

Codice regionale dell'edilizia.

Art. 3

(Definizioni generali)

1. Ai fini della presente legge i parametri edilizi sono:

a) edificio: costruzione coperta e isolata da vie o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più accessi;

b) unità immobiliare: ogni edificio o parte di edificio che rappresenta un cespite indipendente censito nei registri immobiliari o nel libro fondiario idoneo ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinato;

c) elementi costitutivi dell'edificio: fondazioni, intelaiatura strutturale, pareti perimetrali, solai interpiano, solaio di copertura, elementi di collegamento tra piani;

d) parete: ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura; la parete finestrata, anche ai fini dell'applicazione di quanto disposto dall'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell' articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), è la parete dotata di vedute ai sensi del codice civile ;

e) superficie utile (Su): la superficie data dalla somma delle superfici agibili di tutti i piani fuori terra, dei piani interrati e seminterrati dell'unità immobiliare o dell'edificio, al netto delle pareti perimetrali, dei pilastri, dei tramezzi, degli sguinci, dei vani di porte e finestre e delle superfici accessorie;

f) superficie accessoria (Sa): la superficie data dalla somma delle superfici destinate a pertinenze fisicamente unite o a sé stanti quali a esempio cantine, soffitte, locali comportanti volumi tecnici in genere e locali comuni, vani scala, vani corsa ascensori, autorimesse, lavanderie, androni di ingresso e porticati liberi, verande, bussole,

logge, terrazze e balconi dell'unità immobiliare o dell'edificio al netto di tutte le pareti, i pilastri, i tramezzi, le pareti interne, gli sguinci, i vani di porte e finestre;

g) superficie coperta (S_c): la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dell'unità immobiliare o dell'edificio e delimitate dalle superfici esterne delle pareti o dalle strutture perimetrali, escluse:

1) le rampe di scale aperte e altre strutture comunque funzionali al collegamento dell'edificio o unità immobiliare;

2) le strutture la cui proiezione ortogonale non superi la profondità massima di 2 metri, poste a tutela dell'unità immobiliare o dell'edificio oppure a protezione degli ingressi e delle aperture, quali pensiline, sporti di gronda, vetrine, verande, bussole, porticati, balconi e poggiali;

3) le tamponature, le intercapedini e i rivestimenti nei limiti individuati dall'articolo 37;

4) le tettoie a copertura della superficie per parcheggio (S_p) nei limiti dell'articolo 16;

h) superficie per parcheggi (S_p): l'area destinata alla sosta e allo stazionamento dei veicoli, compresi i relativi spazi di distribuzione e manovra, nonché l'area di accesso qualora destinata a esclusivo servizio dei parcheggi medesimi;

i) volume utile (V_u): il volume dell'unità immobiliare o dell'edificio dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili (S_u) per le relative altezze utili (H_u);

j) volume tecnico (V_t): il volume determinato dalla parte dell'unità immobiliare o dell'edificio strettamente necessario a contenere e a consentire l'accesso agli impianti tecnologici pertinenziali e strumentali all'edificio o all'unità immobiliare, nonché il volume determinato dalle tamponature, intercapedini e rivestimenti esterni delle pareti e dei solai finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico nei limiti indicati dalla legge;

k) altezza dell'edificio (H): la distanza massima tra la quota media del terreno sistemato o del marciapiede e sino all'intradosso dell'ultimo solaio più alto della copertura della costruzione, calcolata nel punto di intersezione con la facciata;

l) altezza utile dell'unità immobiliare (H_u): la distanza verticale fra il piano di calpestio e il soffitto escluse le eventuali intercapedini costituenti volumi tecnici; nei locali con

pavimento a livelli diversi, la Hu viene misurata dalla porzione di pavimento a livello più elevato se superiore al 30 per cento dell'area del locale;

m) sagoma dell'edificio: la conformazione planivolumetrica della costruzione e il suo perimetro, inteso sia in senso verticale sia orizzontale, compresa la struttura della copertura, esclusi i volumi tecnici;

n) distanza dai confini di proprietà: la distanza minima in proiezione orizzontale dai confini fino al perimetro della superficie coperta dell'edificio.

(1)(2)(3)(4)(5)(7)(8)(14)(16)(17)(18)(19)(20)(21)

2. Ai fini della presente legge si intende per:

a) abbattimento di barriere architettoniche su edifici o unità immobiliari esistenti: gli interventi e le opere rivolti a realizzare ascensori, rampe esterne, servoscala, piattaforme elevatrici, bussole a protezione degli ingressi, nonché tutti gli interventi e le opere necessari a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici di cui al decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche), e successive modifiche, e la realizzazione di servizi igienici, autorimesse e posti auto coperti per le stesse finalità;

b) adeguamento igienico-funzionale di edifici esistenti: tutte le opere dirette ad adeguare gli edifici o le unità immobiliari esistenti alle disposizioni vigenti in materia igienico-sanitaria e di sicurezza, nonché quelli diretti a conservare o migliorare la funzionalità degli edifici coerentemente con la destinazione d'uso ammessa;

c) area funzionalmente contigua: l'area suscettibile di asservimento quale pertinenza urbanistica di altra area, anche non adiacente, purché suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile e purché la distanza non superi il raggio di 1.000 metri.

2 bis. In attuazione dell'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), fatto salvo quanto disposto al comma 2 ter, la materia delle distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, nonché le dotazioni territoriali e

funzionali minime definite quali standard urbanistici trovano disciplina nel piano territoriale regionale vigente e nella specifica regolamentazione regionale, ferme restando le disposizioni del Codice civile in materia di distanze. Le zone territoriali omogenee B0 o le loro sottozone, nonché le altre aree alle stesse assimilate, come individuate dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati, sono equiparate, ai fini delle distanze minime tra edifici, alle zone territoriali omogenee A anche per l'applicazione dell'articolo 9, comma 1, punto 1), del decreto ministeriale 1444/1968.

(6)(9)

2 ter. Salvo diversa previsione degli strumenti urbanistici, anche differenziata per zone urbanistiche, e ferme restando le disposizioni del Codice civile in materia di distanze, non vengono computati ai fini del calcolo della distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti le opere o i manufatti non idonei a compromettere il profilo igienico-sanitario e il corretto inserimento dell'opera nel contesto urbanistico quali, a esempio:

- 1) sporti di gronda, abbaini, terrazze, poggiali e balconi aggettanti fino alla profondità massima di 2 metri;
- 2) logge e porticati liberi, androni, bussole e verande;
- 3) rampe e scale aperte;
- 4) muri di contenimento, volumi tecnici e vani corsa ascensori;
- 5) box e autorimesse pertinenziali o altri manufatti, comunque pertinenziali, fino all'altezza di 3 metri, rispetto al fabbricato principale;
- 6) tettoie, pensiline e pergolati.

(10)(12)(13)(15)

2 quater. Nel rispetto delle disposizioni del Codice civile in materia di distanze, gli strumenti urbanistici comunali possono ammettere interventi di ampliamento di edifici esistenti in deroga alle distanze minime di cui al decreto ministeriale 1444/1968 qualora ciò consenta l'allineamento del patrimonio edilizio e il migliore assetto urbanistico e paesaggistico del territorio.

(11)

2 quinquies. Nelle zone omogenee A gli strumenti urbanistici comunali possono ammettere anche l'ampliamento e la nuova costruzione, al fine del completamento del tessuto insediativo, nel rispetto degli indici e delle caratteristiche tipologiche previste dalle norme di attuazione.

(22)

2 sexies. Nelle zone omogenee B non sono soggetti all'obbligo della distanza tra pareti finestrate gli edifici tra i quali sia interposta una strada.

(23)

2 septies. In ogni caso gli strumenti urbanistici comunali possono ammettere distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti indipendenti dall'altezza del fabbricato più alto.

(24)

Note:

1 Parole aggiunte alla lettera f) del comma 1 da art. 135, comma 1, lettera a), L. R. 26/2012

2 Lettera l) del comma 1 sostituita da art. 135, comma 1, lettera b), L. R. 26/2012

3 Lettera f) del comma 1 sostituita da art. 4, comma 2, lettera a), L. R. 5/2013

4 Lettera l) del comma 1 sostituita da art. 4, comma 2, lettera b), L. R. 5/2013

5 Parole aggiunte alla lettera f) del comma 1 da art. 2, comma 1, L. R. 13/2014

6 Comma 2 bis aggiunto da art. 2, comma 2, L. R. 13/2014

7 Parole aggiunte alla lettera d) del comma 1 da art. 33, comma 2, lettera a), L. R. 29/2017

- 8** Parole soppresse alla lettera f) del comma 1 da art. 33, comma 2, lettera b), L. R. 29/2017
- 9** Comma 2 bis sostituito da art. 33, comma 3, lettera a), L. R. 29/2017
- 10** Comma 2 ter aggiunto da art. 33, comma 3, lettera b), L. R. 29/2017
- 11** Comma 2 quater aggiunto da art. 33, comma 3, lettera b), L. R. 29/2017
- 12** Parole aggiunte al numero 1) del comma 2 ter da art. 6, comma 1, lettera a), L. R. 6/2019
- 13** Parole sostituite al numero 2) del comma 2 ter da art. 6, comma 1, lettera b), L. R. 6/2019
- 14** Parole aggiunte alla lettera g) del comma 1 da art. 4, comma 1, lettera a), L. R. 14/2020
- 15** Parole sostituite al numero 1) del comma 2 ter da art. 4, comma 1, lettera b), L. R. 14/2020
- 16** Parole sostituite alla lettera f) del comma 1 da art. 106, comma 1, lettera a), L. R. 6/2021
- 17** Parole aggiunte alla lettera f) del comma 1 da art. 106, comma 1, lettera b), L. R. 6/2021
- 18** Parole soppresse alla lettera f) del comma 1 da art. 106, comma 1, lettera b), L. R. 6/2021
- 19** Parole aggiunte alla lettera f) del comma 1 da art. 40, comma 1, lettera a), L. R. 10/2023
- 20** Parole aggiunte al numero 1) della lettera g) del comma 1 da art. 40, comma 1, lettera b), L. R. 10/2023
- 21** Parole aggiunte alla lettera n) del comma 1 da art. 40, comma 1, lettera c), L. R. 10/2023
- 22** Comma 2 quinquies aggiunto da art. 40, comma 1, lettera d), L. R. 10/2023

23 Comma 2 sexies aggiunto da art. 40, comma 1, lettera d), L. R. 10/2023

24 Comma 2 septies aggiunto da art. 40, comma 1, lettera d), L. R. 10/2023