

**COMUNE DI SANTA MARIA A  
MONTE***Provincia di Pisa*

PIANO UNITARIO CONVENZIONATO AI SENSI DELL'ART.121  
DELLA LEGGE REGIONALE 65/2014, INERENTE LA  
REALIZZAZIONE DI FABBRICATI A DESTINAZIONE  
RESIDENZIALE IN TERRENO UBICATO IN FRAZIONE  
PONTICELLI, VIA USCIANA.

Richiedente :  
Salerno Costruzioni srl

Tecnico :  
Geom. Roberto Bonamini

Tavola :  <b>13</b>  Novembre 2023	Contenuto :  <b>Norme Tecniche di Attuazione</b>
--	--

Tecnico

**Art. 1 - Finalità**

Le presenti norme intendono puntualizzare e prescrivere l'adozione di tecniche, materiali e modalità d'intervento in conformità a quanto contenuto nelle norme attuative del Regolamento Urbanistico ed Edilizio comunale, dalla L.R. 65/2014 e dal d.p.g.r. 39/R/2018.

Più precisamente le suddette norme hanno lo scopo di regolare la disciplina degli interventi di nuova edificazione su di un'area di recente impianto, avente come obiettivo il completamento dell'insediamento sud-ovest della Frazione Ponticelli.

Il totale della superficie fondiaria è suddiviso in due lotti, indicati nella tavola n.3 con i numeri 1 e 2, all'interno dei quali sarà realizzabile la futura edificazione.

**Art. 2 - Zona interessata dal P.U.C.**

L'area interessata dall'intervento, ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico all'interno dell'U.T.O.E. n. 8 – Ponticelli, nel subsistema degli insediamenti urbani a prevalente carattere residenziale – “Tessuto urbano di recente formazione normato dall'art. 36 delle N.T.A. allegate al R.U. il quale al punto 5 stabilisce i seguenti parametri urbanistici:

IF max	:	0,5 mq/mq
R.C. max (S.C./S.F.)	:	30%
Altezza max	:	7,5 ml

Il calcolo della S.E., del volume, della superficie coperta e dell'altezza in progetto, dovrà essere effettuato, nei limiti riportati nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

**Art. 3 - Indice di edificabilità Fondiaria (IF)**

1. L'Indice di edificabilità Fondiaria è la quantità massima di superficie edificabile (S.E.) su una determinata superficie fondiaria (SF), comprensiva dell'edificato esistente.
2. L'indice di edificabilità fondiaria (IF) si esprime in metri quadri di superficie edificabile (S.E.) per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (SF).

**Art. 4 - Superficie Edificabile (S.E.)**

1. La Superficie Edificabile è la porzione della superficie totale (STot) ricomprensiva:

- a) la somma delle superfici utili (SU) di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre, ivi comprese quelle dei sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5);
- b) la somma delle superfici accessorie (SA) di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre, con esclusivo riferimento alle porzioni di seguito specificate:

- 1) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie edificabile (S.E.) di tali scale è computata una sola volta con esclusivo riferimento al piano agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
- 2) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie edificabile (S.E.) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano agibile più basso tra quelli serviti;
- 3) le logge o loggiati e i portici o porticati ad uso esclusivo di singole unità immobiliari con il lato minore superiore a ml 2, 00, misurato come distanza tra la parete esterna dell'edificio ed il profilo perimetrale esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie edificabile (S.E.) si considera la sola parte eccedente: tale eccedenza può essere scomputata per i portici e i porticati al piano terra degli edifici anche oltre i limiti di cui sopra qualora rientri nella superficie pertinenziale del 20% e alle condizioni di cui al punto 14.27. 2;
- 4) i locali o spazi accessori, per le sole porzioni aventi altezza utile (HU) effettiva pari o superiore a ml 1, 80, ancorché non delimitate da muri, che non presentino i requisiti richiesti per i locali agibili costituenti superficie utile (SU), ivi comprese le porzioni di piani o locali sottotetto con le stesse caratteristiche; sono comunque esclusi 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;
- 5) i locali o spazi accessori chiusi comunque denominati ricavati delimitando in tutto o in parte con superfici vetrate o con elementi trasparenti, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori aperti ad uso privato quali una loggia, una terrazza, un balcone, un portico, una tettoia direttamente accessibile da un'unità immobiliare, fatta eccezione per le serre solari;
- 6) i locali o spazi accessori ricavati tamponando in tutto o in parte una tettoia libera su tutti i lati o comunque non direttamente accessibile da un'unità immobiliare;
- 7) all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato: le autorimesse private, singole o collettive, di qualsiasi consistenza, comprensive dei relativi spazi di manovra, fatta eccezione per le sole autorimesse interrato e prevalentemente interrato e relativi spazi di manovra purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento ed aventi altezza utile (HU) non superiore a ml 2, 40. Un'altezza utile (HU) superiore a ml 2, 40 è ammessa, ai fini dell'esclusione dal computo della superficie edificabile (S.E.) di tali autorimesse, se necessaria ai fini del rispetto della normativa antincendio o di altre norme di sicurezza. Le autorimesse e relativi spazi di manovra legate da vincolo di pertinenzialità aventi altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40.
- 8) all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna:
  8. 1) le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle presenti norme, ancorché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento ed aventi altezza utile (HU) non superiore a ml 2, 40. Nel computo della superficie edificabile (S. E.) di tali porzioni sono compresi i relativi spazi di manovra;

8. 2) le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, aventi altezza utile (HU) superiore a ml 2, 40, ancorché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento e non eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle presenti norme. Nel computo della superficie edificabile (S. E. di tali porzioni sono compresi i relativi spazi di manovra. Un'altezza utile (HU) superiore a ml 2, 40 è ammessa, ai fini dell'esclusione dal computo della superficie edificabile (S. E.) di tali autorimesse, se necessaria al rispetto della normativa antincendio o di altre norme di sicurezza;

8. 3) le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, di qualsiasi consistenza, aventi i requisiti igienico- sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone;

9) le cantine, nonché in generale i locali interrati o prevalentemente interrati, con altezza utile (HU) superiore a ml 2, 40, ancorché privi di requisiti igienico- sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone;

10) all'esterno degli ambiti dichiarati a pericolosità geologica o idraulica elevata: i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in prevalenza al di sopra della quota del piano di campagna, e i relativi corridoi di servizio, ancorché con altezza utile (HU) non superiore a ml 2, 40 e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone.

11) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove provviste di copertura o delimitate da tamponamenti perimetrali, fatta eccezione per quelle destinate al superamento di un solo piano di dislivello (piano terra-piano primo).

2. Sono comunque escluse dal computo della superficie edificabile (S.E.):

a) tutte le superfici accessorie (SA) diverse da quelle sopra elencate, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre;

b) tutte le superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni statali e regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;

c) tutti i maggiori spessori e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali le 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.

Sono in ogni caso esclusi quali incentivi urbanistici ai sensi dell'art. 20 delle presenti norme in materia di edilizia sostenibile:

d) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i 30 cm;

e) 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 norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile;

f) le serre solari;

g) tutte le superfici escluse dal computo sia della superficie utile (SU) sia della superficie accessoria (SA).

**Art. 5 - Indice di Copertura (IC)**

1. L'Indice di Copertura è il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta (SC) massima ammissibile e la superficie fondiaria (SF).

**Art. 6 - Superficie Coperta (SC)**

1. La Superficie Coperta è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a ml 1, 50.

2. Sono compresi nel computo della superficie coperta (SC) le logge o loggiati, i portici o porticati, nonché tutti gli elementi edilizi, quali balconi, ballatoi, tettoie, sporti di gronda, pensiline e simili, aventi aggetto superiore a ml 1, 50 rispetto al filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio.

3. Sono esclusi dal computo della Superficie Coperta (SC):

a) i balconi, i ballatoi, gli sporti di gronda, le pensiline a sbalzo e gli elementi edilizi consimili aventi aggetto dal filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio non superiore a ml 1, 50;

b) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali e di larghezza non superiore a ml. 1, 50;

c) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;

d) le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

4. Sono altresì esclusi dal computo della superficie coperta (SC), quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile, 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 norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile.

5. Non determina incremento di superficie coperta (SC) l'eventuale installazione sui balconi di superfici vetrate o elementi trasparenti, parzialmente o totalmente apribili, per la realizzazione di verande o di serre solari.

6. Gli ingombri planimetrici sul terreno delle scale di cui al comma 3, lettere b) e c), rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali.

**Art. 7- Altezza Massima (HMax)**

L'Altezza Massima dell'edificio è l'altezza massima tra quelle dei vari fronti.

l'altezza del fronte è data dalla distanza tra l'estremità inferiore, linea di base corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio previsti dal progetto e l'estremità superiore, ovvero la linea di intersezione tra il muro o delimitazione perimetrale dell'edificio e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Preso atto che l'intervento ricade in zona a pericolosità idraulica elevata, la linea di riferimento in basso per il computo dell'altezza del fronte (HF) sarà data dalla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale.

#### **Art. 8 - Volume Edificabile (VE)**

1. Il Volume Edificabile è la cubatura ricavata moltiplicando la superficie edificabile (S. E. ) omplensiva dei singoli piani dell'edificio per l'altezza utile (HU) di ciascun piano o locale.

#### **Art. 9 - Indice di Permeabilità Territoriale e/o Fondiario (IPT/IPF)**

1. L'Indice di Permeabilità è il rapporto, espresso in percentuale, tra la Superficie Permeabile (SP) e la Superficie Fondiaria (SF) (Indice di Permeabilità Fondiaria).

2. Per tutti gli interventi, nonché nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati, nonché negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (SC), è garantito il mantenimento di un indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari ad almeno il 25 % della superficie fondiaria (SF).

#### **Art. 10 - Distanze**

Distanza tra fabbricati. Rappresenta la distanza minima tra due corpi di fabbrica.

La distanza minima da osservare è stabilita in ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, così come disposto dall'art.9 del D.M. 1444/68.

E' altresì consentita la costruzione in aderenza.

Distanza dai confini. Rappresenta la distanza minima tra un fabbricato ed il confine di proprietà. Detta distanza è fissata in ml 5.00.

Sono escluse le parti a sbalzo con luce inferiore a ml 1,50, non ricomprese nella S.E., sagoma e S.C.

Distanza dalla strada. La distanza minima tra un fabbricato e la viabilità è stabilita in ml 5.00. Tale distanza dovrà essere rispettata anche nel caso di parcheggi pubblici.

#### **Art. 11 – Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del comparto sono quelle residenziali e direzionali (uffici/studi privati).

#### **Art. 12 - Tipologie edilizie**

Il presente piano, prevede la futura edificazione di edifici aventi le destinazioni ammesse secondo quanto riportato al precedente articolo 11.

Potranno essere realizzati fabbricati monofamiliari, bifamiliari, plurifamiliari senza alcuna restrizione in quanto a numero di unità immobiliari.

Si rende possibile l'edificazione parziale all'interno dei vari lotti, sempreché la sommatoria dei parametri urbanistici verifichi gli standards massimi consentiti.

**Art. 13 - Materiali e tecnologie**

I materiali e le tecnologie da impiegare nella costruzione degli edifici previsti dal presente piano di lottizzazione, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- La finitura dei paramenti esterni potrà essere realizzata con intonaco a civile/cappotto termico o con muratura di elementi in laterizio del tipo a faccia vista e/o in pietra ad andamento incerto.
- E' ammessa la realizzazione di pergolati e tettoie in materiale ligneo.
- Le coperture potranno essere del tipo tradizionale a capanna, a padiglione oppure con tipologia piana. Nel caso di coperture a capanna e/o a padiglione, il manto potrà essere realizzato con tegole del tipo "Portoghese" e/o in "coppi ed embrici alla toscana".
- Gli infissi esterni, potranno essere realizzati in legno al naturale o tinteggiati (colore verde e/o marrone), in P.V.C. od in alluminio.
- Canali di gronda e discendenti dovranno essere realizzati in rame/alluminio a sezione circolare e/o quadrata, con discendenti sempre in rame/alluminio.

I parapetti dei terrazzi dovranno essere realizzati o con muratura intonacata su ambo i lati e rifinita superiormente con copertine in elementi di cotto e/o pietra, e/o con ringhiere metalliche.

- Le pavimentazioni dei marciapiedi e dei vialetti di accesso ai fabbricati, potranno essere rifinite o con elementi in cotto, klinker o con pietra autoctona.

Le aree di collegamento alla viabilità pubblica potranno essere rifinite con elementi autobloccanti in calcestruzzo.

- Le recinzioni dei singoli edifici confinati con aree pubbliche, od interne ai lotti stessi, potranno essere realizzate come segue:

a) In muratura, intonacata oppure in blocchi splittati di cls e/o in C.A. a faccia vista, aventi altezza non superiore a ml 1.20, rifinita superiormente con elementi in cotto, in cls e/o pietra autoctona.

b) Mista, ovvero in muratura con sovrastante ringhiera. In tal caso l'altezza massima della parte in muratura non potrà superare l'altezza di ml 0,90 e la ringhiera ml 1,10.

c) In rete metallica avente altezza non superiore a ml 2,00. In tal caso sarà obbligatorio piantumare una siepe almeno su di un lato, che ne consenta la mimetizzazione. Per la corretta realizzazione della rete metallica, è data la possibilità della formazione di cordoli in C.A. che devono sporgere non più di cm 20 dal piano finito (sia esso pavimentato che lasciato a verde).

In corrispondenza dei cancelli di accesso, la suddetta recinzione può essere effettuata con altezze maggiori al fine del raccordo con le colonne dei cancelli.

**Art. 14 - Interventi in zona sismica**

E' prescritto il rispetto delle norme per la costruzione in zone sismiche così come definite dalle NTC 2018, "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni", sue successive modificazioni ed integrazioni.

**Art. 15 - Parcheggi**

All'interno dei singoli lotti, dovranno essere individuate nel rispetto di quanto previsto nel R.E., spazi destinati a parcheggio che dovranno avere una superficie maggiore o uguale di 1 mq. ogni 10 mc., con

il limite minimo di n. 1 posto auto (dimensioni minime di ml. 5,00x2,50 cad.) ogni 25 mq. di superficie utile residenziale o frazione di essa dell'unità abitativa, fino a tre posti auto per ciascuna unità.

I posti auto dovranno essere usufruibili direttamente, salvaguardando gli spazi di manovra.

In base a quanto sopra la quantificazione minima dei posti auto avviene in base alla superficie utile residenziale di ogni unità abitativa così specificata:

· fino a 25 mq. n. 1 posto auto; da 26 a 50 mq. n. 2 posti auto; oltre 50 mq. n. 3 posti auto.

#### **Art. 16 - Barriere architettoniche**

I progetti architettonici dovranno rispettare quanto disposto dalla vigente normativa, ovvero dalla L.13/89, dal D.M. 14.06.89 n.236 e dal D.P.G.R. 29.07.2009 n. 41/R, in merito al superamento delle barriere architettoniche al fine di garantire l'accessibilità e la mobilità all'interno degli spazi pubblici e nei futuri fabbricati da realizzare.

#### **Art. 17 - Contenimento inquinamento acustico**

Ai sensi della Legge quadro sull'inquinamento acustico n. 447/1995 e del decreto di attuazione DPCM 5/12/1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici" e della Legge Regionale 89/98, dovranno essere adottati, sin dalla fase progettuale, tutti gli accorgimenti necessari a contenere l'esposizione al rumore, secondo il Piano di Classificazione Acustica del Territorio ed il relativo Regolamento delle Attività Rumorose approvato con D.C.C. n.62 del 29.09.2004 e successive modificazioni ed integrazioni, che disciplina le competenze comunali in materia.

Dalla documentazione allegata alle istanze per la realizzazione di nuovi fabbricati dovrà essere allegata esplicita dichiarazione del tecnico dal quale risulta stimato il rispetto dei parametri acustici individuati nella tabella B del D.P.C.M. 5/12/1997, oltre i limiti individuati per la rumorosità derivante dagli impianti tecnologici.

Nella procedura di abitabilità/agibilità, deve essere contestualmente acquisita la documentazione di verifica in opera dei parametri previsti dal D.P.C.M. 5/12/1997 per le singole unità immobiliari redatta da tecnico acustico competente abilitato ai sensi dell'art. 2 della Legge n. 447/95, sue modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 18 - Contenimento consumo energetico**

Tutti gli edifici ricadenti all'interno del presente Piano, qualunque sia la loro destinazione, dovranno essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere i consumi di energia termica ed elettrica, nonché favorire il ricorso a fonti rinnovabili di energia.

Ai fini dell'applicazione degli incrementi di edificabilità e riduzione degli oneri di urbanizzazione, si rimanda a quanto riportato al Capo I art. 7 del vigente Regolamento Edilizio.

#### **Art. 19 - Requisiti aero-illuminanti**

La progettazione di nuovi edifici dovrà garantire che l'illuminazione sia adeguata alle funzioni e destinazioni d'uso previste.



L'illuminazione diurna dei locali deve essere diretta, e deve garantire che le superfici finestrate delle pareti perimetrali esterne dei locali abitabili degli alloggi residenziali, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere superficie inferiore ad 1/8 di quella calpestabile dei locali.

Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta e/o artificiale:

Locali destinati ad ufficio

Locali non abitabili

Locali destinati a servizi igienici, spogliatoi, antibagni, ecc.

Angoli cottura

Spazi destinati a disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.

I locali abitabili devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.

Ogni alloggio dovrà avere almeno un bagno avente areazione naturale diretta con l'esterno.

Possono usufruire di areazione artificiali, i locali sopra riportati per i quali è ammessa l'illuminazione indiretta.

## **Art. 20 - Requisiti relativi al dimensionamento dei locali**

### Altezza dei locali.

L'altezza minima dei locali abitabili non deve essere inferiore a ml 2,70. In caso di soffitti e/o solai inclinati, l'altezza media non deve essere inferiore a ml 2,70 e l'altezza minima non inferiore a ml 2,20.

La suddetta altezza può essere ridotta ad un minimo di ml 2,40, nei locali destinati a servizi igienici, angoli cottura, disimpiegni (anche per il collegamento verticale), ripostigli, e in generale nei locali accessori.

L'altezza minima degli spazi, sia sotto che sopra i soppalchi, non deve essere minore di ml 2,40.

### Superficie utile dei locali e suoi requisiti.

Ogni alloggio deve essere dotato di un locale soggiorno di superficie non inferiore a mq 14.00 con lato minimo di ml 3.00, e di un locale cucina-pranzo di superficie non inferiore a mq 9.00 con lato minimo di ml 2.00.

Questi ultimi possono anche essere progettualmente accorpati purché sia garantito un posto cottura e la superficie complessiva della zona giorno deve avere una superficie minima di mq 18.00 con lato minimo di ml 3.00.

Le camere da letto se per una persona dovranno avere una superficie minima di mq 9.00 con lato minimo di ml 2.50, se per due persone dovranno avere una superficie minima di mq 9.00 con lato minimo di ml 3.00.

Ogni alloggio dovrà essere dotato di uno spazio accessorio (ripostiglio, cantina ecc.) avente una superficie minima pari ad almeno  $\frac{1}{4}$  della superficie utile residenziale, e di un bagno, che dovrà essere disimpegnato dai singoli locali (ad eccezione di quelli ad uso esclusivo di camere) avente una superficie minima di mq 4.00.

I disimpiegni dovranno avere una larghezza minima di ml 1.00.

### Superficie utile netta.

La progettazione degli alloggi non potrà essere inferiore alle seguenti dimensioni minime:

---

- mq 30 alloggi per una persona
- mq 36 alloggi per due persone

Per alloggi di superficie superiore, deve essere garantita una superficie utile ad abitante di mq 18.

#### **Art.21 - Scale**

Le scale interne ai singoli alloggi devono avere larghezza minima non inferiore ml 1.00 La profondità minima dei pianerottoli intermedi dovrà essere almeno pari alla larghezza della scala, mentre i pianerottoli dovranno avere una profondità pari ad almeno la larghezza della rampa.

I gradini dovranno essere regolari, con pedata minima di cm 25 ed altezza massima di cm 18, calcolate nel rapporto dato dalla formula  $2A + P = \text{cm } 62-64$ .

Le scale condominiali devono avere una larghezza minima di ml 1.20, dotate di parapetto avente altezza di ml 1.00, e passamano.

Per quanto attiene le scale secondarie, o quelle di collegamento con locali accessori, potranno essere utilizzate scale con tipologia a chiocciola, aventi dimensione minima dei gradini di cm 60.

Per tali scale sono consentite caratteristiche e/o tipologiche diverse da quelle previste per le scale principali.

#### **Art. 22 - Norme finali**

Per quanto non espressamente specificato nel Piano di Lottizzazione, in merito alle norme di carattere igienico-sanitario, si fa riferimento alle norme Regionali e Nazionali che disciplinano la materia, nonché al vigente Regolamento Urbanistico.

Lari li 6 Novembre 2023

Il Progettista