

GUIDO RIANO STUDIO DI ARCHITETTURA

NAPOLI



COMUNE DI SORRENTO

PROVINCIA DI NAPOLI

Il Dirigente del IV° Dipartimento
Ing. Guido Imperato

PIANO URBANISTICO COMUNALE

(art. 23 L.R. 16/2004)

Adeguato alla delibera di adozione di Consiglio Comunale n. 35 del 17.09.2007 di accoglimento delle osservazioni presentate ed ai pareri espressi dagli Enti di competenza

Come modificato dalle prescrizioni della Provincia di Napoli
in sede di Conferenza dei Servizi del 05.11.2010 e
dalla Delibera di Giunta Provinciale di Napoli n. 160 del 08.03.2011



Il Dirigente del IV Dipartimento: *ing. Guido Imperato*

Consulenza: *prof. arch. Guido Riano*

Collaborazione: *arch. Tina Di Benedetto*
arch. Silvana De Orsi



RUEC

ELABORATO

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO
COMUNALE (EX ART. 28 L.R. 16/2004)

Aprile 2011

Il Dirigente del IV° Dipartimento
Ing. *Giulio Imperato*

COMUNE DI SORRENTO

PROVINCIA DI NAPOLI

Regolamento
Urbanistico Edilizio Comunale
(ai sensi dell'art. 28 della Legge Regionale 16/2004)

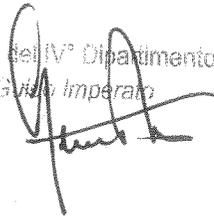
così modificato dalla Conferenza dei Servizi approvata con la Provincia di Napoli del 05.11.2010 e
dalla Delibera di Giunta Provinciale di Napoli n. 160 del 08.03.2011

Redazione: UTC di Sorrento: il Dirigente ing. Guido Imperato

Consulenza: prof. arch. Guido Riano – Napoli

con la collaborazione di: arch. Silvana De Orsi

Il Dirigente del IV° Dipartimento
Ing. Guido Imperato



Le immagini sono tratte dal libro "FOLON Firenze" – Skira editore, Milano 2005

SOMMARIO

PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI.....	7
CAPITOLO I: OGGETTO DEL REGOLAMENTO	9
Art. 1: <i>Oggetto e contenuto del regolamento</i>	9
CAPITOLO II: DEFINIZIONI E PARAMETRI	10
Art. 2: <i>Definizioni</i>	10
Art. 3: <i>Parametri edilizi</i>	11
Art. 4: <i>Parametri urbanistici</i>	13
CAPITOLO III: TIPOLOGIE DI INTERVENTO	15
Art. 5: <i>Manutenzione ordinaria</i>	15
Art. 6: <i>Manutenzione straordinaria</i>	15
Art. 7: <i>Risanamento conservativo</i>	17
Art. 8: <i>Restauro</i>	19
Art. 9: <i>Ristrutturazione edilizia</i>	21
Art. 10: <i>Ristrutturazione urbanistica</i>	21
Art. 11: <i>Nuova costruzione</i>	22
Art. 12: <i>Demolizione</i>	22
Art. 13: <i>Sistemazione di aree inedificate</i>	23
Art. 14: <i>Destinazioni d'uso</i>	23
Art. 15: <i>Frazionamento</i>	23
Art. 16: <i>Soppalchi</i>	24
Art. 17: <i>Sottotetti</i>	25
CAPITOLO IV: COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA	26
Art. 18: <i>Commissione edilizia integrata</i>	26
PARTE SECONDA: NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI.....	27
CAPITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI	29
Art. 19: <i>Sportello unico per l'edilizia</i>	29
Art. 20: <i>Certificato di destinazione urbanistica</i>	29
CAPITOLO II: PROVVEDIMENTI ABILITATIVI ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI	31
Art. 21: <i>Opere soggette a provvedimento abilitativo comunale</i>	31
Art. 22: <i>Soggetti aventi titolo ai provvedimenti abilitativi</i>	31
Art. 23: <i>Documentazione attestante il titolo</i>	32
Art. 24: <i>Opere non soggette a titoli abilitativi</i>	32
Art. 25: <i>Progettisti</i>	33
CAPITOLO III: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	34
Art. 26: <i>Oggetto</i>	34
Art. 27: <i>Denuncia e documentazione allegata</i>	35
Art. 28: <i>Procedure per l'accettazione e la verifica della denuncia</i>	36
Art. 29: <i>Decadenza della denuncia</i>	36
Art. 30: <i>Annullamento della denuncia</i>	37
CAPITOLO IV: PERMESSO DI COSTRUIRE	38
Art. 31: <i>Oggetto</i>	38
Art. 32: <i>Richiesta e documentazione del permesso di costruire</i>	39
Art. 33: <i>Procedure per l'accettazione, il controllo ed il rilascio del permesso di costruire</i>	41
Art. 34: <i>Atto di permesso di costruire</i>	41
Art. 35: <i>Oneri per il rilascio del permesso di costruire</i>	42
Art. 36: <i>Decadenza e rinnovo del permesso di costruire</i>	43
Art. 37: <i>Trasferibilità del permesso di costruire</i>	44

Il Dirigente del IV° Dipartimento
Ing. Guido [firma]

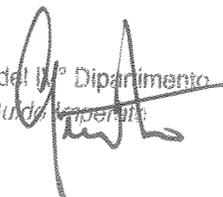
Art. 38: Revoca del permesso di costruire.....	44
Art. 39: Annullamento del permesso di costruire	45
Art. 40: Permesso di costruire in deroga.....	45
CAPITOLO V: LAVORI DI SICUREZZA ED INTERESSE PUBBLICO	46
Art. 41: Lavori di sicurezza.....	46
Art. 42: Lavori di interesse pubblico.....	47
CAPITOLO VI: REGISTRO STORICO-TECNICO-URBANISTICO DEL FABBRICATO	48
Art. 43: Finalità	48
Art. 44: Contenuti.....	48
Art. 45: Sanzioni.....	48
CAPITOLO VII: PUBBLICITÀ ED ACCESSO AGLI ATTI	49
Art. 46: Pubblicità dei provvedimenti amministrativi.....	49
Art. 47: Accesso agli atti amministrativi.....	49
PARTE TERZA: NORME PROCEDURALI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI	51
CAPITOLO I: ESECUZIONE DEI LAVORI	53
Art. 48: Comunicazione di inizio dei lavori	53
Art. 49: Punti fissi di linea e di livello	53
Art. 50: Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	54
Art. 51: Conduzione del cantiere.....	54
Art. 52: Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici	55
Art. 53: Varianti al progetto	55
Art. 54: Operatori tecnici all'esecuzione dei lavori.....	56
CAPITOLO II: CONCLUSIONE DEI LAVORI	57
Art. 55: Comunicazione di fine lavori e documentazione per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.....	57
Art. 56: Relazione tecnico-descrittiva	58
Art. 57: Rilascio del certificato di abitabilità e agibilità.....	58
Art. 58: Dichiarazione di inabitabilità.....	59
CAPITOLO III: VIGILANZA SUI LAVORI	60
Art. 59: Vigilanza sui lavori	60
PARTE QUARTA: NORME RELATIVE ALL'EDILIZIA CIMITERIALE.....	61
CAPITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI	63
Art. 60: Ambito legislativo di riferimento	63
Art. 61: Tipi di sepoltura in concessione	63
Art. 62: Titoli abitativi	63
Art. 63: Strutture per la tumulazione collettiva	64
Art. 64: Cappelle, edicole e monumenti.....	64
Art. 65: Campi di inumazione.....	64
Art. 66: Piantumazioni e tutela degli alberi.....	64
Art. 67: Servizi, parcheggi e punti vendita	65
Art. 68: Manutenzione e sanzioni.....	65
PARTE QUINTA: REQUISITI DI QUALITÀ ARCHITETTONICA, SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E PRESTAZIONI TECNICHE	67
CAPITOLO I: OBIETTIVI E CONTENUTI	69
Art. 69: Linee guida ed obiettivi.....	69
Art. 70: Requisiti.....	69
Art. 71: Modalità di applicazione dei requisiti	70

Il Dirigente del IV° Dipartimento
Ing. Guido Invernato



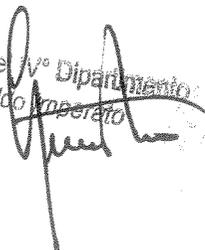
Art. 72: Adeguamento ed aggiornamento della Normativa tecnico-prestazionale	70
PARTE SESTA: NORME TRANSITORIE E FINALI	71
CAPITOLO I: SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE	73
Art. 73: Sanzioni	73
Art. 74: Modelli di riferimento e fac-simili	73
Art. 75: Norme transitorie	73
Art. 76: Prescrizione degli abusi edilizi minori	73
Art. 77: Tolleranze	74
Art. 78: Entrata in vigore e varianti	74
NORMATIVA TECNICO-PRESTAZIONALE	75
REQUISITI DI QUALITA' ARCHITETTONICA ED AMBIENTALE	77
CATEGORIA PRESTAZIONALE A - CARATTERI DELL'AMBIENTE URBANO	79
SCHEDA A1: Manutenzione urbana	79
SCHEDA A2: Relazione tra gli edifici	80
SCHEDA A3: Facciate	82
SCHEDA A4: Coperture	85
SCHEDA A5: Cortili ed aree scoperte di pertinenza	87
SCHEDA A6: Recinzioni	89
SCHEDA A7: Vetrine, tende, pensiline	90
CATEGORIA PRESTAZIONALE B - PROMOZIONE DELL'AMBIENTE NATURALE E AGRICOLO	92
SCHEDA B1: Aree naturali	92
SCHEDA B2: Aree agricole	95
SCHEDA B3: Parchi e giardini	98
CATEGORIA PRESTAZIONALE C - ORDINAMENTO DEGLI SPAZI PUBBLICI	100
SCHEDA C1: Strade e piazze	100
SCHEDA C2: Spazi ed attrezzature collettivi	103
SCHEDA C3: Sottoservizi	104
CATEGORIA PRESTAZIONALE D - COMPATIBILITÀ DEI PARCHEGGI	106
SCHEDA D1: Parcheggi in superficie e nel sottosuolo	106
REQUISITI DI QUALITA' TECNICA	109
CATEGORIA PRESTAZIONALE E - RESISTENZA MECCANICA E DI STABILITÀ	111
SCHEDA E1: Resistenza meccanica e stabilità	111
CATEGORIA PRESTAZIONALE F - SICUREZZA DA INCENDIO	112
SCHEDA F1: Resistenza e reazione al fuoco ed evacuazione di emergenza	112
CATEGORIA PRESTAZIONALE G - SICUREZZA NELL'ESERCIZIO	114
SCHEDA G1: Sicurezza contro le cadute	114
SCHEDA G2: Sicurezza di circolazione (attrito dinamico)	116
SCHEDA G3: Limitazione dei rischi di ustione	117
SCHEDA G4: Resistenza meccanica agli urti ed allo sfondamento	118
SCHEDA G5: Sicurezza elettrica	119
SCHEDA G6: Sicurezza degli impianti	120
CATEGORIA PRESTAZIONALE H - IGIENE E SALUTE	121
SCHEDA H1: Assenza di emissione di sostanze nocive	121
SCHEDA H2: Controllo di smaltimento dei gas di combustione nell'aria	122
SCHEDA H3: Temperatura di uscita dei fumi	124
SCHEDA H4: Portata e alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idro-sanitario	125

Il Dirigente del IV° Dipartimento
Ing. Guido Imperato

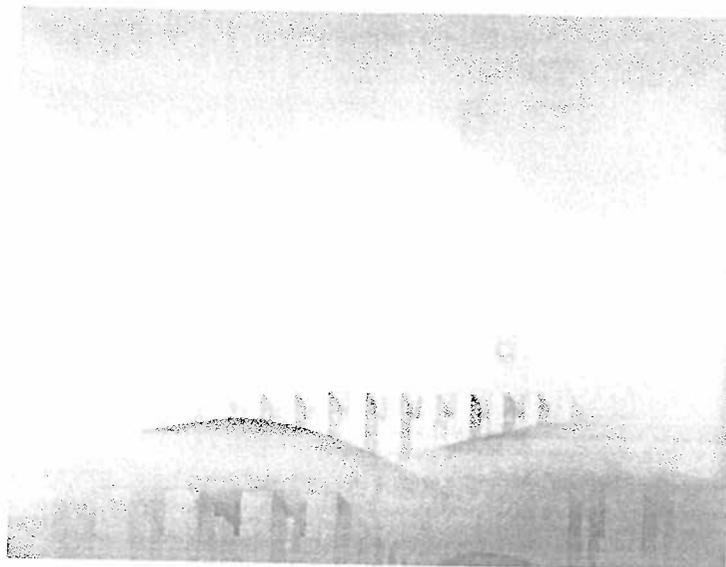


<i>SCHEDA H5: Smaltimento delle acque domestiche e fecali e delle acque reflue industriali</i>	127
<i>SCHEDA H6: Smaltimento delle acque meteoriche</i>	128
<i>SCHEDA H7: Tenuta all'acqua</i>	129
<i>SCHEDA H8: Illuminazione naturale</i>	130
<i>SCHEDA H9: Oscurabilità</i>	132
<i>SCHEDA H10: Temperatura dell'aria interna</i>	133
<i>SCHEDA H11: Temperatura superficiale</i>	134
<i>SCHEDA H12: Ventilazione</i>	135
<i>SCHEDA H13: Umidità relativa</i>	137
<i>SCHEDA H14: Protezione dalle intrusioni</i>	138
<i>SCHEDA H15: Protezione dal rumore</i>	139
CATEGORIA PRESTAZIONALE I - RISPARMIO ENERGETICO ED UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI	
<i>SCHEDA I1: Contenimento dei consumi energetici</i>	140
<i>SCHEDA I2: Utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili</i>	141
CATEGORIA PRESTAZIONALE L - FRUIBILITÀ DEGLI SPAZI	
<i>SCHEDA L1: Accessibilità, visibilità, adattabilità</i>	143
<i>SCHEDA L2: Caratteristiche minime di abitabilità</i>	144
<i>SCHEDA L3: Dotazione minima di impianti</i>	147

il Dirigente del 1° Dipartimento
 Ing. Guido Imperato



PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI

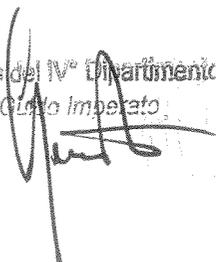


Jean-Michel Folon: La route

Il Dirigente del IV° Dipartimento
Ing. Guido Imperato

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Guido Imperato', written over the typed name.

Il Dirigente del IV° Dipartimento
ing. Guido Imperato

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Guido Imperato', written over the printed name.

Capitolo I: OGGETTO DEL REGOLAMENTO**Art. 1: Oggetto e contenuto del regolamento**

1. Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (Ruec), redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della legge regionale n. 16 del 22 dicembre 2004, costituisce la norma regolamentare di ogni attività di trasformazione fisica del territorio comunale, attraverso procedure prestazionali di autoverifica e/o di controllo finalizzate al conseguimento della migliore qualità dell'ambiente.
2. L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che salvaguardano o modificano l'ambiente urbano nel territorio del Comune, sono disciplinate dal presente Regolamento, dalle Norme Tecniche di Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, nonché dalle norme nazionali o regionali vigenti in materia.
3. In particolare il Ruec:
 - disciplina le procedure relative ai provvedimenti amministrativi per l'esecuzione di ogni intervento relativo alla modificazione, manutenzione e salvaguardia degli edifici, dell'ambiente costruito e dell'ambiente naturale;
 - disciplina le norme comportamentali per il rispetto delle prescrizioni e dei procedimenti da parte sia della Pubblica Amministrazione che dei soggetti operatori, pubblici e privati, aventi titolo agli interventi di cui sopra;
 - definisce i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi ed urbanistici e disciplina gli oneri accessori;
 - disciplina i requisiti richiesti ed i livelli di prestazione necessari per ogni intervento in relazione agli obiettivi di cui al 1° comma;
 - detta prescrizioni ed indirizzi in materia di igiene, sicurezza e fruibilità per ogni intervento di cui sopra;
 - definisce i metodi di verifica o di controllo necessari;
 - specifica i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale in conformità agli indirizzi stabiliti dalla Regione.
4. La Normativa Tecnico-Prestazionale allegata al presente Ruec, di cui costituisce parte integrante, definisce, nel rispetto delle norme vigenti in materia, i requisiti che ogni intervento deve soddisfare al fine di ottenere elevati livelli di qualità architettonica, sostenibilità ambientale e prestazioni tecniche.
5. Negli articoli che seguono il richiamo a leggi, norme e circolari, nazionali o regionali, non è esaustivo e non esclude l'obbligo all'osservanza di altre leggi e norme non esplicitamente richiamate.
6. Con l'approvazione del presente Ruec è abrogato il Regolamento Edilizio vigente nel Comune di Sorrento.

Il Dirigente del IV° Dipartimento
G. S. G. Imperato

Capitolo II: DEFINIZIONI E PARAMETRI**Art. 2: Definizioni**

1. Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure del Ruec si assumono le seguenti definizioni:

Costruzione: opera edilizia, realizzata fuori o entro terra, con l'impiego di qualsiasi materiale che, indipendentemente dalla durata e dalla modalità di installazione al suolo, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli, così come definiti dal capo I del titolo III del D.L. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni ("Nuovo codice della strada");

Unità immobiliare: insieme di stanze e vani accessori con autonomia funzionale ed ingresso indipendente;

Porticato: spazio coperto di uso comune, aperto almeno su un lato, che abbia relazione diretta con lo spazio esterno ubicato allo stesso livello;

Loggia: spazio coperto, ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, aperto almeno su un lato, contiguo ad una delle pareti esterne di una costruzione costituente estensione e pertinenza dell'unità;

Facciata: la proiezione ortogonale sul piano verticale della parete esterna di una costruzione delimitata alla base dalla linea della sua intersezione con il terreno naturale o modificato ed al colmo dal limite superiore del parapetto di protezione o del cornicione nelle coperture piane oppure dalla linea di gronda nelle coperture a falde.

Fronte: la proiezione ortogonale sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale o protettiva.

Piano: lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore), che può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo, ed in particolare:

- a) **piano terra o piano fuori terra:** il piano, o parti di esso, di una costruzione il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, così come risulta modificato dalle opere di sistemazione.
- b) **piano seminterrato:** il piano di un edificio il cui soffitto abbia su almeno un lato perimetrale una quota superiore di almeno 50 cm rispetto al terreno circostante.
- c) **piano interrato:** il piano di un edificio il cui soffitto in ogni suo punto perimetrale abbia quota inferiore a quella del terreno circostante.

Spazi interni scoperti: si intendono le aree scoperte circondate da facciate della costruzione ed in particolare:

- a) **Corte:** spazio interno circondato per almeno il 70% del perimetro da facciate della costruzione e per la parte restante da recinzioni, porticato o aperto;
- b) **Cortile:** spazio interno circondato per l'intero perimetro da facciate della costruzione;
- c) **Chiostrina:** spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00;
- d) **Cavedio:** spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

Il Dirigente del IV° Dipartimento
Ing. Giulio Imperato

Arredi per spazi esterni: costituiscono costruzioni ornamentali per la sistemazione di spazi esterni ad essi strettamente pertinenziali ed in particolare:

- a) Gazebo: costruzione in legno priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, coperta in legno, tessuto o da essenze arboree, di superficie in proiezione orizzontale non superiore a 15 mq ed altezza non superiore a m 3,00;
- b) Pergolato: costruzione in legno priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, costituita da pilastri e travi con copertura in essenze arboree;
- c) Grillages: struttura verticale o orizzontale in legno forata per il sostegno di essenze arboree non delimitante spazi.

Tettoie e pensiline: strutture orizzontali rispettivamente a sbalzo o su strutture autonome, aperte su tre o tutti i lati, costituenti copertura pertinenziale di spazi scoperti di una costruzione.

Chiosco: costruzione, temporanea e non, di superficie coperta non superiore a 3,00 mq e di altezza non superiore a 3,00 m, priva di servizi igienici, destinata ad attività non residenziali (guardiania, commercio al minuto, deposito).

Art. 3: Parametri edilizi

1. Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure edilizie del Ruec e degli strumenti urbanistici si assumono i seguenti parametri quantitativi:

superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, è la superficie di pavimento dell'unità immobiliare (residenziale e non), misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre;

superficie non residenziale (Snr), espressa in metri quadrati, è la superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, ovvero:

- a) cantinole e depositi anche in sottotetti purché praticabili;
- b) balconi, logge e ballatoi, nella misura massima della loro somma del 15% della Su;
- c) terrazzi;
- d) tettoie, nella misura massima del 5% della Su, e pensiline, nella misura massima del 3% della Su;
- e) scale e ascensori interni alla singola unità abitativa, misurate per la sola superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso;
- f) locali per impianti tecnologici quali: impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari, gas, sollevamento (ascensori e montacarichi) e protezione antincendio;
- g) vani e androni di ingresso, porticati e locali (depositi biciclette e carrozzine, spazi per riunioni) comuni a più unità abitative (sono esclusi i porticati ad uso pubblico); scale e ascensori comuni a più unità abitative, misurate per la sola superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso;
- h) spazi per parcheggio e autorimesse, singole o comuni, entro o fuori terra, con relativi spazi di manovra e parcheggio (escluse le rampe di accesso), purché di pertinenza delle unità immobiliari, per le sole superfici eccedenti la misura minima di cui all'art. 41 sexsies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 così come modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122.

Le Snr non rientranti nelle categorie o nelle quantità di cui ai punti precedenti sono considerate come Su.

Superficie accessoria (Sa), espressa in metri quadrati, è la superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle attività non residenziali (produttive, turistico-ricettive, terziarie, commerciali, direzionali) misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, ovvero:

Il Dirigente del IV° Dipartimento
Ing. Guido Imperato

- a) spazi e locali di cui alle lettere b), c) e g) della Snr;
- b) spazi coperti di cui alla lettera d) della Snr nella misura massima complessiva pari al 10% della Su;
- c) locali di cui alla lettera f) della Snr, nonché per altri impianti tecnologici a servizio dell'attività prevalente ed a questa connessa, quali impianti di depurazione, antinquinamento, serbatoi, gruppi di produzione energetica, e similari;
- d) spazi per parcheggi e autorimesse così come definite dalla precedente lettera h) della Snr nonché nella misura di cui all'art. 5 punti 1) e 2) del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444;
- e) depositi, magazzini, archivi, purché interrati.

Le Sa non rientranti nelle categorie o nelle quantità di cui ai punti precedenti sono considerate come Su.

Superficie complessiva (Sc), espressa in metri quadrati, è la superficie costituita dalla somma della superficie utile (Su) e:

- a) dal 60% del totale della superficie non residenziale (Snr) per le costruzioni a prevalente destinazione residenziale, di cui alla lettera a) del successivo art. 14;
 - b) dal 60% del totale della superficie accessoria (Sa) per le costruzioni a prevalente destinazione terziaria e commerciale, di cui alla lettera b) del successivo art. 14;
 - c) dal 40% del totale della superficie accessoria (Sa) per le costruzioni a prevalente destinazione produttiva, di cui alla lettera c) del successivo art. 14;
- Si considera prevalente in una costruzione la destinazione d'uso di almeno il 75% del totale delle Su.

La superficie complessiva si utilizza anche ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio.

Non costituiscono superficie i locali o porzione di essi con altezza inferiore a 1,80 m, le coperture piane ed i lastricati solari non praticabili, gli spazi per parcheggi pertinenziali, con relativi spazi di manovra e parcheggio, purché di pertinenza delle unità immobiliari, per le sole superfici di cui alla misura minima di cui all'art. 41 sexsies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 così come modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122.

Volume complessivo di un edificio, espresso in metri cubi, è la somma del volume lordo di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di estradosso dei solai, o, nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, ..) o piano di sistemazione esterna. Nel caso che tali quote siano variabili lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza viene calcolata rispetto alla media ponderale delle quote. Nel caso di copertura inclinata (a tetto o a volta) l'altezza è misurata tra l'estradosso del solaio inferiore e il punto medio dell'estradosso del solaio inclinato superiore.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

- a) il volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, se costituenti Snr o Sa, o parcheggi pertinenziali;
- b) i porticati o porzioni di essi, se pubblici o d'uso pubblico; qualora i porticati non siano d'uso pubblico, nel calcolo del volume la superficie va considerata pari al 60% di quella effettiva;
- c) i balconi e le logge, nella misura di cui alla lettera b) della Snr;
- d) le tettoie e le pensiline nella misura di cui alla lettera d) della Snr;
- e) i volumi strettamente necessari a contenere impianti tecnici a esclusivo servizio della costruzione quali extra corsa degli ascensori, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione;
- f) i volumi dei vani scala per la sola parte emergente dalla linea di gronda o dalla copertura piana della costruzione;
- g) i sottotetti non praticabili e, per quelli praticabili, la parte di altezza interna inferiore a 1,80 m;

h) la differenza di spessore dovuta alla ricostruzione di strutture orizzontali con tecnologie diverse, laddove consentito;

i) i volumi determinati al piano terra per l'abbassamento del solaio di calpestio per rispondere a norme di sicurezza, igiene o antincendio o per l'eliminazione delle barriere architettoniche;

Per i porticati o porzioni di essi e per i sottotetti di cui al punto g) deve esser trascritto, prima del rilascio del certificato di agibilità, presso la Conservatoria dei RR.II. il vincolo pertinenziale tra questi volumi a servizio del bene primario ed il bene stesso.

altezza della facciata, espressa in metri, è l'altezza all'estradosso del solaio di copertura del piano utile più alto rispetto alla quota della linea di terra, definita dal piano dello spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, ..) o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera. Nel caso in cui il solaio di copertura sia inclinato si considera la sua quota media.

altezza massima della costruzione, espressa in metri, è l'altezza maggiore tra tutte quelle relative alle facciate di una costruzione.

distanza tra le facciate, espressa in metri, è la distanza minima tra le proiezioni verticali delle pareti finestrate delle costruzioni, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili. Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.

Le norme relative delle distanze tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi scoperti interni (cortili, chiostrine, cavedi, ecc.), salvo quando i facciate di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza.

distanza dai confini e dal filo stradale, espressa in metri, è la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili, e la linea di confine o il filo di strade pubbliche o ad uso pubblico.

Art. 4: Parametri urbanistici

1. Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure urbanistiche, si assumono i seguenti parametri quantitativi:

superficie territoriale, espressa in metri quadrati, è la superficie complessiva di un determinato ambito urbanistico, soggetto a pianificazione esecutiva o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura;

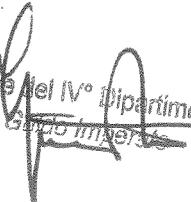
superficie fondiaria, espressa in metri quadrati, è la parte di superficie territoriale effettivamente utilizzabile per insediamenti, al netto delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

superficie minima d'intervento, espressa in metri quadrati, è quella relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo;

lotto minimo di intervento, espresso in metri quadrati, è la superficie relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento urbanistico esecutivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria;

superficie lorda di pavimento, espressa in metri quadrati, è la superficie lorda di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti. La superficie lorda complessiva di una costruzione è la somma delle superfici lorde dei singoli piani abitabili o agibili, eventualmente anche interrati;

indice di utilizzazione territoriale, espresso in metri quadrati/metri quadrati, è la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale;

Il Dirigente del IV° Dipartimento
Ing. 

indice di utilizzazione fondiaria, espresso in metri quadrati/metri quadrati, è la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria;

indice di fabbricabilità territoriale, espresso in metri cubi/metri quadrati, è il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale;

indice di fabbricabilità fondiaria, espresso in metri cubi/metri quadrati, è il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria;

superficie coperta, espressa in metri quadrati, è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dal profilo esterno dei muri perimetrali, a qualunque piano si trovino, con esclusione delle parti aggettanti aperte;

rapporto di copertura, è il rapporto, espresso in percentuale, fra superficie coperta e superficie fondiaria.

Il Dirigente del IV° Dipartimento
Ing. Giulio Imperato

