

# 1.d ALLEGATO C

## COMUNE DI SPINEA

**Piano degli Interventi  
ai sensi dell'art. 18 della L. R. 23 aprile 2004, n. 11  
Variante Generale  
Norme Tecniche Operative**

### Norme Tecniche Operative

Vigenti dal 15/05/2018

## TITOLO II° DEFINIZIONE DEI TERMINI E DEI PARAMETRI

### *Art. 4 Definizioni urbanistiche*

1. Si riportano di seguito le principali definizioni urbanistiche, utili ai fini della gestione del P.I.:

- a) *Superficie territoriale* (ST): superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
- b) *Superficie fondiaria* (SF): superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
- c) *Indice di edificabilità territoriale* (IT): quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
- d) *Indice di edificabilità fondiaria* (IF): quantità massima di Superficie Complessiva o di volume edificabile su una determinata superficie. All'interno delle Zone Territoriali Omogenee l'indice di edificabilità fondiaria è distinto in due parti:
  1. *Indice di edificabilità fondiaria primario*, corrispondente allo *jus ædificandi* attribuito direttamente dal PI alle superfici fondiarie;
  2. *Indice di edificabilità fondiaria perequato*, corrispondente allo *jus ædificandi* localizzabile dall'avente titolo all'interno delle superfici fondiarie mediante l'utilizzo del credito edilizio. L'indice di edificabilità fondiaria perequato è aggiuntivo all'indice di edificabilità fondiaria primario.
- e) *Carico urbanistico* (CU): 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.
- f) *Dotazioni territoriali* (DT): infrastrutture, servizi, attrezzature, 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 dal piano.
- g) *Sedime*: impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
- h) *Superficie coperta* (Sup Cop<sup>1</sup>): superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, o che emergano dal suolo oltre 0.50 ml rispetto alla quota media

---

<sup>1</sup> Adeguato osservazione 53, lettera a)

del piano campagna ante intervento, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m. In particolare, non concorrono alla formazione della superficie coperta:

- poggioli e terrazze aperte completamente su tutti e tre i lati senza alcun elemento verticale di sostegno purché sporgano dal lato esterno dell'edificio non oltre 1,50 m.;
- tettoie aperte su tutti e tre i lati senza alcun elemento di sostegno a terra purché sporgano dal lato esterno dell'edificio non oltre ml. 1.50;
- i bersò, le pompeiane, i pergolati (questi tre elementi non concorrono nel conteggio della superficie coperta in quanto strutture che non devono essere dotate di alcun tipo di copertura e/o di tamponamento laterale) le scale aperte, le vasche antincendio, le piscine esterne, i campi da tennis, le opere interrato;
- le cassette in legno per il ricovero degli attrezzi da giardinaggio (arredo da giardino) liberamente appoggiate al suolo prive di allacciamento ai pubblici servizi con altezza massima (misurata al colmo) non superiore a ml. 2.40 fino ad una superficie coperta massima pari a mq 6,00 (misurata esternamente).
- I manufatti per il ricovero di piccoli animali, nel rispetto dei parametri definiti al successivo

Tutte le strutture come sopra descritte ed elencate, se realizzate diversamente, saranno interamente computate come superficie coperta.

- i) *Superficie permeabile (SP)*: porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
- j) *Indice di permeabilità (IPT/IPF)*: rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
- k) *Indice di copertura (IC)*: rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
- l) *Superficie totale (ST)*: somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
- m) *Superficie lorda (SL)*: somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie. Ai fini dell'applicazione della LR 50/2012 si applica la definizione di cui alla lettera b) del primo comma dell'art. 3 della medesima legge.
- n) *Superficie utile (SU)*: superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

o) *Superficie accessoria (SA)*: superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio, nonché i granai, le stalle e i depositi attrezzi<sup>2</sup>;
- i sottotetti accessibili e praticabili (raggiungibili attraverso scala fissa) per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili (ai sensi del DM 5 luglio 1975) cui l'altezza media dei locali del sottotetto - o sue porzioni - sia uguale o superiore a ml. 2,10, che costituiscono superficie utile; è altresì computata come superficie accessoria la porzione superiore a ml 2,10 dei sottotetti non accessibili né praticabili (chiusi e/o con accesso attraverso botola)<sup>3</sup>;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli indipendentemente dal fatto che siano fuori terra, interrati o seminterrati<sup>4</sup> ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi.

Sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile:

- Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali;
- Le coperture a terrazzo, in quanto elemento strutturale, anche se praticabili;
- Le vasche antincendio;
- Le casette in legno per il ricovero degli attrezzi da giardinaggio (arredo da giardino) liberamente appoggiate al suolo, prive di allacciamento ai pubblici servizi, con altezza massima (misurata al

<sup>2</sup> Adeguamento osservazione 53, lettera f)

<sup>3</sup> Adeguamento osservazione 53, lettera c)

<sup>4</sup> Adeguamento osservazione 53, lettera d)

colmo) non superiore a ml. 2.40, fino ad una superficie coperta massima pari a mq 6,00 (misurata esternamente) per ogni superficie fondiaria non inferiore a mq 200<sup>5</sup>; tali strutture, se realizzate diversamente, verranno interamente computate come superficie accessoria;

- I manufatti per il ricovero di piccoli animali, nel rispetto dei parametri definiti al successivo Errore: sorgente del riferimento non trovata comma Errore: sorgente del riferimento non trovata Oltre sono interamente computati come superficie accessoria.
  - Le pertinenze (bersò, gazebo senza copertura di qualsiasi tipo e natura, pompeiane, casette in legno e/o similari liberamente appoggiate al suolo e prive di allacciamento ai pubblici servizi, pergolati, ricoveri attrezzi da giardino, ecc.) costituite in struttura leggera legno/metallo e/o similari (con esclusione di qualsiasi opera muraria) che vengono poste sull'area di pertinenza del fabbricato, come disciplinate dal Regolamento Edilizio<sup>6</sup>.
- p) *Superficie complessiva* (SC): somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).
- q) *Superficie calpestabile*: superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
- r) *Superficie di Vendita* (SV): come definita dal primo comma dell'art. 3 della LR 50/2012, la lettera a) e successive modificazioni.
- s) *Sagoma*: conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m. Costituiscono variazione della sagoma le modifiche del posizionamento dell'edificio all'interno del lotto qualora comportino modifiche anche di una sola delle misure delle distanze dell'edificio dai confini e/o dalla strada superiori al 10% delle distanze originarie. Non costituiscono modifica della sagoma gli interventi riguardanti la realizzazione e/o la modifica di camini, torrette, canne fumarie, terrazze, poggiali, sporti di gronda, bersò, aggetti senza sovrastanti corpi chiusi etc., a condizione che la loro realizzazione/modifica non vari la superficie coperta. Non costituiscono modifica della sagoma gli interventi realizzati in applicazione di quanto previsto dall'articolo 11 del D. Lgs. 30.05.2008, n. 115 (attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CE) e successive modificazioni.
- t) *Volume totale o volumetria complessiva*: volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda. Ai fini del dimensionamento, per determinare il

<sup>5</sup> Adeguato osservazione 53, lettera q)

<sup>6</sup> Adeguato osservazione 53, lettera b)

- carico urbanistico e verificare le dotazioni territoriali dei servizi pubblici, si assume come volume urbanistico il prodotto della Superficie Complessiva per un'altezza virtuale di 2,7.
- u) *Altezza lorda*: differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
- v) *Altezza del fronte*: l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio e delimitata:
- all'estremità inferiore, dalla quota media ante intervento del terreno posta in aderenza all'edificio di progetto;
  - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il filo interno del muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità dell'estradosso delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
- w) *Altezza dell'edificio*: altezza massima tra quella dei vari fronti.
- x) *Altezza utile*: altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata; in caso di solaio con travatura si farà riferimento alla quota sopra trave se l'interasse della travi è superiore a 70 cm.
- y) *Volume tecnico*: sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
- z) *Distanze*: 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.
1. *Distanza dai confini (DC)*: Per distanza dal confine si intende la distanza minima che intercorre tra la sagoma dell'edificio ed il confine misurato ortogonalmente rispetto al confine stesso. Le distanze dai confini vengono misurate radialmente rispetto alla sagoma dell'edificio in modo che ogni punto della sagoma rispetti la distanza prescritta; si precisa, che per distanza dai confini, si intende la distanza minima tra due proprietà contigue; non si intende la distanza tra strada e proprietà; si precisa altresì che la distanza dai confini, nel caso di costruzione, si riferisce alla superficie coperta dell'edificio e che, ai fini della misurazione della distanza dai confini, sono esclusi dal computo della distanza dai confini gli elementi decorativi quali cornici, cornicioni e gli elementi tecnologici esterni non integrati costruttivamente all'edificio (pluviali, canne fumarie esterne in metallo, ecc.),

mentre concorrono ai fini della verifica del rispetto della distanza dai confini tutti gli elementi costruttivi che fanno parte integrante della costruzione (camini e canne fumarie integrati e realizzati in muratura, ecc.); sono comunque esclusi i camini e le canne fumarie che non sporgano di oltre 30 cm dalla linea esterna del muro.

2. *Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (DF)*: per distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti si intende la distanza minima che intercorre tra i vertici della proiezione orizzontale delle pareti finestrate e le pareti degli edifici che si fronteggiano (anche se solo una parete è finestrata).
3. *Raggio minimo (RM)*: è la distanza tra i fabbricati in lotti diversi intesa come raggio minimo che intercorre tra i vertici della sagoma degli edifici contermini.
4. *Distanza dalle strade (DS)*: è la distanza intesa come raggio minimo, che intercorre tra il vertice della sagoma dell'edificio e la linea di limite della sede o piattaforma stradale esistente o prevista dal PI (solo ai fini della verifica della distanza tra edifici con strada interposta/distanza dalle strade, anche ai fini delle deroghe ammesse dal d.m. 1444/1968 art. 9 si assume come riferimento solo la situazione di fatto e non quella prevista nel PI)<sup>7</sup>, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili); a tale distanza minima fuori del perimetro dei centri abitati va aggiunta la lunghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati; ai fini del conteggio della distanza dalle strade, nella larghezza della strada non viene conteggiata la larghezza del marciapiede attuata in forza di quanto previsto dall'articolo 36 "marciapiedi" del regolamento edilizio.
  - aa) *Parete finestrata*: si intende la parete munita di apertura di qualsiasi genere verso l'esterno (porte, balconi, finestre di ogni tipo sia con le caratteristiche di veduta che di luce, ecc.).
  - bb) *Aree a parcheggio*: si intende l'area di sosta, compreso lo spazio di manovra, escluse le sedi viarie di accesso, ma incluse quelle di distribuzione interna al parcheggio; in ogni caso lo spazio di manovra non potrà concorrere nel conteggio se costituisce al tempo stesso anche viabilità di accesso al lotto; qualora l'area di sosta includa anche lo spazio di manovra ai fini del parcheggio dell'auto, per il conteggio delle superfici di cui al successivo Errore: sorgente del riferimento non trovata potrà considerarsi anche lo spazio di manovra purché questo non superi il 50% della superficie dello spazio di sosta effettiva per

---

<sup>7</sup> Adeguato osservazione n. 48

- l'auto<sup>8</sup>; l'area a parcheggio dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire adeguati spazi per la circolazione interna con corsie di ingresso e uscita di larghezza adeguata; tutti i posti auto (coperti e scoperti) devono essere accessibili e utilizzabili in modo autonomo, fatti salvi i due posti auto riferiti ad una stessa unità abitativa che possono essere anche posizionati in successione (ad es. posto auto scoperto antistante il garage coperto relativo alla stessa unità abitativa e/o due posti auto coperti e/o scoperti con sviluppo in lunghezza).
- cc) *Edificio*. Costruzione stabile, 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. In caso di costruzioni adiacenti, per edificio deve intendersi la costruzione riconoscibile nel suo complesso dal titolo edilizio in forza del quale è stato costruito: ad esempio casa a schiera, quadrifamiliare, condominio, bifamiliare, ecc.
- dd) *Pertinenza*. Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà. Le cassette in legno di cui alla precedente lettera o non sono considerate edifici ma opere pertinenziali di arredo.
- ee) *Area vincolata dagli edifici esistenti*: gli edifici esistenti legittimati (inclusi anche quelli oggetto di condono edilizio), estendono un vincolo sulla superficie fondiaria ad essi corrispondente alla data di adozione del piano generale degli interventi (28 luglio 2017)<sup>9</sup>, fino a raggiungere i valori degli indici propri della zona secondo i valori attuali. La demolizione parziale o totale del fabbricato, riduce o annulla rispettivamente il vincolo *non aedificandi* sulla superficie fondiaria ad esso pertinenziale, oppure può determinare una riduzione della superficie pertinenziale. Qualora vi siano edifici esistenti (evidentemente legittimati, inclusi anche quelli oggetto di condono edilizio) che superino la potenzialità edificatoria ammessa dal lotto di riferimento, potranno essere ammessi - ai sensi di quanto previsto dall'articolo 18 bis della legge regionale 11/2004 e s.m.i. e purché compatibili con eventuali norme specifiche previste per i vari edifici e zone e con la normativa in ambito di tutela del paesaggio e/o altre tutele quali idrogeologica, ambientale, ecc.) - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno

---

<sup>8</sup> Quindi in un'area destinata in parte a spazio di manovra e in parte all'effettiva sosta dei veicoli, la parte conteggiabile ai fini del rispetto delle superfici da destinare a parcheggio deve includere una superficie di area destinata alla manovra non superiore al 50% della superficie destinata all'effettivo parcheggio dei veicoli (adeguato alle osservazioni n. 23, punto 5) e n. 53, lettera e).

<sup>9</sup> Adeguato osservazione n. 53, lettera b).

- 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”.
- ff) *Piano fuori terra*: Piano dell’edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all’edificio.
- gg) *Piano seminterrato*: Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all’edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all’edificio.
- hh) *Piano interrato*: Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all’edificio.
- ii) *Sottotetto*: Spazio compreso tra l’intradosso della copertura dell’edificio e l’estradosso del solaio del piano sottostante.
- jj) *Soppalco*: Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
- kk) *Numero dei piani*: E’ il numero di tutti i livelli dell’edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
- ll) *Edificio Unifamiliare*: Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un’unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall’esterno e destinato all’abitazione di un singolo nucleo familiare.
- mm) *Balcone*  
: Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
- nn) *Ballatoio*: Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
- oo) *Loggia/Loggiato*: Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
- pp) *Pensilina*: Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
- qq) *Portico/Porticato*: Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell’edificio.
- rr) *Terrazza*: 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.

ss) *Tettoia*: Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

tt) *Veranda*: Locale o spazio 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<sup>10</sup>.

2. Per le definizioni stradali si fa riferimento all'art. 3 del Nuovo Codice della strada.

3. Per le definizioni proprie delle zone agricole si fa riferimento all'art. 44 della L.R. 11/2004 e agli specifici provvedimenti di Giunta Regionale.

4. Per le definizioni degli interventi edilizi si fa riferimento all'art. 3 del D.P.R. 380/2001.

---

<sup>10</sup> Adeguamento osservazione n. 56, punto 5