

Allegato A - STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NTA VIGENTI	NTA VARIANTE
<p>Art. 5 Indici e parametri edilizi</p> <p>1. L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone omogenee è regolata dai rispettivi indici e parametri edilizi contenuti nel presente piano.</p> <p>2. Gli indici ed i parametri edilizi ed urbanistici sono definiti dal Regolamento Edilizio Comunale, come integrato dalle presenti norme.</p> <p>3. * Si definisce SUL - Superficie Utile Lorda - la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo "bow window", cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile o utilizzabile. Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, con una quota pari al 50% della loro entità, i porticati di uso condominiale ed il piano seminterrato. Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda: i piani completamente interrati; i porticati pubblici o d'uso pubblico; i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie, scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala ancorché dotata di copertura, terrazze e logge aperte; scale comuni chiuse, atri, ballatoi di accesso, vani ascensori, nel limite massimo del 20% della SUL realizzabile. Negli interventi su edifici realizzati precedentemente al 31/01/2006, data di entrata in vigore della D.C.C. N. 25 del 31/01/2006 con la quale si modifica la definizione di SUL, la trasformazione di scale comuni in scale di proprietà esclusiva non determina incrementi di SUL né tanto meno per edifici realizzati successivamente, qualora tale SUL sia stata inserita nella verifica dell'indice, nel rispetto di quanto sopra prescritto.</p>	<p>Art. 5 Indici e parametri edilizi</p> <p>1. L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone omogenee è regolata dai rispettivi indici e parametri edilizi contenuti nel presente piano.</p> <p>2*. Gli indici ed i parametri edilizi ed urbanistici sono definiti dal Regolamento Edilizio Comunale, come integrato dalla normativa sovraordinata e dalle presenti norme.</p> <p>3*. Secondo il Quadro delle definizioni uniformi di cui all'Allegato A dell'Intesa tra Governo, Regioni e Comuni del 20/10/2016, si definisce ST - Superficie Totale - la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.</p> <p>Inoltre, ai sensi dell'art.2 c.3 della L.R.n.8/2018:</p> <p>a) nel caso di nuove costruzioni, possono essere realizzati, in aggiunta rispetto agli indici di piano, nuovi superfici o volumi per:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i piani interrati; - il 50 per cento del volume o della superficie dei piani seminterrati, qualora gli stessi presentino una quota superiore al 50 per cento della superficie delle pareti perimetrali poste al di sotto del livello di terra; - i piani fuori terra, relativamente a sottotetti non utilizzabili, aventi cioè altezza netta interna massima inferiore o pari a metri 1,80, misurata all'intradosso del solaio, vani scala emergenti dalla copertura piana, fine corsa ascensori, vani tecnici, portici pubblici o d'uso pubblico e logge; <p>b) nelle ristrutturazioni edilizie e nelle trasformazioni di edifici esistenti, non sono considerati come volumetria esistente, ai fini del calcolo delle volumetrie fuori terra di progetto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i sottotetti non utilizzabili, aventi cioè altezza netta interna massima inferiore o pari a metri 1,80, misurata all'intradosso del solaio, i vani scala emergenti dalla copertura piana, i fine corsa ascensori, i vani tecnici, i portici pubblici o d'uso pubblico, le logge ed i volumi dei piani interrati, mentre i piani seminterrati che presentano una quota superiore al 50 per cento della superficie delle pareti perimetrali poste al di sotto del livello di terra vanno computati nella percentuale del 50 per cento; <p>In aggiunta rispetto agli indici di piano, sia nelle nuove costruzioni che nelle ristrutturazioni, possono essere realizzati superfici o volumi per:</p> <ul style="list-style-type: none"> - serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie, terrazze e porticati aperti su tre lati ovvero su due se posti nell'angolo dell'edificio purché, in entrambi i casi,

<p>3 bis. ** Nella misura della distanza minima dai confini e tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sono esclusi i balconi, le scale aperte e gli sporti di gronda se inferiori a ml 1,50.</p>	<p>non delimitati superiormente da superfici calpestabili;</p> <ul style="list-style-type: none"> - i locali seminterrati con altezza netta interna non superiore a m 2.50 ed il cui piano di calpestio sia posto ad una quota maggiore di quella della falda freatica (al livello di massima ricarica) maggiorata di 0.50 m; ciò a condizione che venga dimostrata, attraverso una relazione geologica asseverata, la presenza di falda freatica superficiale la cui quota, al livello di massima ricarica, sia compresa entro 3.50 m dal piano di campagna; - le porzioni poste nel piano terra degli edifici realizzate a pilotis nella zona della foce del torrente Arzilla ove insiste il perimetro istituito dal Piano di Assetto Idrogeologico (codice PAI E-04-0001) oggetto di mitigazione del rischio approvata con D.C.C. n° 160 del 04/07/2012, fermo restando l'attuale indice fondiario (0,5 mq/mq) previsto dal PRG per le nuove costruzioni e gli ampliamenti e fermo restando l'indice massimo consentito per le demolizioni e ricostruzioni pari a 0,7 mq/mq; - la trasformazione di scale comuni in scale di proprietà esclusiva: negli interventi su edifici realizzati antecedentemente al 31/01/2006 (data di entrata in vigore della D.C.C. N. 25 del 31/01/2006); negli edifici realizzati successivamente, qualora tale superficie sia stata inserita nella verifica dell'indice; - tettoie. <p>3 bis*. Secondo la voce n.30 del Quadro delle definizioni uniformi di cui all'Allegato A dell'Intesa tra Governo, Regioni e Comuni del 20/10/2016, si definisce Distanza <i>“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”</i>. Laddove il PRG riporta una distanza minima nel distacco tra edifici (DF), tale valore è prescritto per la distanza così misurata tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, salvo le pareti prospettanti sugli spazi interni quali cavedi, cortili e chiostrine. Due pareti si intendono antistanti quando l'angolo formato dal prolungamento delle stesse è inferiore ai 70 gradi sessagesimali e la sovrapposizione è superiore a 1/4 della distanza minima tra le pareti stesse. Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento.</p> <p>3 ter*. Secondo la voce n.28 del Quadro delle definizioni uniformi di cui all'Allegato A dell'Intesa tra Governo, Regioni e Comuni del 20/10/2016, si definisce Altezza dell'edificio <i>“l'altezza massima tra quelle dei vari fronti”</i>; l'altezza del fronte di cui alla voce n.27 è definita come <i>“l'altezza del fronte o della parete esterna dell'edificio, delimitata: all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; all'estremità superiore, dalla linea di intersezione del muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla</i></p>
--	--

<p>4. Si definisce IPE - Indice di permeabilità - il rapporto percentuale fra l'estensione dell'area permeabile e il totale della superficie fondiaria (per area permeabile si intende la superficie di terreno nel quale, sono assicurati gli scambi idrici con gli strati sottostanti). Si considera permeabile anche il posto auto o la pavimentazione realizzata con grigliato.</p> <p>5. * Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, si assumono le deroghe in merito agli spessori delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, dei solai intermedi e di chiusura superiori ed inferiori definiti in applicazione delle disposizioni di cui al D.Lgs 102/14 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché le conseguenti normative nazionali e regionali vigenti in materia di risparmio energetico, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica.</p> <p>6. I criteri di computo di cui al comma precedente valgono anche per le altezze massime, per le distanze dai confini, fra gli edifici e dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime dettate dal codice civile.</p> <p>7. Per il recupero degli edifici esistenti resta ferma la salvaguardia degli elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché degli allineamenti o conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.</p> <p>8. * Per beneficiare della deroga di cui al comma 5, il contenimento del consumo energetico - ambientale è dimostrato nell'ambito della documentazione tecnica richiesta per il rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio, in conformità con quanto previsto D.Lgs 102/14 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché le</p>	<p><i>sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane”.</i></p> <p>Nel caso di tetti inclinati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in aggiunta all'altezza massima, può essere realizzata la porzione del fronte costituente il timpano o parti di esso purché il colmo non superi di mt. 1,80 l'altezza così misurata; - Per i corpi di fabbrica aventi dimensione minima in pianta maggiore di 10 m., è possibile superare i m. 1,8 di cui al punto precedente, purché la pendenza delle falde di copertura non oltrepassi il 35%. <p>Nei casi in cui venga dimostrata, attraverso una relazione geologica asseverata, la presenza di falda freatica superficiale la cui quota, al livello di massima ricarica, sia compresa entro 3.50 m ed il piano di calpestio del primo solaio sia posto ad una quota maggiore di quella della falda freatica (al livello di massima ricarica) maggiorata di 0.50 m, in aggiunta all'altezza massima può essere realizzata la porzione di altezza del fronte intercorrente tra il piano di calpestio relativo al primo solaio fuori terra e la quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto.</p> <p>4. * Secondo il Quadro delle definizioni uniformi di cui all'Allegato A dell'Intesa tra Governo, Regioni e Comuni del 20/10/2016, si definisce Indice di permeabilità fondiaria (IPF) – voce n.10 - il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria, indicato nelle presenti NTA come IPE.</p> <p>5. * - soppresso</p> <p>6. *- soppresso</p> <p>7. Per il recupero degli edifici esistenti resta ferma la salvaguardia degli elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché degli allineamenti o conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.</p> <p>8. * - soppresso</p>
---	---

<p>conseguenti normativa nazionali e regionali vigenti in materia di risparmio energetico.</p> <p>9. Ai fini del rilascio di titoli abilitativi edilizi, comunque denominati, per interventi successivi da realizzare negli edifici costruiti o modificati ai sensi della presente legge, non è consentita la riduzione degli spessori e la trasformazione dei volumi realizzati ai sensi del comma 5.</p> <p>10. ** Per i manufatti destinati a cabine elettriche di trasformazione e simili, questi potranno essere realizzati in tutte le zone a distanza di ml. 5,00 dalla strada e di ml. 3,00 dai confini di proprietà. E' ammessa una distanza inferiore dalla strada previo nulla-osta delle amministrazioni competenti, l'abbinamento di due manufatti ed anche la costruzione sul confine previo consenso della proprietà limitrofa.</p> <p>* comma modificato con D.C.C. n° 134 del 29/06/2017 ** comma introdotto con D.C.C. n° 134 del 29/06/2017</p>	<p>9. *- soppresso</p> <p>10. Per i manufatti destinati a cabine elettriche di trasformazione e simili, i quali non contribuiscono alla superficie totale (ST), questi potranno essere realizzati in tutte le zone a distanza di ml. 5,00 dalla strada e di ml. 3,00 dai confini di proprietà. E' ammessa una distanza inferiore dalla strada previo nulla-osta delle amministrazioni competenti, l'abbinamento di due manufatti ed anche la costruzione sul confine previo consenso della proprietà limitrofa.</p> <p>* comma modificato con D.C.C. n°del</p>
<p>Art. 97 Falda freatica</p> <p>1. I locali interrati e seminterrati posti al disotto della quota individuata dal limite della falda freatica al livello di massima ricarica maggiorata di 0.50 m, possono essere realizzati solo alle seguenti condizioni: dovrà essere redatta una relazione geologica asseverata e, nel contesto della progettazione esecutiva, verificata l'esatta geometria degli sbancamenti rispetto alle reali condizioni al contorno, andranno effettuate puntuali verifiche di sicurezza sui fronti di sbancamento, secondo le indicazioni contenute nel paragrafo 6.8.6 "Fronti di scavo" del D.M. 14/01/2008. Sulla base degli esiti di tali verifiche andrà valutata la necessità di ricorrere all'esecuzione di opere di presidio o strutture di sostegno, prima o durante l'esecuzione degli scavi, a salvaguardia delle eventuali strutture ed infrastrutture esistenti. Durante l'esecuzione delle operazioni di sbanco si dovranno adottare soluzioni tecnico progettuali, atte ad evitare l'allagamento degli scavi (tipo Well-Point o simili) ed interferenze delle acque con i terreni di fondazione e le strutture da realizzarsi. In linea generale si richiamano le disposizioni dell'art. 10 della L.R.22/2011 che prevede per tutti gli interventi che comportino l'impermeabilizzazione dei suoli, l'adozione di misure di compensazione rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica della trasformazione, secondo i criteri modalità e indicazioni tecnico-operative definiti con Regolamento di Giunta Regionale.</p> <p>2. Nei casi in cui venga dimostrata, attraverso una relazione geologica asseverata, la presenza di falda freatica superficiale, la cui quota, al livello di massima ricarica, sia compresa entro 3.50 m dal piano di campagna, i locali seminterrati con altezza netta interna non superiore a m 2.50 ed il cui piano di calpestio sia posto ad una quota maggiore di quella individuata dal comma 1, sono esclusi dal calcolo della SUL.</p>	<p>Art. 97 Falda freatica</p> <p>1. I locali interrati e seminterrati posti al disotto della quota individuata dal limite della falda freatica al livello di massima ricarica maggiorata di 0.50 m, possono essere realizzati solo alle seguenti condizioni: dovrà essere redatta una relazione geologica asseverata e, nel contesto della progettazione esecutiva, verificata l'esatta geometria degli sbancamenti rispetto alle reali condizioni al contorno, andranno effettuate puntuali verifiche di sicurezza sui fronti di sbancamento, secondo le indicazioni contenute nel paragrafo 6.8.6 "Fronti di scavo" del D.M. 14/01/2008. Sulla base degli esiti di tali verifiche andrà valutata la necessità di ricorrere all'esecuzione di opere di presidio o strutture di sostegno, prima o durante l'esecuzione degli scavi, a salvaguardia delle eventuali strutture ed infrastrutture esistenti. Durante l'esecuzione delle operazioni di sbanco si dovranno adottare soluzioni tecnico progettuali, atte ad evitare l'allagamento degli scavi (tipo Well-Point o simili) ed interferenze delle acque con i terreni di fondazione e le strutture da realizzarsi. In linea generale si richiamano le disposizioni dell'art. 10 della L.R.22/2011 che prevede per tutti gli interventi che comportino l'impermeabilizzazione dei suoli, l'adozione di misure di compensazione rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica della trasformazione, secondo i criteri modalità e indicazioni tecnico-operative definiti con Regolamento di Giunta Regionale.</p> <p>2. * - soppresso</p>

<p>3. Nei casi di cui al comma 2, ai soli fini del rispetto delle altezze delle fronti (H), l'altezza massima viene calcolata dal piano di calpestio relativo al primo solaio fuori terra.</p> <p>*modifica introdotta con D.C.C. n° 77 del 07/05/2013</p>	<p>3. * - soppresso</p> <p>* comma modificato con D.C.C. n° del</p>
<p>Art. 101 Zona inondabile alla foce del Torrente Arzilla (codice PAI E-04-0001)</p> <p>omissis</p> <p>3 - Gli interventi edilizi in tali aree dovranno rispettare le seguenti prescrizioni e disposizioni volte a mitigare la vulnerabilità:</p> <p>a. fermo restando l'attuale indice fondiario (0,5 mq/mq) previsto dal PRG per le nuove costruzioni e gli ampliamenti, l'indice massimo consentito per le demolizioni e ricostruzioni, fedeli e non fedeli ai sensi dell'art. 95 (NTA PRG vigente), non può superare 0,7 mq/mq. Nel computo dell'indice non sono considerate le porzioni poste nel piano terra a pilotis; ...” omissis</p>	<p>Art. 101 Zona inondabile alla foce del Torrente Arzilla (codice PAI E-04-0001)</p> <p>omissis</p> <p>3 * - Gli interventi edilizi in tali aree dovranno rispettare le seguenti prescrizioni e disposizioni volte a mitigare la vulnerabilità:</p> <p>a. soppresso</p> <p>...” omissis</p> <p>* comma modificato con D.C.C. n° del</p>