, un balcone con oggetto superiore a ml 1,50).

*Art. 63**Volume tecnico (voce n. 31 dell'Allegato 1)*

1. In recepimento della voce n. 31 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definiscono "volumi tecnici" i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

2. I volumi tecnici hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interni all'involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, oppure posti al di sopra della copertura dell'edificio. Essi devono avere dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione delle apparecchiature, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza.

3. Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici vani, spazi e 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.

4. Concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio e 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 di vista morfotipologico o strutturale.

*Capo V**Adeguamento dei regolamenti edilizi comunali e degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica. Disposizioni transitorie e finali**Art. 64**Tempi e modalità per l'adeguamento dei regolamenti edilizi comunali*

1. I comuni adeguano i regolamenti edilizi ai parametri e alle definizioni di cui ai capi II, III e IV del presente regolamento, nel rispetto della deliberazione di Giunta regionale 21 maggio 2018, n. 524, entro il termine di 180 giorni che decorrono dalla data dell'entrata in vigore del regolamento medesimo.

2. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, i parametri e le definizioni contenute nel presente regolamento trovano diretta applicazione, sostituendo i difformi parametri e definizioni dei regolamenti edilizi e prevalendo sulle disposizioni dei regolamenti edilizi stessi con essi incompatibili.

---

*Art. 65**Tempi e modalità per l'adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica*

1. Il recepimento dei parametri e delle definizioni uniformi nei regolamenti edilizi comunali non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti comunali di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti. I parametri e le definizioni contenute negli strumenti comunali di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti alla data di approvazione del nuovo regolamento edilizio comunale, continuano ad applicarsi fino all'adeguamento degli strumenti medesimi alle disposizioni di cui alla l.r. 65/2014, secondo quanto indicato ai commi 2, 3, 4 e 5.

2. Le definizioni e i parametri contenuti nel presente regolamento si applicano agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, e loro varianti generali, adottati successivamente alla data di entrata in vigore del medesimo regolamento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 66, comma 1, lettera b).

3. Gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, e loro varianti generali, già adottati alla data di entrata in vigore del presente regolamento possono essere adeguati in fase di approvazione, fermo restando quanto previsto dall'articolo 66, comma 1, lettera b).

4. Nei casi di cui al comma 3, qualora non si proceda all'adeguamento in fase di approvazione ai sensi del medesimo comma, gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, e loro varianti generali, sono adeguati mediante apposita variante da adottare entro 2 anni dalla data di acquisto di efficacia dello strumento. Decorso inutilmente tale termine, i parametri e le definizioni contenute nel presente regolamento prevalgono sulle disposizioni comunali con essi incompatibili.

5. I piani strutturali già approvati alla data di entrata in vigore del presente regolamento nel rispetto delle disposizioni di cui alla l.r. 65/2014 sono adeguati mediante apposita variante contestualmente al procedimento di adozione e approvazione del piano operativo.

*Art. 66**Disposizioni transitorie e finali*

1. Il presente regolamento non si applica:

- a) alle varianti agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, diverse da quelle generali;
- b) ai piani attuativi e ai progetti unitari convenzionati, nonché alle relative varianti, approvati prima dell'adeguamento dello strumento di pianificazione urbanistica, o di sua variante generale, al presente regolamento;
- c) alle istanze di permesso di costruire, alle SCIA, nonché alle relative varianti in corso d'opera di cui all'articolo 143 della l.r. 65/2014, e alle comunicazioni di inizio lavori che siano già state presentate al momento dell'adeguamento dello strumento di pianificazione urbanistica, o di sua variante generale, al presente regolamento.

2. Resta ferma la definizione di "superficie utile lorda" contenuta nell'articolo 2, comma 1, lettera b), della legge regionale 8 maggio 2009, n. 24 (Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente) limitatamente agli interventi posti in essere in forza della medesima.

*Art. 67**Abrogazioni*

1. Il regolamento regionale emanato con il decreto del Presidente della Giunta regionale 11 novembre 2013, n. 64/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 03 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio), è abrogato alla data di entrata in vigore del presente regolamento.

*Art. 68**Entrata in vigore*

1. Il presente regolamento entra in vigore il sessantesimo giorno successivo alla data della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT).

---

**Note**

1. Comma inserito con d.p.g.r. 12 agosto 2020, n. 87/R, art. 1.

---

**Allegati**

All1 – Allegato 1 – Quadro delle definizioni uniformi

---

All2 – Allegato 2 – Ulteriori specificazioni tecnico-applicative di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi