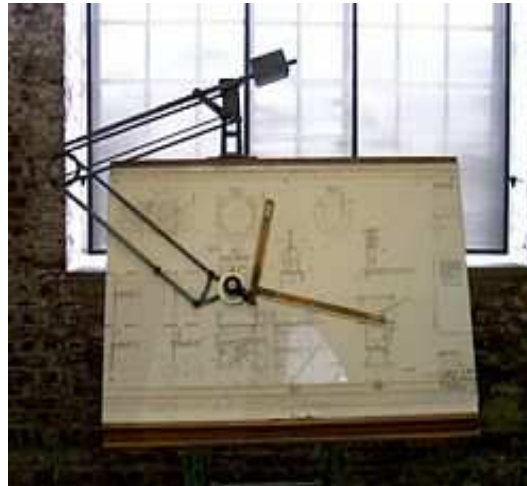


# Regolamento urbanistico e Regolamento edilizio



TAVOLO DELLE PROFESSIONI TECNICHE

**PIETRASANTA 18 SETTEMBRE 2014**

## □ DISTANZE ART. 4 NTA



**Distanze tra edifici:** 10 mt pareti finestrate (DM 1444/68)

**Distanze tra fabbricati con interposta strada:** si applica il DM 1444/68 all'esterno dei centri abitati. All'interno dei centri abitati si applicano esclusivamente le distanze dai confini e dagli spazi pubblici.

**Distanze dai confini e dagli spazi pubblici:** 5 mt derogabili con atto di assenso; qualora lo spazio pubblico sia una strada e l'intervento riguarda un edificio esistente è ammesso, all'interno dei centri abitati, il mantenimento dell'allineamento dell'edificio preesistente, se posto internamente al c.a.

**Distanze dalle strade:** ai sensi del Codice della Strada; pertanto nei c.a. non è prevista distanza ad eccezione dell'autostrada; fuori dai c.a. secondo le disposizione del Codice stesso.

**Ai locali completamente interrati si applicano i disposti del codice civile**

***La distanza è riferita alla superficie coperta***

## □ RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON ACCORPAMENTO O FRAZIONAMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI ART. 9 NTA

Il frazionamento delle unità immobiliari è **sempre consentito, anche contestualmente all'intervento di addizione funzionale.**

Le unità immobiliari derivanti dal frazionamento **non possono essere inferiori a 65 mq di sun.**

La verifica del rispetto del parametro di 65 mq deve fare riferimento alle **consistenze fondiari** e parametriche alla data di adozione del RU (art. 4 NTA).

## □ RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON ADDIZIONE FUNZIONALE ART. 9 NTA

**E' consentita la realizzazione di addizioni funzionali** nei limiti del **20% del volume lordo**, da riferirsi alla consistenza volumetrica alla data di adozione del Regolamento Urbanistico.

Per i fabbricati classificati come **storici** l'addizione funzionale è ammessa fino a 20 mq di sun per intervento **R1** e fino a 40 mq per intervento **R2**.

**E' sempre possibile, che l'incremento possa generare superficie non residenziale (snr)**

*Sottotetti non collegati funzionalmente con scala fissa: ai sensi dell'art. 1 ter del R.E. **sono esclusi** dal computo della superficie utile lorda.*

## □ INTERVENTI SOGGETTI A VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO ART. 47 NTA

**Intervento con SCIA:** si applica l'art. 23 comma 1bis del DPR 380/2001, che comporta la presentazione di SCIA la cui efficacia è **subordinata all'acquisizione da parte dell'ufficio dei pareri o nulla osta preventivi**. Nella fattispecie all'acquisizione del parere che attesti la disponibilità degli alloggi ammessi dal dimensionamento del Piano Strutturale.

**Intervento con Permesso di Costruire:** nell'ambito dell'istruttoria l'ufficio **provvederà all'acquisizione** del parere che attesti la disponibilità degli alloggi.

*La verifica del rispetto dimensionamento in caso di cambi d'uso in **zona agricola** verso il residenziale riguarda il **mutamento della destinazione d'uso agricola** ai sensi dell'art. 45 comma 5 della L.R. 1/2005. Pertanto il dimensionamento non deve essere verificato se il cambio d'uso riguarda edifici destinati ad altre funzioni (esempio: destinazioni artigianali, commerciali, direzionali, ecc.). **La verifica del dimensionamento è sempre necessaria** qualora l'intervento sia soggetto a piano di recupero (sul eccedente 500 mq).*

## □ SURFICIE UTILE ABITABILE O AGIBILE (SUA) E SUPERFICIE NON RESIDENZIALE O ACCESSORIA ART. 1 TER

**SUA:** la sua riguarda la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, relativa all'unità immobiliare abitabile o agibile. E' comprensiva dei locali sottotetto recuperati a fini abitativi e dei locali e ambienti di lavoro comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli e scale interne.

**SNR:** la snr è quella generalmente riferita a spazi comuni (autorimesse collettive, porticati, ballatoi, ecc.) e a superfici accessorie dell'u.i., quali logge, portici, balconi, terrazzi, cantine soffitte, tettoie, ecc.

***Logge e porticati:*** sono computate nella sul **esclusivamente** le superfici **eccedenti i 2,00 m** per tutto lo sviluppo perimetrale, misurati dalla parete esterna del fabbricato, sino al filo esterno delimitato dalla sagoma della loggia o porticato.

## □ INTERVENTI SUI PROSPETTI DEGLI EDIFICI STORICI ART. 9

NTA RU e ART. 9 quater RE

**Il regolamento edilizio definisce le modalità di intervento sugli edifici storici nel rispetto della disciplina del RU indicando ed esplicitando i criteri per la progettazione che deve tendere alla storicizzazione delle parti, anche recenti, dell'edificio.**

Infatti il R.E. non impedisce **l'apertura di nuove porte e finestre** purché di dimensioni analoghe a quelle storiche.

Con le stesse finalità (storicizzazione dell'edificio) è **sempre possibile ripristinare le aperture originarie.**

## □ ALTEZZA MASSIMA ART. 1ter RE

**Altezza massima:** si intende sempre la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento, in alto, alla linea di intersezione fra la parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura comunque configurata.

Pertanto, qualora l'edificio sia costituito da un'articolazione di volumi, il parametro dell'altezza massima deve essere riferito alla **parete perimetrale più esterna**, ad esempio nel caso di una pertinenza posta in aderenza all'edificio.

