

# COMUNE DI DAVAGNA

PROVINCIA DI GENOVA

PROGETTO DEFINITIVO PIANO  
URBANISTICO COMUNALE

ADOTTATO CON D.C.C. N°. 32 del 06.11.2010

Elaborato adeguato ai rilievi di legittimità



## PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME DI CONFORMITÀ

NORME PAESISTICHE

@ Ist. Geog. De Agostini

2010



PROVINCIA DI GENOVA  
Direzione Pianificazione Generale e di Bacino  
Servizio Pianificazione Generale  
Allegato al provvedimento dirigenziale  
Atto n.103 Prot. n. 1036 del 04/01/2011

IL Funzionario INCARICATO  
Dott. Arch. Elisabetta BOSIO

**Hanno elaborato il Progetto di Piano Urbanistico Comunale**

*per gli aspetti urbanistici e paesistici*

Dott. Arch. Giuseppe Lottero  
Dott.ssa Arch. Angela Sterlick

*per gli aspetti geologici*

Dott. PierLuigi Timossi

*per gli aspetti agronomici*

Dott. Angelo Consiglieri



Three blue ink signatures and three official stamps from the Comune di Davagna. The stamps are circular and contain the text "COMUNE DI DAVAGNA" and "Consiglio di Comune".



## **TITOLO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 1- OGGETTO**

1. Le presenti norme disciplinano l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale (redatto ai sensi della Legge Urbanistica Regionale 36/97 e s.m.i.) del Comune di Davagna, elaborato in sostituzione Programma di Fabbricazione vigente a tutto il 2004, di cui costituiscono ad ogni effetto parte integrante ed essenziale.
2. Formano parte integrante del presente Piano Urbanistico Comunale le allegate norme di attuazione geologiche.
3. l'Amministrazione Comunale verifica e se necessario aggiorna periodicamente le previsioni insediative del PUC come disciplinato dall'Art. 43 L.R. 36/97 e s.m.i.
4. Qualora sussistano contrasti negli elaborati grafici di Piano in scala diversa, prevalgono le previsioni degli elaborati grafici di maggior dettaglio.
5. Ai sensi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC) approvato il 22/1/2002 con D.C.P. n 1, il territorio Comunale di Davagna ricade in "Area 1- Genovese", "Ambito 1.6: Valichi", "ambiti caratterizzati da ridotta complessità" vengono applicate le disposizioni di cui all'Art. 9 delle norme del citato PTC
6. i vincoli sovraordinati al presente P.U.C. sono regolamentati dalle Leggi Nazionali o Regionali di riferimento al vincolo stesso.
7. Gli elementi costitutivi del presente Piano Urbanistico Comunale sono:

- **DESCRIZIONE FONDATIVA**

Analisi e sintesi descrittiva del territorio allo stato attuale, quali valenze e sviluppi, approfondendo alcuni aspetti dei sistemi territoriali ed analizzando gli aspetti della Pianificazione di Livello Comunale.

STUDI PROPEDEUTICI Analisi naturali e storico-antropiche:

Tavole 1:25.000 individuazione del sistema territoriale

- Analisi dei percorsi storici, mobilità
- Analisi della mobilità e stanzialità
- Fasce Morfologiche

LIVELLO PUNTUALE DEL P.T.C.P.

tavole in scala 1:5000 del livello puntuale (in rapporto alle indicazioni dell'assetto insediativo del livello locale del PTCP, analisi tipologiche degli insediamenti ed alle analisi degli studi propedeutici, ed alle indicazioni puntuali geomorfologiche e vegetazionali)

- Schede tipologiche-descrittive riguardanti gli insediamenti ed il territorio, analisi puntuale delle tipologie insediative ed edilizie ricorrenti esistenti, compresi schemi grafici riassuntivi delle tipologie.

-CARTA DELL'UTILIZZO DEL TERRITORIO

-CARTA DELLE URBANIZZAZIONI

-CARTA DEI VINCOLI

-CARTA DELLE SUSCETTIVITA' ALLE TRASFORMAZIONI

- **DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI**

Riguarda gli obiettivi di piano con relative schede di valutazione degli obiettivi.

- **STRUTTURA DEL PIANO**

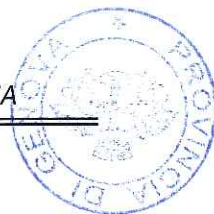
Tavole dalla n. 1 alla n.5 in scala 1:5.000 di:

- ZONIZZAZIONE URBANISTICA e DISCIPLINA PAESISTICA, costituiscono sintesi dei processi attraversati e definiscono gli ambiti da normare.

Tavolette formato A3 in scala 1:1.000/1:2.000 di:

- ZONIZZAZIONE URBANISTICA, delle aree insediate.

- **NORME DI CONFORMITA' E DI CONGRUENZA CON NORME PAESISTICHE**



## **Art. 2- REGIMI DI INTERVENTO**

Gli interventi attuabili secondo quanto previsto dalle presenti norme tecniche di attuazione nelle singole zone omogenee sono quelli di cui al DPR 380/2001 ed alla Legge Regionale 6 Giugno 2008 n. 16 e s.m.i.:

### 1) Manutenzione ordinaria.

1.1\_Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino alterazioni all'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze.

1.2 Sono considerati di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- all'interno degli edifici:

- a) riparazioni e rifacimenti di pavimentazioni;
- b) rifacimenti e riparazioni di intonaci, tinteggiature, rivestimenti interni;
- c) riparazione e sostituzione di serramenti interni;
- d) riparazione o sostituzione di impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, per la fornitura del gas;
- e) riparazione o sostituzione di canne fumarie;
- f) riparazione, rinnovamento o sostituzione di servizi igienico - tecnologici (senza alterazione delle caratteristiche distributive, volumetriche e di destinazione) dell'edificio o delle singole unità immobiliari;
- g) inserimento e sostituzione di elementi di coibentazione termica, di impermeabilizzazione, di isolamento;
- h) risanamento o costruzione di vespai;
- i) rifacimento o riparazione della condotta condominiale o della braga all'interno dell'unità immobiliare;

- all'esterno degli edifici:

- a) riparazione e ripristino delle facciate in pietra con le stesse caratteristiche e materiali;
- b) tinteggiatura e ripulitura delle facciate, con gli stessi colori di quelli originari e con eventuale ripresa degli intonaci deteriorati o mancanti senza alterazione dei materiali o delle colorazioni esistenti;
- c) manutenzione e riparazione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi o loro sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti;
- d) riparazione, sostituzione, rinnovamento delle decorazioni e finiture esterne (quali ad esempio lesene, frontalini, cornicioni, piattabande, spalline, mostrine), con soluzioni formali e materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti;
- e) riparazione, sostituzione con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti: dei manti di copertura, delle pavimentazioni delle coperture piane, delle pavimentazioni di cortili o di cavedi, delle pavimentazioni di atri condominiali, scale e ballatoi, delle pavimentazioni esterne, degli elementi di arredo esterno;
- f) riparazione o sostituzione, con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti, di singoli elementi della piccola orditura del tetto;
- g) riparazione o sostituzione di infissi, grondaie, pluviali, camini, canne fumarie e simili con gli stessi colori e tipologie preesistenti, e con materiali che non comportino alterazione degli aspetti estetici;
- h) riparazione o sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili;
- i) installazione di tende da sole, insegne, targhe, impianti tecnologici o elementi di arredo urbano non comportanti opere edilizie;
- j) installazione di recinzioni nel terreno non comportanti l'esecuzione di opere murarie;
- k) interventi di impermeabilizzazione dei cornicioni;
- l) nuova installazione o sostituzione di antenne televisive centralizzate o singole;
- m) inserimento di impianti tecnologici purché collocati entro la sagoma dell'edificio.
- n) installazione di impianti di allarme, di rinforzi agli infissi comprese grate o blindature ed, in genere, le strutture relative alla sicurezza passiva dell'edificio ricadenti nella sagoma dello stesso.

1.3. Per gli edifici ed impianti adibiti ad attività industriali e artigianali o al servizio delle stesse sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi di seguito indicati volti ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempre che tali interventi non ne mutino le caratteristiche dimensionali, siano interni al loro perimetro e non incidano sulle loro strutture e sulla loro tipologia edilizia:

- a) riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di



impianti telefonici, televisivi e telematici diversi da quelli disciplinati dall'articolo 27 purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;

b) riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche esterne dei locali né aumento delle superfici agibili;

c) realizzazione di passerelle o strutture in metallo per l'attraversamento aereo delle strade interne con tubazioni

## 2) Manutenzione straordinaria.

2.1 Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempreché dette modifiche non alterino i volumi, le superfici e non mutino le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari.

2.2. Sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- a) le opere necessarie per conservare la stabilità della costruzione mediante il rinnovamento o la sostituzione di alcuni degli elementi strutturali dell'edificio;
- b) le sistemazioni di spazi aperti anche mediante modifiche alle quote del terreno preesistente e la realizzazione di muri di contenimento di natura pertinenziale o la demolizione di manufatti e costruzioni;
- c) il rifacimento totale dei manti di copertura, con modifica del tipo di materiale esistente, compresa la struttura del tetto;
- d) la riparazione e il ripristino delle facciate con diverse caratteristiche e materiali, il rinnovo dell'intonaco esterno con demolizione dell'esistente fino al vivo della muratura e rifacimento esteso almeno ad un intero prospetto, nonché la tinteggiatura e ripulitura delle facciate con colori diversi da quelli originari;
- e) l'adeguamento, il rinnovo e la sostituzione dei servizi igienico - sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento in genere, con le opere ad essi funzionalmente complementari ed indispensabili) quando comportano alterazione delle caratteristiche distributive;
- f) gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico quando richiedano la creazione di locali tecnici esterni di cui all'articolo 81 o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio o la realizzazione delle opere di cui all'articolo 67, comma 5;
- g) l'installazione di recinzioni con opere murarie fino a 50 cm.;
- h) la riparazione o sostituzione degli infissi con diverso colore e tipologia.

2.3. Per gli edifici adibiti ad attività industriali e artigianali sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- a) l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici agibili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi locali tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie agibile destinata all'attività produttiva;
- b) tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento;
- c) la realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti.

## 3) Restauro.

3.1. Si definiscono interventi di restauro quelli consistenti in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'articolo 83, ne consentono la conservazione e il recupero valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche; detti interventi riguardano edifici vincolati ai sensi del decreto legiSA Attivo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche e integrazioni, o dichiarati di valore storico, culturale o architettonico dallo strumento urbanistico generale e dal PTCP.

3.2. Gli interventi di restauro possono interessare l'intero organismo edilizio, parti dell'edificio o singole unità immobiliari.

3.3. Detti interventi possono comportare le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche nonché quelle per realizzare locali tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione degli



impianti tecnologici necessari agli usi previsti per gli immobili.

3.4. Sono considerati di restauro i seguenti interventi:

- a) il recupero degli elementi storici, architettonici o artistici o il ripristino delle parti alterate dei fronti esterni ed interni e degli ambienti interni;
- b) la SOSTITUZIONE EDILIZIA filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- c) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;
- d) la conservazione, il ripristino o il miglioramento degli spazi liberi di pertinenza dell'edificio quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, i porticati;
- e) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto con eventuale ripristino della copertura originale;
- f) la eliminazione delle superfetazioni costituenti parti incongrue dell'impianto originario;
- g) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari nonché per l'efficienza energetica dell'edificio nel rispetto dei caratteri storici, culturali o architettonici.

3.5. Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

#### 4) Risanamento conservativo.

4.1 Si definiscono interventi di risanamento conservativo quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'articolo 83, ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili.

4.2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, sempreché vengano rispettati l'impianto strutturale, tipologico ed architettonico; sono altresì da ricomprendere nel risanamento conservativo gli interventi volti a realizzare nuovi servizi igienico - sanitari nonché locali per impianti tecnologici e per l'efficienza energetica dell'edificio, anche mediante modeste modifiche della conformazione delle coperture. Tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

4.3. Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla disciplina vigente il risanamento conservativo può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

#### 5) Ristrutturazione edilizia.

5.1 Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti, anche alternativamente, a:

- a) trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente sotto il profilo delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio preesistente, nei termini indicati all'articolo 83 della L.R. 16/08 ;
- b) aumentare il carico urbanistico nei termini indicati all'articolo 38 della L.R. 16/08.

5.2. Sono considerati di ristrutturazione edilizia gli interventi che comportino:

- a) un aumento della superficie esistente o la realizzazione di nuovi vani abitabili non derivanti dalla semplice divisione di quelli esistenti;
- b) la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari;
- c) i mutamenti di destinazione d'uso connessi all'esecuzione di opere edilizie:
  - senza aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38, ma accompagnati da un complesso di opere tali da alterare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 83 della L.R. 16/08;
  - con aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38 della L.R. 16/08, anche non comportanti alterazioni delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 83 della L.R. 16/08 ;
- d) la trasformazione dei locali costituenti superficie accessoria nell'originario titolo abilitativo in locali costituenti superficie abitabile a norma dell'articolo 67 della L.R. 16/08;



- e) la demolizione e successiva SOSTITUZIONE EDILIZIA di un fabbricato esistente, intendendosi per tale la SOSTITUZIONE EDILIZIA sullo stesso sedime, con possibilità di scostamento entro un massimo di un metro, che rispetti la sagoma e i volumi originari fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelle previste come obbligatorie dalle normative tecniche di settore;
- f) gli ampliamenti diversi da quelli di nuova costruzione di cui al seguente comma 7 e quindi entro soglie percentuali predeterminate dallo strumento urbanistico generale in deroga ai parametri urbanistico-edilizi.

**6) Sostituzione edilizia**

- 6.1. Si definiscono interventi di sostituzione edilizia quelli consistenti nella demolizione e successiva SOSTITUZIONE EDILIZIA di un volume pari o inferiore a quello esistente, non riconducibili nella definizione di cui al precedente comma 5.2, lettera e).
- 6.2. Tali interventi semprechè esplicitamente ammessi e realizzati nella stessa zona o ambito omogeneo dello strumento urbanistico generale e del PTCP in cui è localizzato l'immobile originario sono da considerare di nuova costruzione ai fini del rispetto dei parametri urbanistico - edilizi dello strumento urbanistico comunale, fatta eccezione per quello relativo all'indice di edificabilità o di utilizzazione insediativa.
- 6.3. Per gli edifici aventi destinazione residenziale qualora la SOSTITUZIONE EDILIZIA del volume esistente avvenga nello stesso sedime o fino a una distanza di 10 metri, è ammessa la realizzazione della volumetria preesistente maggiorata dell'eventuale incremento "una tantum" previsto dallo strumento urbanistico vigente in caso di ristrutturazione edilizia.
- 6.4 Tali interventi possono attuarsi qualora siano verificate le seguenti condizioni:
- se è ancora esistente parte della struttura dell'edificio, si attuerà la sostituzione edilizia previa regolare attestazione, di atto notorio, della consistenza dell'edificio preesistente;
  - se è esistente tutta la struttura dell'edificio, ma la sua condizione è tale da essere considerato staticamente instabile si attuerà la sostituzione edilizia previa demolizione dimostrata da apposita dichiarazione del progettista che attesti che gli elementi costruttivi e strutturali dell'edificio sono irrecuperabili.

**7) Nuove costruzioni.**

- 7.1. Si definiscono interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale ad essa assimilabili:
- a) la realizzazione di edifici e di manufatti edilizi fuori terra ed interrati con esclusione delle pertinenze se disciplinate dallo strumento urbanistico comunale a norma dell'articolo 17, comma 4 della L.R. 16/08;
  - b) gli ampliamenti di edifici esistenti eccedenti quelli ammessi dallo strumento urbanistico generale in deroga ai parametri urbanistico - edilizi;
  - c) l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - d) la realizzazione di impianti che non siano al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
  - e) l'installazione di manufatti leggeri, di strutture di qualsiasi genere, anche prefabbricati e anche non infissi stabilmente al suolo (quali roulotte, campers, case mobili, cabine e attrezzature balneari, chioschi, bungalows), che siano utilizzati come abitazione o altre funzioni che prevedano la permanenza di persone oppure che siano utilizzati come depositi, magazzini e simili, e che siano diretti a soddisfare esigenze non meramente temporanee; non rientrano nelle esigenze meramente temporanee quelle a cadenza stagionale o periodica;
  - f) le occupazioni di suolo mediante deposito di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto o di manufatti funzionali all'attività cantieristica navale di cui all'articolo 21, comma 2, lettera a) della L.R. 16/08, se finalizzate a soddisfare esigenze non temporalmente circoscritte e comunque di durata superiore a due anni.

**Art. 3 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

- 1) superficie territoriale (dove il PUC si attua mediante Permesso di costruire convenzionato) area a destinazione omogenea di zona e superficie perimetrata sulle planimetrie di Piano, comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria; è misurata al netto della viabilità esistente ma al lordo delle fasce di rispetto stradale, parcheggi e strade di penetrazione ad uso della zona.
- 2) superficie fondiaria (dove il PUC si attua mediante permesso diretta) area a destinazione omogenea di zona, misurata al netto della viabilità esistente ed in previsione ed in generale alle aree ad uso pubblico esistenti ed in previsione.
- 3) Indice di fabbricabilità territoriale esprime in mc il volume massimo costruibile fuoriterra per ogni mq di superficie territoriale; si determina considerando la volumetria complessiva degli edifici che si conservano e di quelli in progetto.



- 4) Indice di fabbricabilità fondiaria (i.f.) esprime in mc il volume massimo costruibile fuoriterra per ogni mq di superficie fondiaria.
- 5) Indice di utilizzazione insediativa. Si definisce indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) il rapporto fra la S.A. dei fabbricati realizzabili e il lotto asservibile. In caso di esistenza di fabbricati da conservare, la relativa S.A. deve essere detratta da quella complessiva.
- 6) Superficie agibile e superficie accessoria. 1. Si definisce superficie agibile (SA) la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisorii fra unità immobiliari o interni ad esse.
2. Non sono da ricomprendere nella SA:
- a) le coperture piane, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico – ricettive;
  - b) i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative;
  - c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale e tipologia diversa da quella condominiale;
  - d) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza all'intradosso del colmo non superiore a metri 2,10;
  - e) le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui all'articolo 19, quelle interrate o al piano terreno, di cui all'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane negli edifici a destinazione commerciale nelle quantità prescritte dalla vigente normativa in materia;
  - f) i porticati e gli spazi ad uso pubblico.
3. Costituiscono superficie accessoria (S Acc.) da non ricomprendere nella SA sempreché contenuta entro il limite massimo del 30 per cento della SA per edifici aventi SA non superiore a 160 metri quadrati ed entro il limite massimo del 20 per cento per la parte di SA eccedente la soglia di 160 metri quadrati e da misurarsi con le stesse modalità di cui al comma 1:
- a) i porticati, le tettoie, i poggiali, i terrazzi e le logge, se ad uso privato;
  - b) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza all'intradosso del colmo superiore a metri 2,10, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità;
  - c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità non riconducibili nella fattispecie di cui al comma 2, lettera c);
  - d) le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico-ricettive realizzate ai sensi dell'articolo 19.
4. Con riferimento agli strumenti urbanistici comunali vigenti, al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non sono considerati nel computo per la determinazione dell'indice edificatorio:
- a) le strutture perimetrali portanti e non, che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 centimetri, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali nonché i solai con struttura superiore a 30 centimetri per la sola parte eccedente i 30 centimetri fino ad un massimo di 25 centimetri per gli elementi di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica;
  - b) l'incremento di spessore fino a 15 centimetri dei muri divisorii fra unità immobiliari finalizzato all'isolamento acustico.
5. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica aventi ad oggetto ambiti urbani da attuarsi mediante Progetto urbanistico operativo (PUO), Strumento urbanistico attuativo (SUA) o progetti ad essi equivalenti, il limite di cui al comma 3 relativo alla superficie accessoria può essere elevato fino al 30 per cento per motivate esigenze di qualità architettonica e di efficienza energetica degli edifici.
- 7) Superficie coperta. 1. Si definisce superficie coperta (S.C.) la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell'edificio, compresa la proiezione di tettoie e porticati.
2. Non sono considerati ai fini del computo della superficie coperta gli elementi di cui al precedente punto 6) comma 5, nei limiti dallo stesso indicati.