

VARIANTE DI ADEGUAMENTO DEL P.R.G. AL P.G.R.A.

STATO DI VARIANTE

ESTRATTO N.T.A.

In rosso :Testo inserito con la presente variante

In nero :Testo vigente

[...] omissis

4. **Superficie coperta (s.c.):**

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

5. Non concorrono alla formazione della superficie coperta:

- a) le terrazze, i balconi e le logge con almeno un lato aperto, fino ad una profondità massima di 1,5 ml.; oltre sono conteggiati interamente;
- b) le scale esterne;
- c) le serre non fisse, ovvero prive di strutture murarie fuori terra e liberamente appoggiate al suolo in quanto prive di fondazioni;
- d) le piscine;
- e) i pergolati, le pompeiane, i gazebo staccati e/o in aderenza fino ad un massimo di 25,00 mq.; oltre sono conteggiati interamente;
- f) le cassette per ricovero attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo, prive di allacciamento ai pubblici servizi, con altezza massima non superiore a 2,20 ml. e per un massimo di 5,00 mq.; oltre sono interamente conteggiate;
- g) le bussole d'ingresso e le logge ricavate in aggetto rispetto alla sagoma dell'edificio fino ad un massimo di 3,00 mq.;
- h) gli impianti tecnologici (quali vasche antincendio, silos, depuratori ecc.) che necessitino di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di abitabilità o agibilità;
- i) le verande prospicienti gli edifici con destinazione alberghiera purchè destinate a vani comuni (ristorazione, hall d'ingresso, sala riunioni, soggiorno, fitness ecc.) purchè non superiori a 90 mq. poste in aderenza o in prolungamento del filo muratura perimetrale del fabbricato principale cui la veranda è pertinenza e con limite verso la viabilità pubblica coincidente con il margine interno del marciapiede prospiciente e realizzate secondo le indicazioni dei Sussidi operativi;
- j) i manufatti a carattere precario tipo "capanna" posti sull'arenile o nei campeggi, a servizio della balneazione o destinati a servizi igienici, ricovero attrezzi, sorveglianza, assistenza, informazione, servizi di pubblica utilità, purchè appoggiati al suolo, privi di allacciamenti fissi ai pubblici servizi, non superiori ai 5,00 mq. e a 2,20 ml. di altezza, realizzati secondo le indicazioni dei Sussidi operativi;
- k) le tettoie o pedane coperte purchè aperte almeno su tre lati e coperte con materiali leggeri (tela, cannucciato ecc.) annesse ad attività di ristoro e ristorazione purchè non superiori alla **Superficie Utile (SU)** dell'attività corrispondente e distanti almeno 3,00 ml. dal limite della viabilità carraia;
- l) gli ombreggiamenti dei parcheggi purchè realizzati con materiali leggeri (cannucciato, tessuto);
- m) Chioschi prefabbricati destinati a edicola di superficie coperta massima non superiore a 12 mq. e altezza massima non superiore a 3,50.
- n) Per i manufatti o parti di essi oggetto di condono edilizio, ancorché non conteggiabili dallo strumento urbanistico vigente, è sempre ammesso il recupero totale delle quantità, anche ai fini dell'ampliamento, all'interno del lotto, a condizione che l'intervento rispetti le altre normative edilizie e di settore.
- o) Nelle aree soggette a grado di pericolo, individuate dal Piano di Gestione Rischio Alluvioni (e successive modiche), nelle zone residenziali B e C, nelle z.t.o. D3.3 e D3.5 in caso di**

nuova costruzione (nei lotti liberi alla data di entrata in vigore della presente variante) ed in tutti i casi di demolizione e ricostruzione, i volumi accessori e le superfici accessorie (SA) collocati al piano terra non destinati ad abitazione stabile aventi altezza massima interna di 2,40 m non si conteggiano, ferma restando la disciplina delle distanze. Le disposizioni suindicate valgono anche nelle aree soggette a PUA.

6. 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.

Non concorrono alla formazione della **Superficie utile**:

- a) le terrazze, i balconi e le logge con almeno un lato aperto, fino ad una profondità massima di 2,5 ml.; oltre sono conteggiati interamente;
- b) le serre non fisse, ovvero prive di strutture murarie fuori terra e liberamente appoggiate al suolo in quanto prive di fondazioni;
- c) le piscine;
- d) i pergolati, le pompeiane, i gazebo staccati e/o in aderenza fino ad un massimo di 25,00 mq.; oltre sono conteggiati interamente;
- e) le casette per ricovero attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo, prive di allacciamento ai pubblici servizi, con altezza massima non superiore a 2,20 ml. e per un massimo di 5,00 mq.; oltre sono conteggiate interamente;
- f) le bussole d'ingresso e le logge ricavate in aggetto rispetto alla sagoma dell'edificio fino ad un massimo di 3,00 mq.;
- g) i portici pubblici e condominiali, nonché quelli in uso dei singoli alloggi la cui superficie complessiva sia inferiore al 20% della **SU** dell'alloggio di pertinenza, oltre sono conteggiati interamente;
- h) le vasche antincendio e gli impianti tecnologici anche staccati dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di abitabilità o agibilità;
- i) i sottotetti che non abbiano le caratteristiche minime **individuare dal Regolamento Edilizio**;
- j) le coperture a terrazzo anche se praticabili;
- k) gli spazi adibiti a parcheggi pertinenziali, fino ad un massimo di 15 mq. per unità abitativa (**portato a 18,00 mq da art. 53 comma 13 del nuovo R.E.C**);
- l) gli impianti tecnologici (quali vasche antincendio, silos, depuratori ecc.) che necessitino di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di abitabilità o agibilità;
- m) le verande prospicienti gli edifici con destinazione alberghiera purchè destinate a vani comuni (ristorazione, hall d'ingresso, sala riunioni, soggiorno, fitness ecc.) purchè non superiori a 90 mq. poste in aderenza o in prolungamento del filo muratura perimetrale del fabbricato principale cui la veranda è pertinenza e con limite verso la viabilità pubblica coincidente con il margine interno del marciapiede prospiciente e realizzate secondo le indicazioni dei Sussidi operativi;
- n) i manufatti a carattere precario tipo "capanna" posti sull'arenile o nei campeggi, a servizio della balneazione o destinati a servizi igienici, ricovero attrezzi, sorveglianza, assistenza, informazione, servizi di pubblica utilità, purchè appoggiati al suolo, privi di allacciamenti fissi ai pubblici servizi, non superiori ai 5,00 mq. e a 2,20 ml. di altezza, realizzati secondo le indicazioni dei Sussidi operativi;
- o) le tettoie o pedane coperte purchè aperte almeno su tre lati e coperte con materiali leggeri (tela, cannucciato ecc.) annesse ad attività di ristoro e ristorazione purchè non superiori alla **SU** dell'attività corrispondente e distanti almeno 3,00 ml. dal limite della viabilità carraia;
- p) le terrazze poste sopra il solaio dell'ultimo piano degli edifici con destinazione alberghiera e purchè destinate a vani comuni (ristorazioni, sale riunioni, soggiorno, fitness ecc.)
- q) gli ombreggiamenti dei parcheggi purchè realizzati con materiali leggeri (cannucciato, tessuto);
- r) Chioschi prefabbricati destinati a edicola di superficie coperta massima non superiore a 12 mq. e altezza massima non superiore a 3,50 .

- s) le superfici ed i volumi, dotati di copertura, con intradosso ad una quota non superiore di 0,90 ml. dal piano campagna.
- t) **Nelle aree soggette a grado di pericolo, individuate dal Piano di Gestione Rischio Alluvioni, nelle zone residenziali B e C, nelle z.t.o. D3.3 e D3.5 in caso di nuova costruzione (nei lotti liberi alla data di entrata in vigore della presente variante) ed in tutti i casi di demolizione e ricostruzione, i volumi accessori e le superfici accessorie (SA) collocati al piano terra non destinati ad abitazione stabile aventi altezza massima interna di 2,40 m non si conteggiano, ferma restando la disciplina delle distanze.
Le disposizioni suindicate valgono anche nelle aree soggette a PUA.**

Per i manufatti o parti di essi oggetto di condono edilizio, ancorché non conteggiabili dallo strumento urbanistico vigente, è sempre ammesso il recupero totale delle quantità, anche ai fini dell'ampliamento, all'interno del lotto, a condizione che l'intervento rispetti le altre normative edilizie e di settore.

7. Altezza dell'edificio (a.e.): Altezza massima tra quelle dei vari fronti

- 8. 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.

Nelle zone soggette alle limitazioni di cui al vigente PGRA (e successive modiche) non si conteggiano, ai fini del computo delle altezze, i volumi che verranno realizzati con il fine di collocare l'edificio alla quota di sicurezza idraulica indicata dal piano stesso.

Sempre nelle aree soggette a grado di pericolo, individuate dal suddetto Piano di Gestione Rischio Alluvione, nelle zone residenziali B e C, nelle z.t.o. E, D3.3 e D3.5, solo in caso di nuova costruzione (nei lotti liberi alla data di entrata in vigore della presente variante) ed in tutti i casi di demolizione e ricostruzione, i volumi accessori e le superfici accessorie (SA) collocati al piano terra non destinati ad abitazione stabile aventi altezza massima interna di 2,40 m non si conteggiano ai fini delle altezze massime ammissibili ferma restando la disciplina delle distanze.

Le disposizioni suindicate valgono anche nelle aree soggette a PUA.

9. Altezza dei fronti (a.f.): l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

- Si applicano comunque le disposizioni di cui al precedente comma 8.

10. 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.

11. Volume dell'edificio (v.e.): Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

- a) Non concorrono alla formazione del volume dell'edificio:
- b) la proiezione corrispondente alle terrazze, ai balconi e alle logge con almeno un lato aperto, fino ad una profondità massima di 2,5 ml.; oltre tale ingombro è conteggiato interamente quale volume;
- c) le scale esterne;
- d) le serre non fisse, ovvero prive di strutture murarie fuori terra e liberamente appoggiate al suolo in quanto mancanti di fondazioni;
- e) le piscine;
- f) i pergolati, le pompeiane, i gazebo staccati e/o in aderenza fino ad un massimo di 25,00 mq.; oltre sono conteggiati interamente;
- g) le cassette per ricovero attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo, prive di allacciamento ai pubblici servizi, con altezza massima non superiore a 2,20 ml. e per un massimo di 5,00 mq., oltre sono conteggiate interamente;

- h) le bussole d'ingresso e le logge ricavate in aggetto rispetto alla sagoma dell'edificio fino ad un massimo di 2,00 mq.;
- i) i portici pubblici e condominiali, nonché quelli in uso dei singoli immobili la cui superficie complessiva sia inferiore al 20% della **SU** dell'alloggio di pertinenza; oltre sono conteggiati interamente;
- j) le vasche antincendio e gli impianti tecnologici anche staccati dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di abitabilità o agibilità;
- k) i sottotetti che non abbiano le caratteristiche minime **individuate dal regolamento edilizio**;
- l) gli spazi adibiti a parcheggi pertinenziali oltre alla dotazione di standard prevista dalla L. n° 122/1989, fino ad un massimo di 15 mq. per unità abitativa **(portati a 18 mq dall'art 53 comma 13 del R.E.C)**;
- m) i vespai o i solai aerati aventi o posti ad una altezza non superiore a 0,50 ml., misurati dalla quota zero alla quota di calpestio;
- n) le verande prospicienti gli edifici con destinazione alberghiera purchè destinate a vani comuni (ristorazione, hall d'ingresso, sala riunioni, soggiorno, fitness ecc.) purchè non superiori a 90 mq. poste in aderenza o in prolungamento del filo muratura perimetrale del fabbricato principale cui la veranda è pertinenza e con limite verso la viabilità pubblica coincidente con il margine interno del marciapiede prospiciente e realizzate secondo le indicazioni dei Sussidi operativi;
- o) i manufatti a carattere precario tipo "capanna" posti sull'arenile o nei campeggi, a servizio della balneazione o destinati a servizi igienici, ricovero attrezzi, sorveglianza, assistenza, informazione, servizi di pubblica utilità, purchè appoggiati al suolo, privi di allacciamenti fissi ai pubblici servizi, non superiori ai 5,00 mq. e a 2,20 ml. di altezza, realizzati secondo le indicazioni dei Sussidi operativi;
- p) le tettoie o pedane coperte purchè aperte almeno su tre lati e coperte con materiali leggeri (tela, cannucciato ecc.) annesse ad attività di ristoro e ristorazione, purchè non superiori alla **SU** dell'attività corrispondente e distanti almeno 3,00 ml. dal limite della viabilità carraia;
- q) le terrazze poste sopra il solaio dell'ultimo piano degli edifici con destinazione alberghiera e purchè destinate a vani comuni (ristorazioni, sale riunioni, soggiorno, fitness ecc.)
- r) gli ombreggiamenti dei parcheggi purchè realizzati con materiali leggeri (cannucciato, tessuto);
- s) Chioschi prefabbricati destinati a edicola di superficie coperta massima non superiore a 12 mq. e altezza massima non superiore a 3,50.
- t) **le superfici ed i volumi, dotati di copertura, con intradosso ad una quota non superiore di 0,90 ml. dal piano campagna.**
- u) **Nelle zone soggette alle limitazioni di cui al vigente PGRA (e successive modiche) non si conteggiano, i volumi che verranno realizzati con il fine di collocare l'edificio alla quota di sicurezza idraulica indicata dal piano stesso. Sempre nelle aree soggette a grado di pericolo, individuate dal suddetto Piano di Gestione Rischio Alluvioni, nelle zone residenziali B e C, nelle z.t.o. D3.3 e D3.5 in caso di nuova costruzione (nei lotti liberi alla data di entrata in vigore della presente variante) ed in tutti i casi di demolizione e ricostruzione, i volumi accessori collocati al piano terra non destinati ad abitazione stabile aventi altezza massima interna di 2,40 m non si conteggiano, ferma restando la disciplina delle distanze.**
Le disposizioni suindicate valgono anche nelle aree soggette a PUA.

12. *Ai fini della verifica del dimensionamento del piano e dei relativi standard e rapporti, nel caso in cui la capacità edificatoria sia espressa in **Superficie Utile** di pavimento si assume che 1 mq di **SU** equivalga a 3,7 mc.*

[...] omissis