



Comune di Scandicci

## ALLEGATO A

Allegato alla deliberazione del  
Consiglio Comunale del \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

# REGOLAMENTO URBANISTICO NORME PER L'ATTUAZIONE – ART. 11

APPROVATO CON DELIBERAZIONE CC n. 58 del 08.07.2013

**TESTO COMPARATO**

**TESTO AGGIORNATO**

**REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME PER L'ATTUAZIONE – ART .11**

**TESTO COMPARATO**

**Art. 11 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

**1. Disposizioni generali**

1.1. Sono definiti dal presente articolo i parametri urbanistici ed edilizi validi ai fini dell'attuazione delle previsioni del presente Regolamento Urbanistico nonché - più in generale - delle disposizioni contenute negli strumenti, atti e norme regolamentari comunali in materia di governo del territorio.

1.2. ~~Nelle more della emanazione di specifiche disposizioni statali o regionali.~~ Si rinvia ~~altresì~~ alle definizioni contenute nel Regolamento Edilizio - **in recepimento delle disposizioni regionali in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio** - per quanto riguarda:

- a) le definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi, comprendenti le nozioni di 'complesso edilizio', 'edificio' (o 'fabbricato'), 'unità immobiliare', 'organismo edilizio', 'involucro edilizio', 'sagoma', 'lotto urbanistico di riferimento', 'area di sedime', 'dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale', 'dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione', 'dotazioni di parcheggio pubblico', 'incremento del carico urbanistico';
- b) le definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni, comprendenti le nozioni di 'abbaino', 'balcone', 'ballatoio', 'bow-window', 'cantine (o 'scantinati)', 'copertura', 'intercapedini', 'intradosso', 'loggia' (o 'portico)', 'parti condominiali o di uso comune', 'pensilina', 'piano o locale fuori terra', 'piano o locale interrato', 'piano o locale seminterrato o parzialmente interrato', 'piano sottotetto', 'porticato', 'serra solare', 'soppalco', 'terrazza', 'tettoia', 'veranda', 'volumi tecnici';

~~e) le opere, interventi e manufatti da ritenersi privi di rilevanza urbanistico-edilizia e come tali influenti ai fini del computo dei parametri di cui al presente articolo.~~

**1.3. Non rilevano ai fini dei parametri di cui al presente articolo le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia - come individuati dalle vigenti norme regionali - in quanto non incidenti in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio per i loro oggettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità, o in ragione della temporaneità di installazione.**

**1.4. L'adeguamento dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al presente articolo, in recepimento di ~~specifiche~~ **sopravvenute** disposizioni statali o regionali ~~approvate successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico~~ - analogamente all'eventuale correlato adeguamento delle definizioni di cui al punto**

**TESTO AGGIORNATO**

**Art. 11 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

**1. Disposizioni generali**

1.1. Sono definiti dal presente articolo i parametri urbanistici ed edilizi validi ai fini dell'attuazione delle previsioni del presente Regolamento Urbanistico nonché - più in generale - delle disposizioni contenute negli strumenti, atti e norme regolamentari comunali in materia di governo del territorio.

1.2. Si rinvia alle definizioni contenute nel Regolamento Edilizio - in recepimento delle disposizioni regionali in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio - per quanto riguarda:

- a) le definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi, comprendenti le nozioni di 'complesso edilizio', 'edificio' (o 'fabbricato'), 'unità immobiliare', 'organismo edilizio', 'involucro edilizio', 'sagoma', 'lotto urbanistico di riferimento', 'area di sedime', 'dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale', 'dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione', 'dotazioni di parcheggio pubblico', 'incremento del carico urbanistico';
- b) le definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni, comprendenti le nozioni di 'abbaino', 'balcone', 'ballatoio', 'bow-window', 'cantine (o 'scantinati)', 'copertura', 'intercapedini', 'intradosso', 'loggia' (o 'portico)', 'parti condominiali o di uso comune', 'pensilina', 'piano o locale fuori terra', 'piano o locale interrato', 'piano o locale seminterrato o parzialmente interrato', 'piano sottotetto', 'porticato', 'serra solare', 'soppalco', 'terrazza', 'tettoia', 'veranda', 'volumi tecnici';

1.3. Non rilevano ai fini dei parametri di cui al presente articolo le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia - come individuati dalle vigenti norme regionali - in quanto non incidenti in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio per i loro oggettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità, o in ragione della temporaneità di installazione.

1.4. L'adeguamento dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al presente articolo, in recepimento di sopravvenute disposizioni statali o regionali - analogamente all'eventuale correlato adeguamento delle definizioni di cui al punto

# COMUNE DI SCANDICCI

1.2, lett. a) e b) ~~, ovvero delle fattispecie di opere, interventi o manufatti privi di rilevanza edilizia di cui al punto 1.2, lett. e)~~ - è effettuato con singola Deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

## **2. Indice insediativo residenziale (Ir)**

2.1. Si definisce "indice insediativo residenziale" (Ir) il parametro che esprime il quantitativo di superficie utile lorda (Sul), ovvero di volume (V), convenzionalmente attribuito dagli strumenti ed atti comunali a ciascun abitante insediato o insediabile. L'indice insediativo residenziale (Ir) è fissato dall'Amm./ne Comunale, nel rispetto dei quantitativi medi per abitante stabiliti dalle vigenti norme statali, **in sede di formazione dei propri strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica** ~~e, salvo diversa dimostrazione, non può superare, per ogni abitante insediato o insediabile, i mc 37 di superficie utile lorda (Sul), ovvero i mc 100 di volume (V).~~

2.2. In sede di formazione degli atti comunali di governo del territorio, e relative varianti, il numero complessivo di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, calcolato in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui al punto 2.1, costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento degli standard urbanistici ~~(dotazioni minime per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie)~~ e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalle vigenti norme statali e regionali.

**2.3. Per standard urbanistici, ai fini del punto 2.2, si intendono le dotazioni minime per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.**

## **3. Superficie territoriale (St)**

3.1. Si definisce "superficie territoriale" (St) la superficie complessiva delle aree soggette ad un Piano Attuativo o ad un Progetto Unitario, ovvero delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione. Con tale parametro è misurata la superficie complessiva delle principali "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" ed "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" previste dal Regolamento Urbanistico - espressamente perimetrare negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000.

3.2. La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiari (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti. La misura e l'ubicazione di tali superfici è definita dagli strumenti ed atti comunali, ovvero prevista in sede di formazione e approvazione del Piano Attuativo o Progetto Unitario convenzionato.

1.2, lett. a) e b) - è effettuato con singola Deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

## **2. Indice insediativo residenziale (Ir)**

2.1. Si definisce "indice insediativo residenziale" (Ir) il parametro che esprime il quantitativo di superficie utile lorda (Sul), ovvero di volume (V), convenzionalmente attribuito dagli strumenti ed atti comunali a ciascun abitante insediato o insediabile. L'indice insediativo residenziale (Ir) è fissato dall'Amm./ne Comunale, nel rispetto dei quantitativi medi per abitante stabiliti dalle vigenti norme statali, in sede di formazione dei propri strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

2.2. In sede di formazione degli atti comunali di governo del territorio, e relative varianti, il numero complessivo di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, calcolato in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui al punto 2.1, costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento degli standard urbanistici e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalle vigenti norme statali e regionali.

2.3. Per standard urbanistici, ai fini del punto 2.2, si intendono le dotazioni minime per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

## **3. Superficie territoriale (St)**

3.1. Si definisce "superficie territoriale" (St) la superficie complessiva delle aree soggette ad un Piano Attuativo o ad un Progetto Unitario, ovvero delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione. Con tale parametro è misurata la superficie complessiva delle principali "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" ed "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" previste dal Regolamento Urbanistico - espressamente perimetrare negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000.

3.2. La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiari (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti. La misura e l'ubicazione di tali superfici è definita dagli strumenti ed atti comunali, ovvero prevista in sede di formazione e approvazione del Piano Attuativo o Progetto Unitario convenzionato.

# COMUNE DI SCANDICCI

3.3. Salvo espressa esclusione dettata dalle disposizioni contenute nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme, con riferimento a singole "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" o "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali", la superficie territoriale (St) comprende le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada).

## **4. Superficie fondiaria (Sf)**

4.1. Si definisce "superficie fondiaria" (Sf) la porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini ~~edificatori~~ privati, **edificatori e non**, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.

4.2. La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), quali definite al successivo paragrafo 5.

## **5. Superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap)**

5.1. Si definisce "superficie per attrezzature e spazi pubblici" (Sap) la porzione della superficie territoriale (St) destinata alla viabilità, all'urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali pubbliche in genere, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico, ancorché private.

## **6. Indice di fabbricabilità territoriale (It)**

6.1. Si definisce "indice di fabbricabilità territoriale" (It) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

## **7. Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**

7.1. Si definisce "indice di utilizzazione territoriale" (Ut) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

## **8. Indice di fabbricabilità fondiaria (If)**

8.1. Si definisce "indice di fabbricabilità fondiaria" (If) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

3.3. Salvo espressa esclusione dettata dalle disposizioni contenute nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme, con riferimento a singole "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" o "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali", la superficie territoriale (St) comprende le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada).

## **4. Superficie fondiaria (Sf)**

4.1. Si definisce "superficie fondiaria" (Sf) la porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini privati, edificatori e non, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.

4.2. La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), quali definite al successivo paragrafo 5.

## **5. Superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap)**

5.1. Si definisce "superficie per attrezzature e spazi pubblici" (Sap) la porzione della superficie territoriale (St) destinata alla viabilità, all'urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali pubbliche in genere, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico, ancorché private.

## **6. Indice di fabbricabilità territoriale (It)**

6.1. Si definisce "indice di fabbricabilità territoriale" (It) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

## **7. Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**

7.1. Si definisce "indice di utilizzazione territoriale" (Ut) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

## **8. Indice di fabbricabilità fondiaria (If)**

8.1. Si definisce "indice di fabbricabilità fondiaria" (If) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

## COMUNE DI SCANDICCI

### **9. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

9.1. Si definisce "indice di utilizzazione fondiaria" (Uf) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

### **10. Superficie utile lorda (Sul)**

10.1. Si definisce "superficie utile lorda" (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi di cui al successivo punto 10.2 e con l'esclusione degli elementi di cui ai successivi punti 10.3, 10.4, 10.5 e 10.6 del presente paragrafo.

10.2. Nel computo della superficie utile lorda (Sul) sono compresi:

- a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio di cui al paragrafo 1, punto 1.2, lett. a), quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;
- b) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
- c) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. **La superficie utile lorda (Sul) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso tra quelli serviti;**
- d) le logge o portici con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;
- e) i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della L.R. 5/2010 e dell'art. 182 delle presenti norme;
- f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e), per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- g) ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dei successivi punti 10.3, 10.4, 10.5 e 10.6.

10.3. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie (Snr):

- a) le logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura

### **9. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

9.1. Si definisce "indice di utilizzazione fondiaria" (Uf) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

### **10. Superficie utile lorda (Sul)**

10.1. Si definisce "superficie utile lorda" (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi di cui al successivo punto 10.2 e con l'esclusione degli elementi di cui ai successivi punti 10.3, 10.4, 10.5 e 10.6 del presente paragrafo.

10.2. Nel computo della superficie utile lorda (Sul) sono compresi:

- a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio di cui al paragrafo 1, punto 1.2, lett. a), quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;
- b) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
- c) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso tra quelli serviti;
- d) le logge o portici con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;
- e) i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della L.R. 5/2010 e dell'art. 182 delle presenti norme;
- f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e), per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- g) ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dei successivi punti 10.3, 10.4, 10.5 e 10.6.

10.3. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie (Snr):

- a) le logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura

## COMUNE DI SCANDICCI

indicata. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;

- b) i balconi, indipendentemente dall'entità dell'oggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- c) le terrazze prive di copertura;
- d) le parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio;
- e) le **superfici coperte da** tettoie, ivi comprese di quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;
- f) le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrato, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti nel territorio rurale di cui al Titolo X delle presenti norme, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della Sul solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. Ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) si considerano solo le autorimesse realizzate nel rispetto delle soglie dimensionali massime specificate all'art. 151, punto 1;
- g) le autorimesse private, singole o collettive, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti in aree diverse da quelle indicate alla precedente lett. f), indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, ed a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della Sul solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. Fatta eccezione per le autorimesse totalmente interrate con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto, l'esclusione dal computo della Sul non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia ovvero, se superiori, dalle presenti norme;
- h) le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto. Negli ambiti dichiarati a pericolosità geologica o idraulica elevata (aree G.3 e I.3 di cui all'art. 52, aree P.F.3 e P.I.3 di cui all'art. 53) o molto elevata (aree G.4 e I.4 di cui all'art. 52, aree P.F.4 e P.I.4 di cui all'art. 53) sono esclusi dal computo della

indicata. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;

- b) i balconi, indipendentemente dall'entità dell'oggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- c) le terrazze prive di copertura;
- d) le parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio;
- e) le superfici coperte da tettoie, ivi comprese di quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;
- f) le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrato, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti nel territorio rurale di cui al Titolo X delle presenti norme, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della Sul solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. Ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) si considerano solo le autorimesse realizzate nel rispetto delle soglie dimensionali massime specificate all'art. 151, punto 1;
- g) le autorimesse private, singole o collettive, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti in aree diverse da quelle indicate alla precedente lett. f), indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, ed a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della Sul solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. Fatta eccezione per le autorimesse totalmente interrate con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto, l'esclusione dal computo della Sul non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia ovvero, se superiori, dalle presenti norme;
- h) le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto. Negli ambiti dichiarati a pericolosità geologica o idraulica elevata (aree G.3 e I.3 di cui all'art. 52, aree P.F.3 e P.I.3 di cui all'art. 53) o molto elevata (aree G.4 e I.4 di cui all'art. 52, aree P.F.4 e P.I.4 di cui all'art. 53) sono esclusi dal computo della

## COMUNE DI SCANDICCI

superficie utile lorda (Sul) i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in parte al di sopra della quota del piano di campagna, purché si tratti di locali accessori con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone;

- i) i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili.

10.4. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono altresì esclusi:

- a) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello;
- b) le scale di sicurezza, comunque configurate, ~~poste all'esterno dell'involucro edilizio~~, ivi comprese quelle ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- c) i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;
- d) le gallerie pedonali pubbliche o asservite ad uso pubblico;
- e) gli spazi aperti sottostanti ad elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali purché con oggetto non superiore a ml 2,00;
- f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lett. e) del punto 10.2, per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- g) gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;
- h) le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;
- i) i volumi tecnici, diversi da quelli di cui al punto 10.3, lett. i);
- j) le intercapedini orizzontali o verticali **comunque configurate**;
- k) i palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
- l) gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;
- m) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- n) le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia ~~di cui al paragrafo 1, punto 1.2, lett. e)~~, **come individuati dalle vigenti norme regionali**.

superficie utile lorda (Sul) i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in parte al di sopra della quota del piano di campagna, purché si tratti di locali accessori con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone;

- i) i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili.

10.4. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono altresì esclusi:

- a) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello;
- b) le scale di sicurezza, comunque configurate, ivi comprese quelle ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- c) i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;
- d) le gallerie pedonali pubbliche o asservite ad uso pubblico;
- e) gli spazi aperti sottostanti ad elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali purché con oggetto non superiore a ml 2,00;
- f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lett. e) del punto 10.2, per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- g) gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;
- h) le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;
- i) i volumi tecnici, diversi da quelli di cui al punto 10.3, lett. i);
- j) le intercapedini orizzontali o verticali **comunque configurate**;
- k) i palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
- l) gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;
- m) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- n) le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, **come individuati dalle vigenti norme regionali**.

## COMUNE DI SCANDICCI

**Con riferimento all'art. 29 del regolamento regionale in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio (D.P.G.R. 11/11/2013, n. 64/R), sono altresì esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul), quali sub-articolazioni delle fattispecie sopra elencate:**

- le strutture esterne di rivestimento e gli altri elementi tecnologici consimili finalizzati alla qualificazione estetico-architettonica dei fabbricati;
- i collegamenti in quota tra corpi di fabbrica separati, ivi compresi quelli provvisti di copertura e tamponamenti laterali, purché con larghezza non superiore a ml 2,00;
- (limitatamente ai tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui al Titolo VIII, Capo II) le coperture retrattili, ove mantenute stabilmente in posizione chiusa ed utilizzate in posizione aperta per il tempo strettamente necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci;
- (limitatamente ai tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui al Titolo VIII, Capo II) le rampe carrabili necessarie per accedere ad eventuali parcheggi pertinenziali collocati sulle coperture degli edifici o comunque collocati su solai posti a quota sopraelevata rispetto al piano di campagna;
- (limitatamente ai tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui al Titolo VIII, Capo II) gli impianti tecnologici e/o attrezzature per lavorazioni speciali per i quali - in ragione di esigenze funzionali, di sicurezza, strutturali e/o igienico-sanitarie - sussista la dimostrata necessità di una collocazione parzialmente o totalmente esterna all'involucro edilizio. La superficie totale di tali impianti e/o attrezzature non può eccedere il 5% della Sul dell'unità immobiliare di riferimento e non può comunque superare i mq 50.

10.5. Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dal Regolamento Edilizio, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;
- b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

Con riferimento all'art. 29 del regolamento regionale in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio (D.P.G.R. 11/11/2013, n. 64/R), sono altresì esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul), quali sub-articolazioni delle fattispecie sopra elencate:

- le strutture esterne di rivestimento e gli altri elementi tecnologici consimili finalizzati alla qualificazione estetico-architettonica dei fabbricati;
- i collegamenti in quota tra corpi di fabbrica separati, ivi compresi quelli provvisti di copertura e tamponamenti laterali, purché con larghezza non superiore a ml 2,00;
- (limitatamente ai tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui al Titolo VIII, Capo II) le coperture retrattili, ove mantenute stabilmente in posizione chiusa ed utilizzate in posizione aperta per il tempo strettamente necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci;
- (limitatamente ai tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui al Titolo VIII, Capo II) le rampe carrabili necessarie per accedere ad eventuali parcheggi pertinenziali collocati sulle coperture degli edifici o comunque collocati su solai posti a quota sopraelevata rispetto al piano di campagna;
- (limitatamente ai tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui al Titolo VIII, Capo II) gli impianti tecnologici e/o attrezzature per lavorazioni speciali per i quali - in ragione di esigenze funzionali, di sicurezza, strutturali e/o igienico-sanitarie - sussista la dimostrata necessità di una collocazione parzialmente o totalmente esterna all'involucro edilizio. La superficie totale di tali impianti e/o attrezzature non può eccedere il 5% della Sul dell'unità immobiliare di riferimento e non può comunque superare i mq 50.

10.5. Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dal Regolamento Edilizio, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;
- b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;



## COMUNE DI SCANDICCI

- c) le serre solari di cui al paragrafo 1, punto 1.2, lett. b), come disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile o, in mancanza, dal Regolamento Edilizio.

10.6. Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, sono inoltre escluse dal computo della superficie utile lorda (Sul), a condizione che non si determinino eccedenze di superficie coperta (Sc) rispetto ai limiti prescritti dagli strumenti ed atti comunali:

- a) le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio;
- b) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora reperite in autorimesse o spazi coperti, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno e purché con altezza interna netta (Hin) non superiore ai minimi prescritti dalla normativa antincendio. L'esclusione dal computo della Sul non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, ovvero, se superiori, dalle presenti norme.

10.7. La superficie utile lorda (Sul) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui al paragrafo 2 del presente articolo, nonché per il calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione ai sensi delle vigenti norme regionali.

### **11. Superficie utile (Su)**

11.1. Si definisce "superficie utile" (Su) la superficie effettivamente calpestabile di un'unità immobiliare, ovvero di un edificio o complesso edilizio, corrispondente alla somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) e della superficie non residenziale o accessoria (Snr), come definite ai paragrafi 12 e 13 del presente articolo.

### **12. Superficie utile abitabile o agibile (Sua)**

12.1. Si definisce "superficie utile abitabile o agibile" (Sua) la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della L.R. 5/2010 e dell'art. 182 delle presenti norme, ovvero dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, e con esclusione di:

- a) murature, pilastri, tramezzi;
- b) sguinci, vani di porte e finestre;
- c) logge, portici, balconi, terrazze e verande;

- c) le serre solari di cui al paragrafo 1, punto 1.2, lett. b), come disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile o, in mancanza, dal Regolamento Edilizio.

10.6. Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, sono inoltre escluse dal computo della superficie utile lorda (Sul), a condizione che non si determinino eccedenze di superficie coperta (Sc) rispetto ai limiti prescritti dagli strumenti ed atti comunali:

- a) le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio;
- b) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora reperite in autorimesse o spazi coperti, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno e purché con altezza interna netta (Hin) non superiore ai minimi prescritti dalla normativa antincendio. L'esclusione dal computo della Sul non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, ovvero, se superiori, dalle presenti norme.

10.7. La superficie utile lorda (Sul) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui al paragrafo 2 del presente articolo, nonché per il calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione ai sensi delle vigenti norme regionali.

### **11. Superficie utile (Su)**

11.1. Si definisce "superficie utile" (Su) la superficie effettivamente calpestabile di un'unità immobiliare, ovvero di un edificio o complesso edilizio, corrispondente alla somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) e della superficie non residenziale o accessoria (Snr), come definite ai paragrafi 12 e 13 del presente articolo.

### **12. Superficie utile abitabile o agibile (Sua)**

12.1. Si definisce "superficie utile abitabile o agibile" (Sua) la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della L.R. 5/2010 e dell'art. 182 delle presenti norme, ovvero dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, e con esclusione di:

- a) murature, pilastri, tramezzi;
- b) sguinci, vani di porte e finestre;
- c) logge, portici, balconi, terrazze e verande;

## COMUNE DI SCANDICCI

- d) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
- e) autorimesse singole;
- f) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80;
- g) intercapedini e volumi tecnici;
- h) tettoie pertinenziali.

12.2. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) delle eventuali scale interne alle singole unità immobiliari è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi.

12.3. Non costituiscono superficie utile abitabile o agibile (Sua) spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:

- a) autorimesse collettive;
- b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.

12.4. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie non residenziale o accessoria (Snr).

12.5. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui al successivo paragrafo 14, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione ai sensi delle vigenti norme regionali.

### **13. Superficie non residenziale o accessoria (Snr)**

13.1. Si definisce "superficie non residenziale o accessoria" (Snr) di una unità immobiliare la porzione della superficie utile (Su) destinata a servizi e accessori, misurata al netto di:

- a) murature, pilastri, tramezzi;
- b) sguinci, vani di porte e finestre;
- c) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80.
- d) intercapedini e volumi tecnici;

13.2. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di una unità immobiliare sono compresi:

- a) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
- b) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
- c) autorimesse singole;
- d) tettoie pertinenziali.

- d) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
- e) autorimesse singole;
- f) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80;
- g) intercapedini e volumi tecnici;
- h) tettoie pertinenziali.

12.2. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) delle eventuali scale interne alle singole unità immobiliari è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi.

12.3. Non costituiscono superficie utile abitabile o agibile (Sua) spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:

- a) autorimesse collettive;
- b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.

12.4. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie non residenziale o accessoria (Snr).

12.5. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui al successivo paragrafo 14, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione ai sensi delle vigenti norme regionali.

### **13. Superficie non residenziale o accessoria (Snr)**

13.1. Si definisce "superficie non residenziale o accessoria" (Snr) di una unità immobiliare la porzione della superficie utile (Su) destinata a servizi e accessori, misurata al netto di:

- a) murature, pilastri, tramezzi;
- b) sguinci, vani di porte e finestre;
- c) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80.
- d) intercapedini e volumi tecnici;

13.2. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di una unità immobiliare sono compresi:

- a) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
- b) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
- c) autorimesse singole;
- d) tettoie pertinenziali.

## COMUNE DI SCANDICCI

13.3. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:

- a) autorimesse collettive;
- b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.

13.4. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie utile abitabile o agibile (Sua).

13.5. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui al successivo paragrafo 14, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione ai sensi delle vigenti norme regionali.

### **14. Superficie convenzionale complessiva (Scc)**

14.1. Si definisce "superficie convenzionale complessiva" (Scc) il quantitativo, espresso in metri quadrati, ottenuto sommando la superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60% della superficie non residenziale o accessoria (Snr).

14.2. La superficie convenzionale complessiva (Scc) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione ai sensi delle vigenti norme regionali.

### **15. Superficie coperta (Sc)**

15.1. Si definisce "superficie coperta" (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti.

15.2. Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc) le logge, i portici, i porticati, le tettoie ed i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio.

15.3. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):

- a) i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 2,00. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;

13.3. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:

- a) autorimesse collettive;
- b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.

13.4. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie utile abitabile o agibile (Sua).

13.5. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui al successivo paragrafo 14, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione ai sensi delle vigenti norme regionali.

### **14. Superficie convenzionale complessiva (Scc)**

14.1. Si definisce "superficie convenzionale complessiva" (Scc) il quantitativo, espresso in metri quadrati, ottenuto sommando la superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60% della superficie non residenziale o accessoria (Snr).

14.2. La superficie convenzionale complessiva (Scc) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione ai sensi delle vigenti norme regionali.

### **15. Superficie coperta (Sc)**

15.1. Si definisce "superficie coperta" (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti.

15.2. Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc) le logge, i portici, i porticati, le tettoie ed i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio.

15.3. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):

- a) i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 2,00. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;

## COMUNE DI SCANDICCI

- b) gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;
- c) gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a ml 2,00;
- d) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;
- e) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- f) i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle vigenti norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;
- g) le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia ~~di cui al paragrafo 1, punto 1.2, lett. e)~~, **come individuati dalle vigenti norme regionali.**

**Con riferimento all'art. 29 del regolamento regionale in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio (D.P.G.R. 11/11/2013, n. 64/R), sono altresì esclusi dal computo della superficie coperta (Sc), quali sub-articolazioni delle fattispecie sopra elencate:**

- le strutture esterne di rivestimento e gli altri elementi tecnologici consimili finalizzati alla qualificazione estetico-architettonica dei fabbricati;
- i collegamenti in quota tra corpi di fabbrica separati, ivi compresi quelli provvisti di copertura e tamponamenti laterali, purché con larghezza non superiore a ml 2,00;
- (limitatamente ai tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui al Titolo VIII, Capo II) le coperture retrattili, ove mantenute stabilmente in posizione chiusa ed utilizzate in posizione aperta per il tempo strettamente necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci;
- (limitatamente ai tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui al Titolo VIII, Capo II) le rampe carrabili necessarie per accedere ad eventuali parcheggi pertinenziali collocati sulle coperture degli edifici o comunque collocati su solai posti a quota sopraelevata rispetto al piano di campagna;
- (limitatamente ai tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui al Titolo VIII, Capo II) gli impianti tecnologici e/o attrezzature per lavorazioni speciali per i quali, in ragione di esigenze funzionali, di sicurezza, strutturali e/o igienico-sanitarie, sussista la dimostrata necessità di una collocazione parzialmente o totalmente esterna all'involucro edilizio. La superficie totale di tali impianti e/o attrezzature non può eccedere il 5% della Sul dell'unità immobiliare di riferimento e non può comunque superare i mq 50.

- b) gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;
- c) gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a ml 2,00;
- d) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;
- e) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- f) i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle vigenti norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;
- g) le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico, come individuati dalle vigenti norme regionali.

Con riferimento all'art. 29 del regolamento regionale in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio (D.P.G.R. 11/11/2013, n. 64/R), sono altresì esclusi dal computo della superficie coperta (Sc), quali sub-articolazioni delle fattispecie sopra elencate:

- le strutture esterne di rivestimento e gli altri elementi tecnologici consimili finalizzati alla qualificazione estetico-architettonica dei fabbricati;
- i collegamenti in quota tra corpi di fabbrica separati, ivi compresi quelli provvisti di copertura e tamponamenti laterali, purché con larghezza non superiore a ml 2,00;
- (limitatamente ai tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui al Titolo VIII, Capo II) le coperture retrattili, ove mantenute stabilmente in posizione chiusa ed utilizzate in posizione aperta per il tempo strettamente necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci;
- (limitatamente ai tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui al Titolo VIII, Capo II) le rampe carrabili necessarie per accedere ad eventuali parcheggi pertinenziali collocati sulle coperture degli edifici o comunque collocati su solai posti a quota sopraelevata rispetto al piano di campagna;
- (limitatamente ai tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui al Titolo VIII, Capo II) gli impianti tecnologici e/o attrezzature per lavorazioni speciali per i quali, in ragione di esigenze funzionali, di sicurezza, strutturali e/o igienico-sanitarie, sussista la dimostrata necessità di una collocazione parzialmente o totalmente esterna all'involucro edilizio. La superficie totale di tali impianti e/o attrezzature non può eccedere il 5% della Sul dell'unità immobiliare di riferimento e non può comunque superare i mq 50.

## COMUNE DI SCANDICCI

15.4. Sono comunque esclusi dal computo della superficie coperta (Sc) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;
- i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- le serre solari di cui al paragrafo 1, punto 1.2, lett. b), come disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile o, in mancanza, dal Regolamento Edilizio.

15.5. Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta (Sc) ai sensi delle disposizioni di cui al presente paragrafo rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle vigenti norme regionali ed all'art. 15 delle presenti norme.

### **16. Rapporto di copertura (Rc)**

16.1. Si definisce "rapporto di copertura" (Rc) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) massima ammissibile e la superficie fondiaria (Sf).

### **17. Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros)**

17.1. Si definisce "rapporto di occupazione del sottosuolo" (Ros) la proporzione massima consentita, espressa in percentuale, tra la superficie dei piani o locali totalmente o prevalentemente interrati, misurata al lordo delle pareti perimetrali, e la superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento.

17.2. Nel computo del rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros) sono compresi tutti i manufatti totalmente o prevalentemente interrati ricadenti nel lotto urbanistico di riferimento, ivi compresi volumi tecnici, rampe carrabili ed intercapedini.

15.4. Sono comunque esclusi dal computo della superficie coperta (Sc) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;
- i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- le serre solari di cui al paragrafo 1, punto 1.2, lett. b), come disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile o, in mancanza, dal Regolamento Edilizio.

15.5. Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta (Sc) ai sensi delle disposizioni di cui al presente paragrafo rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle vigenti norme regionali ed all'art. 15 delle presenti norme.

### **16. Rapporto di copertura (Rc)**

16.1. Si definisce "rapporto di copertura" (Rc) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) massima ammissibile e la superficie fondiaria (Sf).

### **17. Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros)**

17.1. Si definisce "rapporto di occupazione del sottosuolo" (Ros) la proporzione massima consentita, espressa in percentuale, tra la superficie dei piani o locali totalmente o prevalentemente interrati, misurata al lordo delle pareti perimetrali, e la superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento.

17.2. Nel computo del rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros) sono compresi tutti i manufatti totalmente o prevalentemente interrati ricadenti nel lotto urbanistico di riferimento, ivi compresi volumi tecnici, ed intercapedini.

## COMUNE DI SCANDICCI

### **18. Altezza massima (Hmax)**

18.1. Si definisce "altezza massima" (Hmax) dell'edificio la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:

- a) in alto, alla linea d'intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d'imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua;
- b) in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

18.2. Non si considerano ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax):

- a) i prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario;
- b) i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili;
- c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

18.3. Nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30% deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30%.

18.4. Sono esclusi dal computo dell'altezza massima (Hmax) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle vigenti norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

18.5. Le altezze massime prescritte dal Regolamento Urbanistico possono essere motivatamente incrementate nelle aree con pericolosità idraulica elevata (I.3), o molto elevata (I.4) di cui all'art. 52, e nelle aree a pericolosità idraulica elevata (P.I.3) o molto elevata (P.I.4) di cui all'art. 53. L'incremento - della misura minima indispensabile a garantire il rispetto delle prescrizioni di messa in sicurezza idraulica dell'intervento progettato, senza determinare aumento di pericolosità per le aree adiacenti - è consentito solo a condizione che sia garantito un corretto inserimento dell'intervento nel contesto insediativo di riferimento, con specifica considerazione delle caratteristiche planoaltimetriche del medesimo, e che non venga a determinarsi il superamento dei limiti di superficie utile lorda (Sul) o di volume (V) fissati dal Regolamento Urbanistico per l'area di intervento.

### **18. Altezza massima (Hmax)**

18.1. Si definisce "altezza massima" (Hmax) dell'edificio la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:

- a) in alto, alla linea d'intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d'imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua;
- b) in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

18.2. Non si considerano ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax):

- a) i prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario;
- b) i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili;
- c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

18.3. Nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30% deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30%.

18.4. Sono esclusi dal computo dell'altezza massima (Hmax) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle vigenti norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

18.5. Le altezze massime prescritte dal Regolamento Urbanistico possono essere motivatamente incrementate nelle aree con pericolosità idraulica elevata (I.3), o molto elevata (I.4) di cui all'art. 52, e nelle aree a pericolosità idraulica elevata (P.I.3) o molto elevata (P.I.4) di cui all'art. 53. L'incremento - della misura minima indispensabile a garantire il rispetto delle prescrizioni di messa in sicurezza idraulica dell'intervento progettato, senza determinare aumento di pericolosità per le aree adiacenti - è consentito solo a condizione che sia garantito un corretto inserimento dell'intervento nel contesto insediativo di riferimento, con specifica considerazione delle caratteristiche planoaltimetriche del medesimo, e che non venga a determinarsi il superamento dei limiti di superficie utile lorda (Sul) o di volume (V) fissati dal Regolamento Urbanistico per l'area di intervento.

# COMUNE DI SCANDICCI

## **19. Altezza interna netta (Hin)**

19.1. Si definisce "altezza interna netta" (Hin) di un piano o di un locale l'altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura.

19.2. Ai fini della determinazione dell'altezza interna netta (Hin) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle vigenti norme in materia di risparmio energetico.

19.3. In presenza di coperture voltate, **inclinate** o comunque irregolari, l'altezza interna netta (Hin) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o previste dal progetto, prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione, fatto salvo quanto disposto al punto 23.1 per il calcolo del volume (V) del piano sottostante una copertura inclinata.

19.4. Non rilevano ai fini del computo dell'altezza interna netta (Hin):

- a) il maggior spessore di eventuali elementi appartenenti all'orditura principale del solaio o della copertura;
- b) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

19.5. Le altezze minime prescritte dalle vigenti norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti di cui al punto 19.2.

19.6. Ai soli fini del calcolo del volume (V) degli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura è determinata con le modalità specificate al successivo paragrafo 23, punto 1.

## **20. Altezza virtuale (Hv)**

20.1. Si definisce "altezza virtuale" (Hv) la misura convenzionale di altezza dell'edificio (Hve) o dell'unità immobiliare (Hvui), da utilizzarsi ai fini del computo del relativo volume virtuale (Vv). Essa è fissata nella misura di:

- a) ml 3,50 per le seguenti destinazioni d'uso: commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per le attività private di servizio assimilate al commercio al dettaglio ai sensi dell'art. 7, punto 3, della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme;
- b) ml 3,00 per le altre destinazioni d'uso.

20.2. Per edifici con pluralità di funzioni l'altezza virtuale dell'edificio (Hve) è individuata con riferimento alla destinazione d'uso prevalente.

## **19. Altezza interna netta (Hin)**

19.1. Si definisce "altezza interna netta" (Hin) di un piano o di un locale l'altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura.

19.2. Ai fini della determinazione dell'altezza interna netta (Hin) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle vigenti norme in materia di risparmio energetico.

19.3. In presenza di coperture voltate, inclinate o comunque irregolari, l'altezza interna netta (Hin) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o previste dal progetto, prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione, fatto salvo quanto disposto al punto 23.1 per il calcolo del volume (V) del piano sottostante una copertura inclinata.

19.4. Non rilevano ai fini del computo dell'altezza interna netta (Hin):

- a) il maggior spessore di eventuali elementi appartenenti all'orditura principale del solaio o della copertura;
- b) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

19.5. Le altezze minime prescritte dalle vigenti norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti di cui al punto 19.2.

19.6. Ai soli fini del calcolo del volume (V) degli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura è determinata con le modalità specificate al successivo paragrafo 23, punto 1.

## **20. Altezza virtuale (Hv)**

20.1. Si definisce "altezza virtuale" (Hv) la misura convenzionale di altezza dell'edificio (Hve) o dell'unità immobiliare (Hvui), da utilizzarsi ai fini del computo del relativo volume virtuale (Vv). Essa è fissata nella misura di:

- a) ml 3,50 per le seguenti destinazioni d'uso: commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per le attività private di servizio assimilate al commercio al dettaglio ai sensi dell'art. 7, punto 3, della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme;
- b) ml 3,00 per le altre destinazioni d'uso.

20.2. Per edifici con pluralità di funzioni l'altezza virtuale dell'edificio (Hve) è individuata con riferimento alla destinazione d'uso prevalente.

# COMUNE DI SCANDICCI

## **21. Numero dei piani (Np)**

21.1. Si definisce "numero dei piani" (Np) il parametro numerico corrispondente ai livelli calpestabili fuori terra o seminterrati della costruzione. Sono compresi nel computo del numero dei piani (Np):

- a) gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata. Non sono compresi nel computo del numero dei piani (Np) i livelli calpestabili costituiti in via esclusiva o prevalente da terrazze o lastrici solari e nei quali non siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua);
- b) i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua) o superficie non residenziale o accessoria (Snr).

## **22. Volume lordo (VI)**

22.1. Si definisce "volume lordo" (VI) dell'edificio l'ingombro volumetrico nello spazio occupato dalla sagoma del medesimo, delimitata:

- a) nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata;
- b) nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati;
- c) nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

22.2. E' esclusa dal computo del volume lordo (VI) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza.

## **23. Volume (V)**

23.1. Si definisce "volume" (V) dell'edificio la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) complessiva dei singoli piani per l'altezza interna netta (Hin) di ciascun piano o locale. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura, da utilizzarsi per il calcolo della media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, è determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale.

23.2. Nel computo del volume (V) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti ed atti comunali vanno detratti i volumi, calcolati ai sensi del punto 23.1, già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.

## **21. Numero dei piani (Np)**

21.1. Si definisce "numero dei piani" (Np) il parametro numerico corrispondente ai livelli calpestabili fuori terra o seminterrati della costruzione. Sono compresi nel computo del numero dei piani (Np):

- a) gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata. Non sono compresi nel computo del numero dei piani (Np) i livelli calpestabili costituiti in via esclusiva o prevalente da terrazze o lastrici solari e nei quali non siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua);
- b) i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua) o superficie non residenziale o accessoria (Snr).

## **22. Volume lordo (VI)**

22.1. Si definisce "volume lordo" (VI) dell'edificio l'ingombro volumetrico nello spazio occupato dalla sagoma del medesimo, delimitata:

- a) nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata;
- b) nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati;
- c) nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

22.2. E' esclusa dal computo del volume lordo (VI) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza.

## **23. Volume (V)**

23.1. Si definisce "volume" (V) dell'edificio la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) complessiva dei singoli piani per l'altezza interna netta (Hin) di ciascun piano o locale. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura, da utilizzarsi per il calcolo della media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, è determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale.

23.2. Nel computo del volume (V) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti ed atti comunali vanno detratti i volumi, calcolati ai sensi del punto 23.1, già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.



## COMUNE DI SCANDICCI

23.3. All'interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume (V) l'eventuale eliminazione di solai esistenti, ovvero la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.

23.4. Sono esclusi dal computo del volume (V) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

23.5. Il volume (V) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui al paragrafo 2 del presente articolo, nonché per il calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione ai sensi delle vigenti norme regionali.

### **24. Volume virtuale (Vv)**

24.1. Si definisce "volume virtuale dell'edificio" (Vve) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (Sc) dell'edificio per l'altezza virtuale del medesimo (Hve), ovvero per l'altezza massima (Hmax), se inferiore.

24.2. Si definisce "volume virtuale dell'unità immobiliare" (Vvui) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) dell'unità immobiliare per l'altezza virtuale della medesima (Hvui).

24.3. Il volume virtuale dell'edificio (Vve) di cui al punto 24.1 costituisce - nei casi espressamente previsti e disciplinati dalle presenti norme e/o dai relativi allegati - parametro di riferimento per il dimensionamento di interventi di sostituzione edilizia, parziale o totale, ovvero di ristrutturazione urbanistica.

24.4. Il volume virtuale dell'unità immobiliare (Vvui) di cui al punto 24.2 costituisce parametro di riferimento:

- a) ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, relativamente agli esercizi commerciali al dettaglio, agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, nonché alle attività private di servizio assimilate al commercio al dettaglio ai sensi dell'art. 7, punto 3, della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme, limitatamente ai casi in cui l'altezza virtuale (Hvui) risulti inferiore all'altezza interna netta (Hin). A tal fine non rileva la tipologia di esercizio definita in applicazione delle vigenti norme regionali o statali in rapporto al parametro della superficie di vendita (Sv);
- b) ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione ai sensi delle vigenti norme regionali, limitatamente a specifiche fattispecie e destinazioni d'uso eventualmente individuate dal

23.3. All'interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume (V) l'eventuale eliminazione di solai esistenti, ovvero la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.

23.4. Sono esclusi dal computo del volume (V) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

23.5. Il volume (V) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui al paragrafo 2 del presente articolo, nonché per il calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione ai sensi delle vigenti norme regionali.

### **24. Volume virtuale (Vv)**

24.1. Si definisce "volume virtuale dell'edificio" (Vve) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (Sc) dell'edificio per l'altezza virtuale del medesimo (Hve), ovvero per l'altezza massima (Hmax), se inferiore.

24.2. Si definisce "volume virtuale dell'unità immobiliare" (Vvui) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) dell'unità immobiliare per l'altezza virtuale della medesima (Hvui).

24.3. Il volume virtuale dell'edificio (Vve) di cui al punto 24.1 costituisce - nei casi espressamente previsti e disciplinati dalle presenti norme e/o dai relativi allegati - parametro di riferimento per il dimensionamento di interventi di sostituzione edilizia, parziale o totale, ovvero di ristrutturazione urbanistica.

24.4. Il volume virtuale dell'unità immobiliare (Vvui) di cui al punto 24.2 costituisce parametro di riferimento:

- a) ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, relativamente agli esercizi commerciali al dettaglio, agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, nonché alle attività private di servizio assimilate al commercio al dettaglio ai sensi dell'art. 7, punto 3, della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme, limitatamente ai casi in cui l'altezza virtuale (Hvui) risulti inferiore all'altezza interna netta (Hin). A tal fine non rileva la tipologia di esercizio definita in applicazione delle vigenti norme regionali o statali in rapporto al parametro della superficie di vendita (Sv);
- b) ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione ai sensi delle vigenti norme regionali, limitatamente a specifiche fattispecie e destinazioni d'uso eventualmente individuate dal

## COMUNE DI SCANDICCI

Regolamento Edilizio per le quali l'utilizzo del volume (V) come parametro di riferimento possa dar luogo ad importi eccedenti il contributo obiettivamente commisurato all'incremento di carico urbanistico effettivamente prodotto dall'intervento o dal mutamento della destinazione d'uso.

### **25. Superficie di vendita (Sv) e Superficie e di somministrazione (Ss)**

25.1. Si definisce "superficie di vendita ~~e di somministrazione~~" (Sv) degli esercizi e attività di cui al punto 25.3 l'area ~~specificamente~~ destinata alla vendita ~~di merci o appositamente attrezzata per essere utilizzata per la somministrazione di alimenti e bevande,~~ ~~comprensiva degli spazi interni occupati~~ **compresa quella occupata** da banchi, scaffalature, vetrine, cabine di prova, ~~tavoli, sedie, panche~~ e simili, nonché le aree di esposizione della merce, se accessibili alla clientela.

25.2. ~~Non si considerano ai fini del computo della~~ **costituiscono** superficie di vendita ~~e di somministrazione~~ (Sv):

a) l'area scoperta, ancorché accessibile alla clientela e specificamente destinata alla vendita di merci, purché adiacente all'esercizio commerciale e di dimensioni non superiori al 20% della superficie di vendita (Sv)

**b) le superfici destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, servizi, spazi collocati oltre le casse, uffici se non accessibili alla clientela.**

~~b) gli spazi collocati oltre le casse, ancorché accessibili alla clientela, purché non adibiti ad esposizione di prodotti;~~

~~c) i servizi igienici riservati alla clientela;~~

~~d) le superfici ed i vani ad uso esclusivo degli addetti all'attività, quali destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, cucine, uffici, servizi;~~

~~e) gli eventuali ulteriori spazi sottratti all'accesso della clientela.~~

25.3. Il parametro della superficie di vendita ~~e di somministrazione~~ (Sv), come definito ~~dal presente paragrafo~~ **ai punti 25.1 e 25.2**, si applica:

a) agli esercizi commerciali al dettaglio;

~~b) agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, quali bar, gelaterie, pizzerie, ristoranti, trattorie e attività consimili;~~

~~c) b)~~ alle attività private di servizio assimilate agli esercizi commerciali al dettaglio ai sensi dell'art. 7, punto 3, della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme **, per gli effetti e nei limiti ivi specificati.**

25.4. Si considerano merci ingombranti ed a consegna differita, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di commercio in sede fissa, i seguenti prodotti:

- auto-moto-cicli, natanti e relativi accessori e parti di ricambio;
- legnami;

Regolamento Edilizio per le quali l'utilizzo del volume (V) come parametro di riferimento possa dar luogo ad importi eccedenti il contributo obiettivamente commisurato all'incremento di carico urbanistico effettivamente prodotto dall'intervento o dal mutamento della destinazione d'uso.

### **25. Superficie di vendita (Sv) e Superficie e di somministrazione (Ss)**

25.1. Si definisce "superficie di vendita (Sv) degli esercizi e attività di cui al punto 25.3 l'area destinata alla vendita compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, cabine di prova e simili, nonché le aree di esposizione della merce, se accessibili alla clientela.

25.2. Non costituiscono superficie di vendita (Sv):

a) l'area scoperta, ancorché accessibile alla clientela e specificamente destinata alla vendita di merci, purché adiacente all'esercizio commerciale e di dimensioni non superiori al 20% della superficie di vendita (Sv)

b) le superfici destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, servizi, spazi collocati oltre le casse, uffici se non accessibili alla clientela.

25.3. Il parametro della superficie di vendita (Sv), come definito ai punti 25.1 e 25.2, si applica:

a) agli esercizi commerciali al dettaglio;

b) alle attività private di servizio assimilate agli esercizi commerciali al dettaglio ai sensi dell'art. 7, punto 3, della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme, per gli effetti e nei limiti ivi specificati.

25.4. Si considerano merci ingombranti ed a consegna differita, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di commercio in sede fissa, i seguenti prodotti:

- auto-moto-cicli, natanti e relativi accessori e parti di ricambio;
- legnami;

## COMUNE DI SCANDICCI

- combustibili;
- macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, il giardinaggio, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- materiali per l'edilizia e ferramenta;
- materiali termoidraulici.

Agli esercizi specializzati nella vendita esclusiva merci ingombranti ed a consegna differita si applicano - ai soli fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione nonché della verifica dei prescritti standard di viabilità - i seguenti coefficienti di riduzione:

- a) qualora l'esercizio specializzato non superi le dimensioni di una media struttura di vendita, nella misura di un decimo della superficie di vendita (Sv);
- b) qualora l'esercizio specializzato superi le dimensioni di una media struttura di vendita, nella misura di un decimo della superficie di vendita (Sv) fino al limite di cui alla lettera a) e nella misura di un quarto per la parte eccedente tale limite.

I coefficienti di cui sopra non rilevano ai fini della individuazione delle diverse tipologie di strutture di vendita.

In caso di vendita all'ingrosso ed al dettaglio, nello stesso locale, di merci ingombranti ed a consegna differita, ove vi sia coincidenza con i prodotti di cui al successivo punto 25.5, si applicano i criteri di calcolo ivi specificati.

25.5. La superficie di vendita (Sv) degli esercizi che effettuano, nello stesso locale, la vendita all'ingrosso ed al dettaglio dei prodotti di seguito elencati si considera ripartita tra le due attività nella misura del 50% ciascuna, qualora non sia superiore a 5.000 mq. La parte di superficie dell'esercizio eccedente i 5.000 mq è comunque considerata superficie di vendita (Sv) al dettaglio:

- macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- materiale elettrico;
- colori e vernici, carte da parati;
- ferramenta ed utensileria;
- articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- articoli per riscaldamento;
- strumenti scientifici e di misura;
- macchine per ufficio;
- auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- combustibili;
- materiali per l'edilizia;
- legnami.

Negli esercizi di cui trattasi la superficie di vendita al dettaglio deve essere delimitata.

I criteri di calcolo della superficie di vendita (Sv) di cui al presente punto non sono cumulabili con quelli di cui al precedente punto 25.4, ove vi sia coincidenza di prodotti. In tal caso, si applica la disciplina più favorevole all'esercente.

- combustibili;
- macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, il giardinaggio, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- materiali per l'edilizia e ferramenta;
- materiali termoidraulici.

Agli esercizi specializzati nella vendita esclusiva merci ingombranti ed a consegna differita si applicano - ai soli fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione nonché della verifica dei prescritti standard di viabilità - i seguenti coefficienti di riduzione:

- a) qualora l'esercizio specializzato non superi le dimensioni di una media struttura di vendita, nella misura di un decimo della superficie di vendita (Sv);
- b) qualora l'esercizio specializzato superi le dimensioni di una media struttura di vendita, nella misura di un decimo della superficie di vendita (Sv) fino al limite di cui alla lettera a) e nella misura di un quarto per la parte eccedente tale limite.

I coefficienti di cui sopra non rilevano ai fini della individuazione delle diverse tipologie di strutture di vendita.

In caso di vendita all'ingrosso ed al dettaglio, nello stesso locale, di merci ingombranti ed a consegna differita, ove vi sia coincidenza con i prodotti di cui al successivo punto 25.5, si applicano i criteri di calcolo ivi specificati.

25.5. La superficie di vendita (Sv) degli esercizi che effettuano, nello stesso locale, la vendita all'ingrosso ed al dettaglio dei prodotti di seguito elencati si considera ripartita tra le due attività nella misura del 50% ciascuna, qualora non sia superiore a 5.000 mq. La parte di superficie dell'esercizio eccedente i 5.000 mq è comunque considerata superficie di vendita (Sv) al dettaglio:

- macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- materiale elettrico;
- colori e vernici, carte da parati;
- ferramenta ed utensileria;
- articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- articoli per riscaldamento;
- strumenti scientifici e di misura;
- macchine per ufficio;
- auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- combustibili;
- materiali per l'edilizia;
- legnami.

Negli esercizi di cui trattasi la superficie di vendita al dettaglio deve essere delimitata.

I criteri di calcolo della superficie di vendita (Sv) di cui al presente punto non sono cumulabili con quelli di cui al precedente punto 25.4, ove vi sia coincidenza di prodotti. In tal caso, si applica la disciplina più favorevole all'esercente.

## COMUNE DI SCANDICCI

**25.6. Si definisce “superficie di somministrazione” (Ss) la superficie appositamente attrezzata per essere utilizzata per la somministrazione. Rientra in essa l'area occupata da banchi, scaffalature, tavoli, sedie, panche e simili, nonché lo spazio funzionale esistente tra dette strutture. Non vi rientra l'area occupata da magazzini, depositi, locali di lavorazione, cucine, uffici e servizi.**

**25.7. Il parametro della superficie di somministrazione (Ss), come definito al punto 25.6, si applica agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, quali bar, gelaterie, pizzerie, ristoranti, trattorie e attività consimili.**

### **26. Superficie permeabile di pertinenza (Spp)**

26.1. Si definisce “superficie permeabile di pertinenza” (Spp) la porzione della superficie fondiaria (Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrate, e che consente l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere.

26.2. La superficie permeabile di pertinenza (Spp) comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, a condizione che:

- a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili;
- b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti.

### **27. Rapporto di permeabilità (Rp)**

27.1. Si definisce “rapporto di permeabilità” (Rp) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza (Spp) e la superficie fondiaria (Sf), determinata nel rispetto requisiti minimi di permeabilità dei suoli prescritti dall'art. 15 delle presenti norme in conformità con le vigenti disposizioni regionali.

27.2. Il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità di cui al punto 27.1 può essere assicurato, salvo specifiche disposizioni in senso contrario eventualmente contenute nella disciplina regionale, ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea:

- a) nelle aree TR e RQ soggette a Piano Attuativo, ovvero a Progetto Unitario subordinato alla previa stipula di convenzione, ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza (Spp);
- b) ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.

27.3. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al punto 27.2 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:

25.6. Si definisce “superficie di somministrazione” (Ss) la superficie appositamente attrezzata per essere utilizzata per la somministrazione. Rientra in essa l'area occupata da banchi, scaffalature, tavoli, sedie, panche e simili, nonché lo spazio funzionale esistente tra dette strutture. Non vi rientra l'area occupata da magazzini, depositi, locali di lavorazione, cucine, uffici e servizi.

25.7. Il parametro della superficie di somministrazione (Ss), come definito al punto 25.6, si applica agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, quali bar, gelaterie, pizzerie, ristoranti, trattorie e attività consimili.

### **26. Superficie permeabile di pertinenza (Spp)**

26.1. Si definisce “superficie permeabile di pertinenza” (Spp) la porzione della superficie fondiaria (Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrate, e che consente l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere.

26.2. La superficie permeabile di pertinenza (Spp) comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, a condizione che:

- a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili;
- b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti.

### **27. Rapporto di permeabilità (Rp)**

27.1. Si definisce “rapporto di permeabilità” (Rp) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza (Spp) e la superficie fondiaria (Sf), determinata nel rispetto requisiti minimi di permeabilità dei suoli prescritti dall'art. 15 delle presenti norme in conformità con le vigenti disposizioni regionali.

27.2. Il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità di cui al punto 27.1 può essere assicurato, salvo specifiche disposizioni in senso contrario eventualmente contenute nella disciplina regionale, ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea:

- a) nelle aree TR e RQ soggette a Piano Attuativo, ovvero a Progetto Unitario subordinato alla previa stipula di convenzione, ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza (Spp);
- b) ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.

27.3. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al punto 27.2 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:

## COMUNE DI SCANDICCI

- a) sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, ovvero in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile di pertinenza (Spp) non reperito;
- b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;
- c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

### **28. Densità arborea (Da)**

28.1. Si definisce "densità arborea" (Da) il parametro che indica il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora in proporzione alla superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento, ovvero alla superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap) interessata dall'intervento. Per i filari alberati la densità arborea (Da) è definita in proporzione all'estensione lineare dell'area di intervento.

28.2. Le specie arboree e arbustive idonee per i progetti di impianto sono indicate dal Regolamento Edilizio.

### **29. Superficie agraria utilizzabile (Sau)**

29.1. Si definisce "superficie agraria utilizzabile" (Sau) la porzione del fondo agricolo effettivamente destinata a produzioni aziendali o a coltivazioni da parte di soggetti non professionali, con esclusione delle superfici forestali, delle tare, degli incolti e dei fabbricati.

- a) sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, ovvero in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile di pertinenza (Spp) non reperito;
- b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;
- c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

### **28. Densità arborea (Da)**

28.1. Si definisce "densità arborea" (Da) il parametro che indica il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora in proporzione alla superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento, ovvero alla superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap) interessata dall'intervento. Per i filari alberati la densità arborea (Da) è definita in proporzione all'estensione lineare dell'area di intervento.

28.2. Le specie arboree e arbustive idonee per i progetti di impianto sono indicate dal Regolamento Edilizio.

### **29. Superficie agraria utilizzabile (Sau)**

29.1. Si definisce "superficie agraria utilizzabile" (Sau) la porzione del fondo agricolo effettivamente destinata a produzioni aziendali o a coltivazioni da parte di soggetti non professionali, con esclusione delle superfici forestali, delle tare, degli incolti e dei fabbricati.