

PROVINCIA DI PARMA



comune di **TRAVERSETOLO**

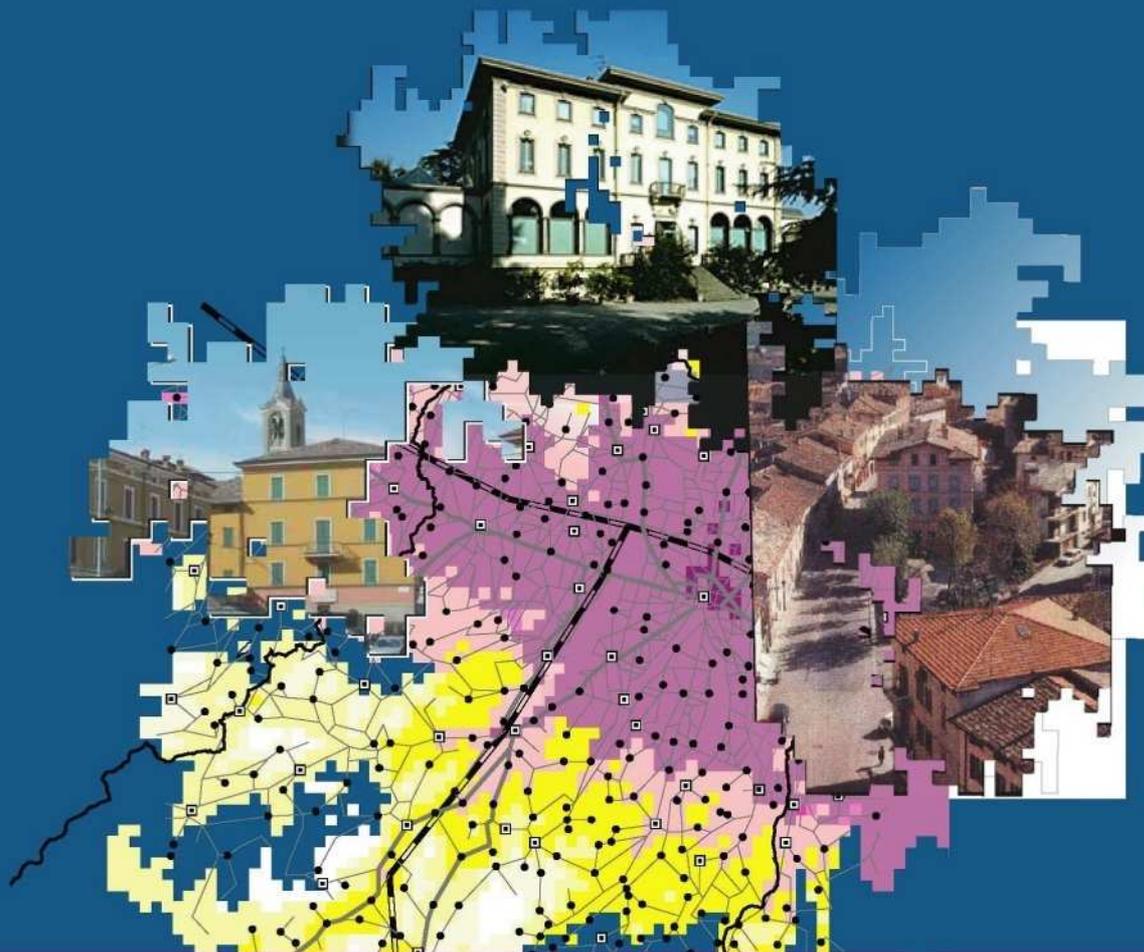
# RUE

## REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

ai sensi della L.R. 20/2000

ADOTTATO con D.C.C. n. 55 del 05/08/2010

CONTRODEDOTTO e APPROVATO con D.C.C. n. 2 del 29/01/2013



**Allegato D:**

**DEFINIZIONI**

Tecnici incaricati

**CAIRE - Cooperativa Architetti e Ingegneri - Urbanistica**

Sindaco  
**Ginetto Mari**

Segretario Generale  
**Anna Messina**

Assessore all'urbanistica  
**Laura Monica**

Progettista  
**Ugo Baldini**

**INDICE****DEFINIZIONI**

<b>CAPO I – DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI EDILIZI</b>		Pag.	
Art.1d	Immobili e costruzioni	"	1
Art.2d	Edificio o fabbricato	"	1
Art.3d	Impianto	"	1
Art.4d	Infrastruttura	"	2
Art.5d	Manufatti diversi	"	2
Art.5d BIS	Manufatti minori	"	3
Art.6d	Unità organiche di immobili	"	4
Art.7d	Unità fondiaria	"	4
Art.8d	Unità edilizia (U.E.)	"	4
Art.9d	Scomposizione dell'Unità Edilizia	"	5
Art.10d	Scomposizione dell'U.E. in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni	"	5
Art.11d	Scomposizione dell'U.E. in spazi funzionali	"	6
Art.12d	Scomposizione dell'U.E. in componenti strutturali e tecnologiche	"	6
Art.13d	Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione	"	9
Art.14d	Abrogato	"	10
Art.15d	Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell'edificio	"	10

<b>CAPO II – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI</b>	Pag.	13
Art.16d Parametri e misure relativi al suolo e alle costruzioni in generale	"	13
Art.17d Altezza da terra e profondità da terra	"	13
Art.18d Altezza del fronte di un edificio (Hf)	"	13
Art.19d Altezza di un edificio (H)	"	14
Art.20d Altezza utile (Hu)	"	14
Art.21d Abrogato	"	15
Art.22d Abrogato	"	15
Art.23d Numero di piani di un edificio (NP, NPT)	"	15
Art.24d Perimetro di attacco al suolo e sedime	"	15
Art.25d Piani di un edificio	"	15
Art.26d Quota al suolo (QS)	"	16
Art.27d Quota massima (Qmax) e Quota minima (Qmin)	"	16
Art.28d Rapporto di copertura (SQ/SF)	"	17
Art.29d Sagoma (SA)	"	17
Art.30d Sagoma fuori (SA.f.t.) ed entro terra (SA.e.t.)	"	17
Art.31d Abrogato	"	17
Art.32d Superficie coperta (SQ)	"	17
Art.33d Superficie impermeabilizzata e superficie permeabile (SP)	"	17
Art.34d Superficie utile (SU) Superficie accessoria (Sa)	"	18
Art.35d Specificazioni sulla misurazione della SU e della Sa	"	20
Art.36d Rapporti minimi e massimi fra SU e Sa	"	21
Art.37d Superficie di vendita (SV)	"	21
Art.38d Volume della sagoma di un edificio (V.SA)	"	21
Art.39d Volume della sagoma fuori terra (V.SA.f.t.)	"	21
Art.40d Volume dell'involucro (V.inv)	"	22
<b>CAPO III – DEFINIZIONE DI TERMINI, PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI</b>	"	23
Art.41d Superficie Territoriale (ST)	"	23
Art.42d Superficie Fondiaria (SF)	"	23
Art.43d Indice di Utilizzazione Territoriale (UT)	"	23
Art.44d Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF)	"	24
Art.45d Potenzialità edificatoria teorica	"	24
Art.46d Utilizzazione degli indici	"	24
Art.47d Carico urbanistico (CU)	"	25
Art.48d Abrogato	"	25
Art.49d Superficie minima di intervento (Sm)	"	25
Art.50d Unità fondiaria agricola e Superficie fondiaria dell'unità agricola ovvero Superficie agricola aziendale (Saz)	"	26
Art.51d Abrogato	"	27
Art.52d Imprenditore agricolo professionale (IAP)	"	27
Art.53d Centro aziendale agricolo	"	27
Art.54d Ulteriori definizioni di termini urbanistici	"	28

<b>CAPO IV – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI DISTANZE</b>	Pag.	29
Art.55d Distanza da un confine	"	29
Art.56d Distanze minime dai confini	"	29
Art.57d Distanza minima dal confine di proprietà o di ambito (D1)	"	29
Art.58d Distanza minima dal confine di zone per attrezzature di interesse pubblico (D2)	"	30
Art.59d Distanza minima fra pareti antistanti di due edifici (D3)	"	31
Art.60d Abrogato	"	31
Art.61d Deroghe alle distanze	"	31
Art.62d Indice di visuale libera (IvI)	"	32
<b>CAPO V – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI</b>	"	33
Art.63d Intervento	"	33
Art.64d Tipi di intervento	"	33
Art.65d Nuova urbanizzazione	"	34
Art.66d Ristrutturazione urbanistica	"	34
Art.67d Manutenzione ordinaria (MO)	"	34
Art.68d Manutenzione straordinaria (MS)	"	35
Art.69d Restauro scientifico (RS)	"	36
Art.70d Restauro e Risanamento conservativo (RC)	"	37
Art.71d Ripristino tipologico (RT)	"	38
Art.72d Ristrutturazione edilizia (RE)	"	39
Art.73d Abrogato	"	40
Art.74d Demolizione (D)	"	40
Art.75d Sopraelevazione (S)	"	40
Art.76d Recupero e risanamento delle aree libere (RR)	"	40
Art.77d Nuova costruzione (NC)	"	40
Art.78d Demolizione e Ricostruzione (RI)	"	41
Art.79d Ampliamento (AM)	"	41
Art.80d Abrogato	"	42
Art.81d Modificazione morfologica del suolo (MM)	"	42
Art.82d Realizzazione, installazione di manufatti diversi (MD)	"	42
Art.83d Cambio d'uso (CD) ovvero mutamento d'uso	"	42
Schema 1	"	44
Schema 2	"	44
Schema 3	"	45
Schema 4	"	45
Schema 5	"	46
Schema 6	"	46
Schema 7	"	47

## **DEFINIZIONI**

### **CAPO I - DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI EDILIZI**

#### **Art.1d - Immobili e costruzioni**

1. Sono 'beni immobili' ai sensi dell'art.812 del Codice Civile, o semplicemente 'immobili':
  - il suolo, ovvero le unità di suolo o 'aree';
  - le costruzioni edilizie.
2. Costruzione edilizia, opera edilizia, o semplicemente costruzione è qualsiasi manufatto, fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità, consistenza e permanenza nel tempo.
3. Ai fini del RUE le costruzioni edilizie sono classificate in cinque categorie:
  - gli edifici,
  - gli impianti o strutture tecnologiche,
  - le infrastrutture,
  - i manufatti diversi
  - i manufatti minori.

#### **Art.2d - Edificio o fabbricato**

1. Edificio é qualunque costruzione stabile di rilevanza spaziale tridimensionale, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico – funzionali, che delimita uno spazio accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
2. Rientrano fra gli edifici, inoltre, quelli costituiti da tettoie autonome, chioschi (non automatizzati), tensostrutture, cupole geodetiche, stadi coperti (anche solo parzialmente), parcheggi multipiano, serre fisse cioè formate da struttura muraria di fondazione e/o richiuse da pannelli trasparenti rigidi, mezzi mobili stabilmente ancorati al suolo e/o allacciati ai servizi tecnologici destinati all'alloggiamento di persone, animali o al deposito di materiali.
3. Per edificio residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad abitazione. Per edificio non residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.
4. La realizzazione di un edificio o fabbricato è soggetta a Permesso di Costruire.

#### **Art.3d - Impianto**

1. Impianto é qualunque costruzione, di rilevanza spaziale tridimensionale, non assimilabile ad un edificio e ospitante strutture tecnologiche.
2. Sono ad esempio impianti i silos e i serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno, i bacini e/o le vasche di accumulo di liquidi o liquami, le torri piezometriche, i tralicci, i nastri trasportatori, le cabine elettriche, le centrali termiche non di pertinenza di edifici, gli impianti di trasformazione di energia, gli impianti di potabilizzazione e di depurazione, le discariche, gli autosilo meccanizzati e quanto può essere assimilato ai predetti.

3. Sono inoltre compresi in questa categoria le costruzioni aperte al pubblico atte a contenere più persone, ma prive di copertura nelle quali le strutture e le eventuali gradinate non determinano locali utilizzabili sottostanti: ad esempio gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti quali campi da gioco, piste sportive, arene, cinema all'aperto, piscine, e simili. Non si considerano impianti le attrezzature sportive di uso strettamente privato di cui all'art.5d, lettera l.

#### **Art.4d - Infrastrutture**

1. Sono infrastrutture quelle costruzioni diverse dagli edifici, che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra parti del territorio, ovvero sono disposte a tutela del territorio stesso.
2. Sono infrastrutture:
  - a) le infrastrutture per la mobilità: ad esempio strade, percorsi pedonali e ciclabili, piste aeroportuali, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone o merci, quali metropolitane, tramvie, teleferiche, seggiovie, sciovie e simili;
  - b) le infrastrutture tecnologiche per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e per la comunicazione di informazioni tramite condutture, ad esempio: acquedotti, fognature, reti di illuminazione pubblica canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche e simili.
  - c) le infrastrutture di tutela idraulica e idrogeologica quali: briglie, opere di difesa spondale, argini, muri di sostegno e contenimento di versanti realizzati in aree pubbliche o in relazione all'attuazione di opere pubbliche, drenaggi ecc;
  - d) le opere artificiali di mitigazione ambientale, quali le barriere antirumore.

#### **Art.5d - Manufatti diversi**

1. Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni ed i manufatti non classificabili come edifici o impianti o infrastrutture, e cioè, a titolo di esempio non esaustivo:
  - a) le opere di contenimento del terreno a sostegno di un declivio naturale (le opere di contenimento del terreno che sostengono un riempimento artificiale costituiscono invece "corpo di fabbrica" e sono considerate costruzioni).
  - b) i pozzi di uso privato e relative opere di avampozzo anche fuori terra;
  - c) le barriere antirumore limitate a unità di intervento edilizio privato,
  - d) le recinzioni in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva, non considerata opera edilizia ), le cancellate e i portoni, gli elementi di delimitazione o i manufatti di accesso all'area privata;
  - e) i manufatti di servizio urbano e di arredo urbano quali ad esempio: fontane, fioriere, pergole, gazebo con struttura fissa e copertura rigida (non in tela), lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, cartelli stradali, sostegni di cartelli pubblicitari, insegne;
  - f) bacheche ad uso commerciale, di pubblico esercizio o con altre finalità;

- g) le opere cimiteriali (quali tombe e steli escluse le cappelle gentilizie);
  - h) le piccole costruzioni di legno e/o ferro, pertinenziali ad edifici e di uso strettamente privato, per il ricovero degli attrezzi da giardino entro il limite di mq 10 di superficie coperta / di ingombro per unità immobiliare e H media di m.2,50, su terreno di proprietà od uso esclusivo;
  - i) le serre amatoriali purché completamente trasparenti anche se provviste di zoccolo in muratura, entro il limite di mq 20 di superficie coperta per unità immobiliare e di m 2,50 di altezza da terra, su terreno di proprietà od uso esclusivo;
  - l) i passi carrai e manufatti ed opere inerenti la realizzazione dei passi carrai stessi.
  - m) le piscine scoperte ad uso privato.
2. I manufatti che eccedano le dimensioni o non rispettino le caratteristiche sopra indicate, sono da classificare come edifici, impianti o infrastrutture, in rapporto alla natura degli stessi.
3. La realizzazione dei manufatti diversi, resta di norma soggetta a SCIA.

#### **Art. 5d BIS – Manufatti minori**

1. Rientrano nei manufatti minori tutte le costruzioni ed i manufatti non classificabili nelle precedenti categorie, compresi quelli definiti all'articolo 6 comma 2 del DPR 380/2001, e cioè, a titolo di esempio non esaustivo:
- a) elementi tecnici applicati sulla sagoma dell'edificio preesistente, quali:
    - le parabole e le antenne per ricezione radiotelevisiva,
    - i sistemi di sicurezza (esclusi i citofoni e videocitofoni);
    - gli impianti di condizionamento dell'aria;
  - b) le attrezzature sportive prive di copertura poste su terreno naturale o rimodellato, pertinenziali ad edifici e di uso strettamente privato, quali ad esempio: campi da bocce, campi da tennis, da pallavolo , altre attrezzature sportive analoghe;
  - c) gli elementi di copertura mobile di spazi aperti per uso abitativo: ad es. tende retrattili o avvolgibili, applicate ad edifici ma con supporto autonomo posato al suolo;
  - d) le opere dirette a soddisfare esigenze contingenti e temporanee. Le stesse devono essere completamente rimosse entro un termine non superiore a novanta giorni;
  - e) opere di pavimentazione e di finitura degli spazi esterni privati, anche per aree di sosta private, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove previsto, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
  - f) pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto Ministro per i lavori pubblici 2/04/1968 n.1444;
  - g) le aree ludiche senza fini di lucro quali i campi da gioco ad uso privato e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici (sono escluse le piscine).

La realizzazione dei manufatti minori sopra indicati è attuabile mediante preventiva comunicazione come previsto dall'articolo 6 del DPR 380/2001.

I ricoveri per cani (cucce) o per altri animali, composti da strutture di altezza, nel punto più alto non superiore a m. 1,80, non costituiscono manufatti di rilevanza edilizia, e non rientrano in nessuna delle precedenti categorie. Sono pertanto realizzabili liberamente.

#### **Art.6d - Unità organiche di immobili**

1. Gli immobili, come definiti al precedente art.1d, nonché i loro reciproci rapporti di integrazione e di pertinenza, determinano unità più complesse, significative dal punto di vista funzionale.
2. Si definiscono "unità organiche", oggetti composti da un immobile avente un ruolo principale, e da eventuali altri immobili della stessa categoria o di categorie diverse, legati al primo da un ruolo accessorio ovvero pertinenziale.
3. Fra le 'unità organiche', ai fini del RUE, si riconoscono in particolare alcune tipologie principali, in relazione all'oggetto dominante:
  - a) le unità fondiariae,
  - b) le unità edilizie (U.E.).

#### **Art.7d - Unità fondiaria**

1. Si definisce Unità fondiaria la porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica.
2. Sono ad esempio unità fondiariae:
  - le unità fondiariae preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti inediticati";
  - gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;
  - le unità poderali, o unità fondiariae agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.

#### **Art.8d - Unità edilizia (U.E.)**

1. Si definisce Unità edilizia (U.E.) l'unità tipologico - funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari.  
L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto.
2. Sono pertinenze di un edificio principale gli immobili (ad esempio i fabbricati accessori quali cantine, autorimesse, portici, tettoie o simili) che, pur autonomamente individuabili, non svolgono una funzione indipendente, ma sono posti in rapporto durevole di relazione subordinata, al servizio della funzione o delle funzioni dell'edificio.  
Costituiscono inoltre pertinenze di un edificio:
  - area di pertinenza, o lotto;
  - opere edilizie di modeste dimensioni all'interno del lotto, riconducibili a quelle pertinenziali indicate agli articoli 5d e 5d BIS, legate da un rapporto di

strumentalità e complementarietà funzionale rispetto alla costruzione principale;

- alberature e altri manufatti di pertinenza, quali le recinzioni, le pavimentazioni.

Le pertinenze consistono pertanto in un servizio od ornamento dell'edificio principale già completo ed utile di per sé.

Qualora l'edificio non abbia alcuna pertinenza esso coincide con l'U.E.

3. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo ad una propria U.E.

#### **Art.9d - Scomposizione dell'Unità Edilizia**

1. L'Unità Edilizia, o organismo edilizio, può essere scomposta secondo diverse logiche di scomposizione; si definiscono in particolare le quattro seguenti:
  - a) scomposizione in unità immobiliari e parti comuni;
  - b) scomposizione in spazi funzionali diversamente caratterizzati;
  - c) scomposizione in componenti strutturali e tecnologiche;
  - d) scomposizione in spazi a diverso grado di protezione.

#### **Art.10d - Scomposizione dell'U.E. in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni**

1. Si definisce unità immobiliare, comprensiva delle eventuali proprie pertinenze, la porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.  
Ciascuna unità edilizia può essere composta da una o più unità immobiliari.
2. Sono pertinenze di un'unità immobiliare:
  - gli spazi aperti, quali terrazze, portici, giardini, cortili e simili, di esclusiva pertinenza;
  - gli spazi chiusi, quali cantine, soffitte, autorimesse pertinenziali di esclusiva pertinenza.
3. Sono parti comuni di un'unità edilizia composta da più unità immobiliari, gli spazi chiusi o aperti non facenti parte di alcuna U.I., né di pertinenza esclusiva di alcuna di esse, ma in comunione fra le unità immobiliari. Ciascuna unità immobiliare deve avere almeno un ingresso autonomo dall'esterno dell'edificio o dalle parti comuni dell'edificio stesso.
4. Si definisce alloggio, o unità abitativa, l'unità immobiliare destinata ad abitazione.
5. Al fine della verifica del numero di unità immobiliari realizzabili per ciascuna unità edilizia definite per gli ambiti del territorio urbano, urbanizzabile e rurale nella Parte Prima delle norme di RUE, si computano esclusivamente le unità immobiliari ricadenti nelle seguenti categorie catastali:
  - Gruppo A: tutte le sub categorie;
  - Gruppo B: limitatamente alla sub categoria B/8;
  - Gruppo C: limitatamente alle sub categorie C/1, C/2 e C/3;

- Gruppo D: limitatamente alle sub categorie D/1, D/2, D/5, D/7, D/8, D/10;
- Gruppo E: limitatamente alle sub categorie E/1, E/3, E/5, E/7, E/8, E/9.

#### **Art.11d - Scomposizione dell'U.E. in spazi funzionali**

1. Si definiscono spazi fruibili di una U.E. tutti gli spazi che per caratteristiche geometriche sono potenzialmente idonei ad ospitare persone; in particolare gli spazi fruibili possiedono le seguenti due caratteristiche essenziali:
  - a) una superficie di calpestio, ossia una superficie inferiore idonea a sostenere persone;
  - b) un'altezza utile interna, qualora siano dotati di copertura, non inferiore a m.1,80 (come definita all'art.20d).
2. Gli spazi che non possiedono una o entrambe le caratteristiche di cui al primo comma si definiscono non fruibili. Sono quindi spazi non fruibili:
  - le parti di sottotetti o sottoscala aventi un'altezza utile inferiore a m.1,80;
  - l'estradosso delle coperture non piane;
  - gli spazi tecnici normalmente non praticabili, anche se eventualmente ispezionabili e praticabili per sole operazioni occasionali di pulizia o manutenzione, quali intercapedini tecniche, cavedii tecnologici, condotte, cunicoli e simili.
3. Con riferimento alla funzione degli spazi fruibili di una unità edilizia (U.E.) costituita da più unità immobiliari (U.I.), si riconoscono le seguenti categorie di spazi funzionali fruibili, dette anche 'sottosistemi ambientali' dell'organismo edilizio:
  - 1) Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I., ossia spazi per le attività principali e secondarie che si svolgono in ciascuna U.I.
    - 1.1) Spazi di attività (o riposo)
    - 1.2) Spazi di servizio
    - 1.3) Spazi di circolazione e collegamento
      - 1.3.1) orizzontale
      - 1.3.2) verticale
  - 2) Spazi di servizio e accessori di pertinenza di una singola U.I., ma esterni alla U.I. stessa
  - 3) Spazi comuni
    - 3.1) Spazi di servizio comuni a più U.I.
    - 3.2) Spazi di circolazione e collegamento comuni a più U.I.
      - 3.2.1) orizzontale
      - 3.2.2) verticale
    - 3.3) Spazi tecnici praticabili, ossia spazi contenenti impianti dell'edificio, nei quali è previsto il normale accesso di persone (es. centrale termica).
4. Nel caso di una U.E. composta da una sola U.I. gli spazi comuni non esistono.

#### **Art.12d - Scomposizione dell'U.E. in componenti strutturali e tecnologiche**

1. La scomposizione della U.E. in componenti strutturali e tecnologiche è definita ai sensi della Norma UNI 8290; l'elenco delle componenti è il seguente, nel quale:
  - le voci ad una cifra sono definite "classi di unità tecnologiche",

- le voci a due cifre sono definite "unità tecnologiche",
- le voci a tre cifre sono definite "elementi tecnologici".

### **1. Strutture portanti**

- 1.1. Strutture di fondazione
  - 1.1.1. strutture di fondazione dirette
  - 1.1.2. strutture di fondazione indirette
- 1.2. Strutture in elevazione
  - 1.2.1. strutture di elevazione verticali
  - 1.2.2. strutture di elevazione orizzontali e inclinate
  - 1.2.3. strutture in elevazione spaziali
- 1.3. Strutture di contenimento
  - 1.3.1. strutture di contenimento verticali
  - 1.3.2. strutture di contenimento orizzontali

### **2. Chiusure**

- 2.1. Chiusure verticali
  - 2.1.1. pareti perimetrali verticali
  - 2.1.2. infissi esterni verticali
- 2.2. Chiusure orizzontali inferiori
  - 2.2.1. solai a terra
  - 2.2.2. infissi orizzontali
- 2.3. Chiusure orizzontali su spazi esterni
  - 2.3.1. solai su spazi aperti
- 2.4. Chiusure superiori
  - 2.4.1. coperture (o solai di copertura)
  - 2.4.2. infissi esterni orizzontali o inclinati

### **3. Partizioni interne**

- 3.1. Partizioni interne verticali
  - 3.1.1. pareti interne verticali
  - 3.1.2. infissi interni verticali
  - 3.1.3. elementi di protezione
- 3.2. Partizioni interne orizzontali
  - 3.2.1. solai
  - 3.2.2. soppalchi
  - 3.2.3. infissi interni orizzontali
- 3.3. Partizioni interne inclinate
  - 3.3.1. scale interne
  - 3.3.2. rampe interne

### **4. Partizioni esterne**

- 4.1. Partizioni esterne verticali
  - 4.1.1. elementi di protezione
  - 4.1.2. elementi di separazione
- 4.2. Partizioni esterne orizzontali
  - 4.2.1. balconi e logge
  - 4.2.2. passerelle
- 4.3. Partizioni esterne inclinate

- 4.3.1. scale esterne
- 4.3.2. rampe esterne

### **5. Impianti di fornitura servizi**

- 5.1. Impianto di climatizzazione
  - 5.1.1. alimentazione
  - 5.1.2. gruppi termici
  - 5.1.3. centrali di trattamento fluidi
  - 5.1.4. reti di distribuzione e terminali
  - 5.1.5. reti di scarico condensa
  - 5.1.6. canne di esalazione
- 5.2. Impianto idro-sanitario
  - 5.2.1. allacciamenti
  - 5.2.2. macchine idrauliche
  - 5.2.3. accumuli
  - 5.2.4. riscaldatori
  - 5.2.5. reti di distribuzione acqua fredda e termali
  - 5.2.6. reti di distribuzione acqua calda e terminali
  - 5.2.7. reti di ricircolo dell'acqua calda
  - 5.2.8. apparecchi sanitari
- 5.3. Impianto di smaltimento liquidi
  - 5.3.1. reti di scarico acque fecali
  - 5.3.2. reti di scarico acque domestiche
  - 5.3.3. reti di scarico acque meteoriche
  - 5.3.4. reti di ventilazione secondaria
- 5.4. Impianto di smaltimento aeriformi
  - 5.4.1. alimentazione
  - 5.4.2. macchina
  - 5.4.3. reti di canalizzazione
- 5.5. Impianto di smaltimento solidi
  - 5.5.1. canna di caduta
  - 5.5.2. canna di esalazione
- 5.6. Impianto di distribuzione gas
  - 5.6.1. allacciamenti
  - 5.6.2. reti di distribuzione e terminali
- 5.7. Impianto elettrico
  - 5.7.1. alimentazione
  - 5.7.2. allacciamenti
  - 5.7.3. apparecchiature elettriche
  - 5.7.4. reti di distribuzione e terminali
- 5.8. Impianto di telecomunicazioni
  - 5.8.1. alimentazione
  - 5.8.2. allacciamenti
  - 5.8.3. reti di distribuzione e terminali
- 5.9. Impianto fisso di trasporto
  - 5.9.1. alimentazione

5.9.2. macchina

5.9.3. parti mobili

#### **6. Impianti di sicurezza**

6.1. Impianto antincendio

6.1.1. allacciamenti

6.1.2. rilevatori e traduttori

6.1.3. reti di distribuzione e terminali

6.1.4. allarmi

6.2. Impianto di messa a terra

6.2.1. reti di raccolta

6.2.2. dispersori

6.3. Impianto parafulmine

6.3.1. elementi di captazione

6.3.2. rete

6.3.3. dispersori

6.4. Impianto antifurto e anti intrusione

6.4.1. alimentazione

6.4.2. rivelatori e trasduttori

6.4.3. rete

6.4.4. allarmi

#### **7. Attrezzature interne**

7.1. elemento fisso d'arredo domestico

7.1.1. pareti-contenitore (\*)

7.2. blocco servizi

#### **8. Attrezzature esterne**

8.1. arredi esterni collettivi

8.2. allestimenti esterni

8.2.1. recinzioni (\*)

8.2.2. pavimentazioni esterne (\*)

(\*) Voci esemplificative non costituenti elenco esaustivo.

### **Art.13d - Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione**

1. Con riferimento al diverso grado di protezione degli spazi, si riconoscono:
  - a) Spazi chiusi, detti anche 'vani' o 'locali',
  - b) Spazi aperti coperti,
  - c) Spazi aperti scoperti, o semplicemente spazi scoperti.
2. Si considera spazio chiuso o 'locale' o 'vano' uno spazio delimitato in ogni direzione da chiusure o partizioni.
3. Si considera spazio aperto coperto uno spazio non chiuso, delimitato:
  - da una superficie di calpestio,
  - da una chiusura superiore (o copertura, o comunque da un elemento che in relazione allo spazio in questione funge da chiusura superiore, ad esempio un solaio),

- da eventuali ulteriori chiusure parziali o partizioni esterne parziali, delimitanti al massimo tre fronti affinché rimanga sempre aperto almeno un fronte dello spazio coperto.
- 4. Si considera che costituisca chiusura superiore qualunque elemento tecnologico tale da garantire una protezione durevole da precipitazioni atmosferiche anche intense.
- 5. Si considera che non dia luogo ad uno spazio aperto coperto la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale di un elemento aggettante a sbalzo se la misura dello sbalzo è non superiore a m 1,50.
- 6. Si considerano spazi scoperti le superfici di calpestio prive di coperture o chiusure superiori come definite al comma 4, nonché le superfici di cui al comma 5.

#### **Art.14d - Esempificazione delle definizioni di spazi funzionali e componenti Arbogato**

#### **Art.15d - Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell'edificio**

##### **1. Piano di un edificio**

Si definisce piano di un edificio l'insieme di spazi (chiusi o aperti e coperti) delimitati dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.

La superficie di calpestio degli spazi appartenenti ad uno stesso piano deve essere posta sulla medesima quota, oppure su quote con dislivello non superiore a m. 1,50. Gli spazi che compongono un piano devono essere, almeno per alcune parti, fruibili (ossia con altezza utile almeno pari a m 1,80); eventuali intercapedini di altezza inferiore fra due solai portanti sono ammissibili solo per ospitare cunicoli tecnologici o condotte impiantistiche e non costituiscono un piano.

##### **2. Soppalco**

Si definisce soppalco (numero 3.2.2 del precedente articolo 12d) una partizione orizzontale interna praticabile, che non determina un ulteriore piano nell'edificio, che determina un aumento della superficie, ed è ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

Una partizione orizzontale interna portante che interessa una porzione di vano (o di uno spazio aperto coperto) superiore alla metà della superficie del vano stesso, si considera un solaio (numero 3.2.1 del precedente articolo 12d) e determina quindi un ulteriore piano.

Le partizioni orizzontali interne non portanti si considerano infissi orizzontali interni al vano (numero 3.2.3 del precedente articolo 12d), quale ad esempio un controsoffitto); in ogni caso non danno luogo ad un ulteriore piano né ad un soppalco.

**3. Sottotetto**

Si definisce sottotetto lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

**4. Spazio interrato**

Uno spazio chiuso, o aperto coperto, di un edificio si definisce interrato quando la quota dell'intradosso della chiusura superiore o partizione superiore non supera la quota al suolo del terreno originario (come definita all'art.26d) per più di m 0,90.

**5. Spazio seminterrato**

Uno spazio chiuso, o aperto coperto, di un edificio si definisce seminterrato quando, pur non avendo caratteristiche di spazio interrato, la quota di pavimento sia più bassa della quota media del terreno circostante.

**6. Apertura**

Si definiscono aperture tutte le porzioni aperte o apribili delle chiusure di un edificio.

Sono ad esempio aperture:

- le finestre, di cui all'art.900 del Codice Civile,
- le porte (pedonali o carrabili),
- i lucernai apribili.

**7. Loggia**

Si definisce loggia lo spazio praticabile coperto, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

**8. Balcone**

Si definisce balcone l'elemento edilizio praticabile e aperto, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

**9. Terrazza**

Si definisce terrazza lo spazio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

**10. Portico**

Si definisce portico lo spazio coperto al piano terreno degli edifici, anche intervallato da colonne o pilastri aperto su almeno un lato verso il fronte esterno dell'edificio.

**11. Veranda**

Si definisce veranda lo spazio praticabile coperto, avente le medesime caratteristiche di loggia, o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili. La veranda incide sulle caratteristiche di aerazione e di illuminazione dei locali cui accede.

**12. Ballatoio**

Si definisce ballatoio l'elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale (spazio aperto), e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione e/o di accesso (per esempio tra varie unità immobiliari), munito di ringhiera o parapetto.

**13.Lastrico solare**

Si definisce lastrico solare lo spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.

**14.Tetto verde**

Si definisce tetto verde la copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radicano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).

**15.Tettoia**

Si definisce tettoia la copertura rigida di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.

**16.Pensilina**

Si definisce pensilina la copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, anche con struttura indipendente aderente alla parete stessa dell'edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.

**17.Pergolato**

Si definisce pergolato la struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.

**18.Volume tecnico**

Si definisce volume tecnico lo spazio ispezionabile, ma non stabilmente fruibile da persone, destinato agli impianti di edifici civili, industriali e agro – produttivi come le centrali termiche ed elettriche, impianti di condizionamento d'aria, di sollevamento meccanico di cose e persone, di canalizzazione, camini, canne fumarie, ma anche vespai, intercapedini, doppi solai, ecc.

**19.Vuoto tecnico**

Si definisce vuoto tecnico la camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80.

**20.Gazebo**

Si definisce gazebo la struttura autoportante, infissa al suolo, aperta e coperta con solo telo impermeabile, utilizzata esclusivamente per la miglior fruizione delle aree verdi pertinenti alla residenza.

**21.Casetta in legno**

Si definisce casetta in legno uso hobbistico e gioco, la struttura autoportante, di superficie massima di mq. 10,00, anche solo posata al suolo, coperta con copertura rigida, utilizzata esclusivamente per hobby o per la miglior fruizione delle aree verdi pertinenti alla residenza.

**22.Tensostruttura**

Si definisce tensostruttura la struttura autoportante, sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, aperta e coperta con solo telo impermeabile, utilizzata per usi diversi da quello pertinente all'abitazione.

## **CAPO II - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI**

### **Art.16d - Parametri e misure relativi al suolo e alle costruzioni in generale**

1. Il RUE utilizza i parametri edilizi sotto elencati nelle accezioni date ai successivi articoli:
  - a) Parametri e misure relativi al suolo e alle costruzioni in generale
    - Perimetro di attacco al suolo e sedime
    - Superficie impermeabilizzata e superficie permeabile (SP)
    - Quota al suolo (QS)
    - Quota massima (Qmax) e Quota minima (Qmin)
    - Altezza da terra e profondità da terra
  - b) Parametri e misure relativi ai soli edifici
    - Sagoma convenzionale (SA)
    - Sagoma fuori (SA.f.t.) ed entro terra (SA.e.t.)
    - Volume della sagoma di un edificio (V.SA)
    - Volume della sagoma fuori terra (V.SA.f.t.)
    - Involucro (INV) (Abrogato)
    - Involucro fuori (INV.f.t.) ed entro terra (INV.e.t.) (Abrogato)
    - Volume dell'Involucro (V.INV)
    - Superficie coperta (SQ)
    - Rapporto di copertura (SQ/SF)
    - Superficie utile (SU) Superficie accessoria (Sa)
    - Superficie complessiva (SC)
    - Altezza utile (Hu) e altezza virtuale (Hv)
    - Altezza del fronte di un edificio (Hf)
    - Altezza massima e altezza media (Hmax e Hmedia)
    - Numero di piani di un edificio (NP, NPT)
    - Superficie di vendita (SV).

### **Art.17d - Altezza da terra e profondità da terra**

1. Si definisce altezza da terra di una costruzione la differenza tra le due quote Qmax e QS.
2. Si definisce profondità da terra di una costruzione la differenza tra le due quote Qmin e QS.

### **Art.18d - Altezza del fronte di un edificio (Hf)**

1. Si definisce fronte di un edificio ogni parte della superficie che delimita in verticale la sagoma fuori terra dell'edificio stesso e che abbia orientamento omogeneo e assetto unitario. A fini del calcolo dell'altezza, nella determinazione del fronte dell'edificio sono esclusi i corpi più bassi sporgenti dal filo del muro perimetrale come portici o altro.
2. L'altezza di un fronte di un edificio è la misura ottenuta dalla differenza della quota media della linea di attacco al suolo del fronte dell'edificio e la più alta delle seguenti quote:

- linea di intersezione tra la facciata esterna del muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per gli edifici con copertura inclinata fino a 45° ;
  - linea di colmo, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°;
  - sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1,20, per gli edifici con copertura piana o copertura inclinata schermata.
3. Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:
- i parapetti in muratura piena al piano di copertura, con altezza minore di m 1,20;
  - i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari.
4. Il piano del terreno sistemato non potrà eccedere i m. 3 in sbancamento e i m. 2 in riporto rispetto al piano di campagna preesistente, sempre che tali sistemazioni siano necessarie e giustificate dalla configurazione originaria del terreno.
- Nel caso d'autorimesse interrate o seminterrate, il percorso di accesso in trincea non è considerato piano del terreno sistemato; in tal caso, per il calcolo della visuale libera e dell'altezza media , si farà riferimento al terreno sistemato lungo il perimetro esterno a tale percorso carraio.
5. Per gli edifici a schiera o a corpi di varia altezza, le altezze dovranno essere calcolate per ogni singolo corpo.

#### **Art.19d - Altezza massima e altezza media (Hmax e Hmedia)**

1. Si definisce altezza massima (Hmax) di un edificio l'altezza massima tra quelle dei vari fronti. Si definisce altezza media di un edificio (Hmedia) la media delle altezze dei vari fronti dell'edificio stesso. (Schema 1)

#### **Art.20d - Altezza utile (Hu) e Altezza virtuale (Hv)**

1. Si definisce altezza utile l'altezza netta del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o delle strutture sottoemergenti dal soffitto, senza tener conto delle irregolarità e dei punti singolari.
- La misura va effettuata senza tener conto:
- delle travi ricalate, o dei travetti posti ad interasse superiore a m 1,50;
  - delle irregolarità e dei punti singolari;
  - delle attrezzature di arredo fisso interne al vano (quali ad esempio armadi a muro o mensole che non diano luogo a soppalchi).
2. L'altezza utile (Hu) è la misura che si considera ai fini del rispetto dei requisiti obbligatori e delle disposizioni tecniche, come stabiliti al comma 4 dell'articolo 23.3 del presente RUE, in materia di altezza minima dei locali.
- A tale scopo essa si misura fino all'altezza dell'eventuale controsoffitto (altezza utile).
3. L'altezza utile (Hu) è altresì la misura che si considera ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m 1,80 - Art.11d), e di quelli non fruibili.

Per gli spazi non fruibili e per gli spazi accessori l'altezza utile si misura in ogni caso senza tener conto degli eventuali controsoffitti.

4. Per locali aventi pavimenti e soffitti a più livelli o soffitti inclinati a più pendenze o curvi, si definisce altezza media (o altezza virtuale,  $H_v$ ) il rapporto tra il volume eventualmente calcolato come somma di più parti, dello spazio considerato, e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle parti di vano non fruibili (ovvero aventi un'altezza utile inferiore a m 1,80 - Art.11d).

#### **Art.21d - Involucro (INV) Abrogato**

#### **Art.22d - Involucro fuori terra (INV.f.t.) ed entro terra (INV.e.t.) Abrogato**

#### **Art. 23d - Numero di piani di un edificio (NP)**

1. Per numero di piani di un edificio (NP) si intende convenzionalmente il numero massimo di piani sovrapposti che si trovano in una qualsiasi sezione dell'edificio, ad esclusione:
  - dei piani interrati;
  - dei piani costituiti esclusivamente da vani sottotetto nei quali il rapporto tra il volume dello spazio di ogni singolo locale e la superficie di pavimento non superi m 1,50.

#### **Art.24d - Perimetro di attacco al suolo e sedime**

1. Per perimetro di attacco al suolo di una costruzione si intende la linea chiusa che rappresenta la linea di contatto fra la parte fuori terra di una costruzione e la superficie del suolo originaria, ovvero quella rimodellata.
2. Per sedime si intende la figura piana racchiusa dalla proiezione del perimetro di attacco al suolo sul piano orizzontale.
3. Per superficie del sedime si intende la misura in mq dell'area di sedime.
4. La porzione di perimetro di attacco al suolo relativa al fronte dell'edificio è detta linea di attacco al suolo del fronte.

#### **Art.25d – Piani di un edificio**

1. In relazione alla definizione di piano di un edificio, di cui al comma 1 del precedente articolo 15d, si definiscono:
  - piano fuori terra: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, anche a seguito delle opere di sistemazione dell'area. Si considerano inoltre fuori terra le porzioni di piano comprese all'interno di vani il cui pavimento si trovi nelle condizioni sopra specificate. Sono assimilati a piani fuori terra (e quindi come tali considerati ai sensi del presente Regolamento) i piani seminterrati il cui pavimento si trovi, almeno su un fronte, ad una quota non inferiore a quella del terreno circostante, nonché i piani seminterrati il cui pavimento si trovi a una quota media non inferiore a - 0,30 m rispetto alla quota del terreno circostante;
  - piano seminterrato: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi ad una quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno circostante ed il cui soffitto

si trovi ad una quota media uguale o superiore a +0,90 m rispetto al terreno, misurata sulla linea di perimetro di attacco al suolo dell'edificio;

- piano interrato: il piano di un edificio il cui soffitto si trovi a una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di perimetro di attacco al suolo dell'edificio.

Sono inoltre assimilati ai piani interrati, e come tali considerati, i piani seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a +0,90 m;

- piano completamente interrato: il piano in cui l'estradosso del solaio di copertura sia sotto il livello del terreno originario in ogni suo punto. La presenza della costruzione interrata non deve essere percepibile sulla superficie del terreno, fatte salve le opere di accesso e i camini di aerazione;
- piano sottotetto: il piano compreso tra il solaio di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto.

2. Si specifica inoltre che:

- per la definizione della posizione del piano rispetto al terreno (fuori terra, interrato, seminterrato) quando il progetto ne modifichi l'andamento naturale, si assume come quota di riferimento quella dello stato finale previsto dal progetto.

La misura della distanza terreno-pavimento e terreno-soffitto si determina dividendo la superficie delle porzioni di fronte edilizio sotto e sopra la linea di terra per lo sviluppo lineare delle pareti stesse;

- nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno circostante mediante opere di contenimento e sostegno, scannafossi, corselli a cielo aperto ecc., di larghezza superiore a 5,00 m, si considera quota di terra la linea di stacco della parete dell'edificio dal pavimento dello stesso scannafosso, corsello o sistemazione.

#### **Art.26d - Quota al suolo (QS)**

1. Si definisce quota al suolo di una costruzione la media delle quote del terreno misurate lungo il perimetro di attacco al suolo nei punti caratteristici del perimetro stesso.
1. Si definisce quota al suolo di un fronte di un edificio la media delle quote del terreno misurate lungo la linea di attacco al suolo del fronte nei punti caratteristici del fronte stesso.
3. Nel caso di due costruzioni diverse contigue nelle quali un tratto del perimetro di attacco al suolo dell'una coincide con un tratto del perimetro di attacco al suolo dell'altra, tale tratto è escluso dal computo e le relative quote non contribuiscono a determinare la misura della quota al suolo della costruzione.
4. La quota al suolo, come la quota massima e la quota minima di cui agli articoli successivi, sono misurate rispetto ad una quota di riferimento locale.

#### **Art.27d - Quota massima (Qmax) e Quota minima (Qmin)**

1. La quota massima di una costruzione è la quota del suo punto più alto, non escludendo alcun elemento della costruzione.

2. La quota minima di una costruzione è la quota del suo punto più basso, non escludendo alcun elemento della costruzione.

**Art.28d - Rapporto di copertura (SQ/SF)**

1. Si definisce rapporto di copertura il rapporto percentuale fra la superficie coperta di un edificio e la superficie fondiaria.

**Art.29d - Sagoma (SA)**

1. Si definisce sagoma di un edificio, o semplicemente sagoma (SA), la figura geometrica tridimensionale costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi, anche se interrati, e degli spazi aperti coperti dell'edificio.
2. In particolare la SA è definita:
  - dalle superfici esterne delle chiusure degli spazi chiusi, al netto di aggetti;
  - dall'estradosso delle coperture degli spazi aperti coperti e dalle loro proiezioni sulle superfici di calpestio sottostanti;
  - dalla superficie di calpestio del piano più basso.
3. Sono quindi esterni alla SA:
  - gli elementi aggettanti che non determinano spazi chiusi e aperti coperti derivanti da aggetti con sbalzo fino a m. 1,50;
  - le componenti di impianti dell'edificio (punti 5 e 6 dell'art.12d) che sporgono dalla sagoma, quali ad esempio: condotte impiantistiche, pluviali, canne fumarie, comignoli, antenne, extra-corsa degli ascensori, pannelli solari, ecc..

**Art.30d - Sagoma fuori terra (SA.f.t.) ed entro terra (SA.e.t.)**

1. Si definisce sagoma fuori terra (SA.f.t.) la figura geometrica costituita dalla sagoma escludendo da questa i piani interrati.  
La sagoma fuori terra è delimitata verso il basso dalla superficie di calpestio del piano più basso non interrato.
2. Si definisce sagoma entroterra (SA.e.t.) la figura geometrica che costituisce la differenza fra la sagoma e la sagoma fuori terra.

**Art.31d - Superficie Complessiva (SC) Abrogato****Art.32d - Superficie coperta (SQ)**

1. Si definisce superficie coperta di un edificio la figura piana che costituisce la proiezione della sagoma fuori terra sul piano orizzontale.
2. Conseguentemente costituisce superficie scoperta del lotto la sua porzione non interessata dalla superficie coperta.

**Art.33d - Superficie impermeabilizzata e superficie permeabile (SP)**

1. Si definisce superficie permeabile (SP) la porzione inedificata di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

2. Le pavimentazioni in grigliato sono conteggiate come superficie permeabile per la percentuale certificata dalla ditta costruttrice. In assenza di tale certificazione le stesse sono conteggiate per 1/5 della loro superficie.
3. Si definisce superficie impermeabilizzata, ai fini urbanistici, la misura in mq di quella porzione di sedime interessata da costruzioni (fuori o entro terra) che impediscono alle acque meteoriche di penetrare nel terreno o comunque riducono l'entità di tale penetrazione. Costituiscono pertanto superficie impermeabilizzata anche le costruzioni completamente interrato, anche se coperte con copertura vegetale e i parcheggi e i cortili pavimentati e dotati di sistema di raccolta delle acque piovane anche se la finitura superficiale è costituita da elementi auto bloccanti di per sé permeabili, fatto salvo quanto disposto al comma 2 precedente. Nell'ambito e per i fini della presente definizione si prescinde dal grado di permeabilità del suolo nella sua condizione indisturbata, preesistente alla costruzione.

#### **Art.34d - Superficie utile (SU) Superficie accessoria (Sa)**

1. La Superficie utile (SU) di una Unità Immobiliare (U.I.) è data dalla somma della superficie di pavimento di tutti i locali che compongono l'U.I., al netto delle superfici definite nella Superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.
2. La SU di un'Unità Edilizia (U.E.) è data dalla somma delle SU delle singole U.I. che la compongono.
3. La Superficie accessoria (Sa) è data dalla somma della superficie di pavimento degli spazi di una Unità Edilizia o di una Unità Immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. Nel caso di vani coperti (spazi chiusi), si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80.

Per le funzioni abitativa (R), direzionale (D), di Servizio (S), Turistico ricettiva e ricreativa (T), e per gli usi A1, C1, C2, C3, C4, C5, C8, , si computano, , nella superficie accessoria:

- a) spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), logge, balconi e terrazze, tettoie con profondità superiore a m. 1,50, nella misura massima del 25% della SU consentita;
- b) le cantine, le autorimesse, i posti auto coperti, le lavanderie, le legnaie, i depositi cicli, i depositi a servizio delle attività, posti al piano, seminterrato o terra, purché abbiano altezza non superiore a m 2,50 nella misura massima del 50% della SU consentita;
- c) i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art.2, comma 1, della L.R. n.11/1998, nella misura massima del 20 % della SU consentita;
- d) i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a m 1,80, che non rispettano i

- requisiti di abitabilità di cui all'art.2, comma 1, della L.R. n.11/1998, nella misura massima del 10% della SU consentita;
- e) i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta, da computarsi insieme alla quota percentuale di cui al precedente punto b);
  - f) le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), da computarsi insieme alla quota percentuale di cui al precedente punto b), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali;
  - g) servizi tecnici del fabbricato (locali macchine, centrale termica, di condizionamento) nella misura non superiore al 5% della SU consentita;
4. Per le funzioni produttiva di tipo artigianale e industriale (P), agricola non connessa alla conduzione del fondo (N) e per gli usi A2, A3, A4, A5, A6, A7, C6, C7, si computano, nella superficie accessoria:
- a) spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), logge, balconi e terrazze, tettoie con profondità superiore a m. 1,50, solo se a diretto servizio dell'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione, nella misura massima del 25% della SU consentita per tale abitazione;
  - b) le cantine, le autorimesse, i posti auto coperti, le lavanderie, le legnaie, i depositi cicli, posti al piano seminterrato o terra, purché abbiano altezza non superiore a m 2,50, solo se a diretto servizio dell'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione, nella misura massima del 50% della SU consentita per tale abitazione;
  - c) i sottotetti che hanno accesso diretto dall'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione, ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art.2, comma 1, della L.R. n.11/1998 nella misura massima del 20 % della SU consentita per tale abitazione;
  - d) i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a m 1,80, che non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art.2, comma 1, della L.R. n.11/1998, nella misura massima del 10% della SU consentita per l'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione;
  - e) i vani scala interni all'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione, computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta, da computarsi insieme alla quota percentuale di cui al precedente punto b);
  - f) servizi tecnici del fabbricato (locali macchine, centrale termica, di condizionamento) nella misura non superiore al 5% della SU consentita;
  - g) le pensiline a sbalzo nella misura del 15% della SU consentita;
  - h) gli elementi accessori di copertura, in forma mobile ed amovibile, di spazi aperti, quali tende retrattili o avvolgibili, applicate ad edifici o su supporto autonomo (binari), comunque non stabilmente ancorate a terra, nella misura non superiore al 15% della SU consentita;

- i) le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), da computarsi insieme alla quota percentuale di cui al precedente punto b), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali.
5. Per gli edifici esistenti, la SU esistente è calcolata applicando i criteri di calcolo qui definiti ai soli locali utilizzati o utilizzabili per le funzioni principali dell'attività cui l'unità immobiliare è destinata. Dalla SU restano esclusi tutti i locali accessori, anche se non rispettanti i limiti dimensionali e percentuali del presente e successivo articolo, ma che sono stati considerati e computati come accessori nel titolo abilitativo edilizio di costruzione o di ultima ristrutturazione.

#### **Art.35d - Specificazioni sulla misurazione della SU e della Sa**

1. Sia la SU che la Sa si misurano al netto di strutture portanti, chiusure perimetrali e partizioni interne delle Unità Immobiliari (ad es. murature, pilastri, sguinci, vani di porte e finestre, tramezzi) e di spazi tecnici non praticabili (ad es. canne fumarie e di ventilazione, cavedii tecnologici non praticabili, intercapedini isolanti non praticabili), al lordo di attrezzature di arredo (ad es. armadi a muro e pareti-contenitore, caminetti ecc.).
2. Si computano nella Superficie utile:
  - le cantine e tutti i locali indicati alla lettera b) comma 3 del precedente articolo 34d posti ai piani superiori a quelli interrato, seminterrato o terra;
  - i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art.2, comma 1, della L.R. n.11/1998.Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:
  - i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;
  - le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.
3. Non costituiscono né SU, né Sa le superfici dei seguenti elementi:
  - le cantine, le autorimesse, i posti auto coperti, le lavanderie, le legnaie, i depositi cicli, purché abbiano altezza non superiore a m 2,50, posti al piano interrato entro il sedime del fabbricato;
  - i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
  - gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;
  - le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, vani scala con relativi pianerottoli intermedi e di sbarco) e gli androni condominiali;
  - i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;
  - le pensiline a sbalzo per le sole funzioni e i soli usi del comma 3 art. 34d;
  - le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;

- i tetti verdi non praticabili;
- i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;
- i pergolati ;
- gli spazi con altezza utile inferiore a m 1,80;
- i sottotetti con altezza utile massima inferiore a m. 1,80;
- i "soffietti" di protezione per attività di carico e scarico merci, derivanti da specifiche disposizioni igienico-sanitarie;
- le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche;).

#### **Art.36d - Rapporti minimi e massimi fra SU e Sa**

- 1. Gli spazi aperti o chiusi di pertinenza delle singole unità immobiliari, come indicati al precedente articolo 34d commi 3 e 4, , si considerano Sa solamente se rientranti nella percentuali indicate ai medesimi commi.

L'eventuale eccedenza di superficie rispetto a quella indicata, (da computare al 60%) è da considerare SU.

#### **Art.37d- Superficie di vendita (SV)**

1. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è la superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne espositive perimetrate frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione. Per ulteriori eventuali specifiche si rimanda alla legislazione regionale vigente in materia, mentre per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344.

#### **Art.38d - Volume della sagoma di un edificio (V.SA)**

1. Si definisce volume della sagoma di un edificio la misura in mc del volume della figura geometrica definita sagoma.
2. In tutti i casi in cui le norme del presente RUE prescrivano l'invarianza del volume, sono fatte salve le modifiche dimensionali derivanti da adeguamenti antisismici, di coibentazione termica o da altri adempimenti normativi.

#### **Art.39d - Volume della sagoma fuori terra (V.SA.f.t.)**

1. Si definisce volume della sagoma fuori terra la misura in mc della figura geometrica definita sagoma fuori terra.
2. Il volume della sagoma fuori terra corrisponde al volume totale o lordo di un edificio; il volume utile è dato invece dalla somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili dei vani costituenti un edificio.

3. In tutti i casi in cui le norme del presente RUE prescrivano l'invarianza del volume, sono fatte salve le modifiche dimensionali derivanti da adeguamenti antisismici, di coibentazione termica o da altri adempimenti normativi.

**Art.40d - Volume dell'Involucro (V.inv)**

1. Si definisce volume dell'involucro di un edificio la misura in mc del volume della figura geometrica definita involucro. Si definisce volume dell'involucro fuori terra di un edificio la misura in mc del volume della figura geometrica definita involucro fuori terra.
2. In tutti i casi in cui le norme del presente RUE prescrivano l'invarianza del volume , sono fatte salve le modifiche dimensionali derivanti da adeguamenti antisismici, di coibentazione termica o da altri adempimenti normativi.

### **CAPO III - DEFINIZIONE DI TERMINI, PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI**

#### **Art.41d - Superficie Territoriale (ST)**

1. La superficie territoriale è la superficie totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC e PUA).
2. La superficie territoriale comprende sia le aree edificabili (superfici fondiarie) che quelle destinate alle dotazioni territoriali.
3. La ST va misurata al netto delle aree appartenenti al demanio indisponibile del comune, al netto delle aree destinate a strade pubbliche esistenti e relative pertinenze, al netto delle aree relative a corsi d'acqua pubblici naturali o artificiali, salvo diversa specifica disposizione prevista negli strumenti urbanistici comunali.
4. Alla superficie territoriale si applica l'indice di utilizzazione territoriale UT per determinare la superficie utile realizzabile in sede di attuazione del PUA.
5. La superficie territoriale rappresenta la superficie reale di una porzione di territorio, cioè di un'area; nel caso di non coincidenza tra la superficie indicata sulla scheda di attuazione del PSC o RUE e quella catastale, , si deve assumere la superficie catastale come superficie territoriale.
6. All'interno degli ambiti di riqualificazione e trasformazione, le aree di cui all'articolo 45d comma 4 non concorrono a determinare, a tutti gli effetti, potenzialità edificatoria.

#### **Art.42d - Superficie Fondiaria (SF)**

1. La superficie fondiaria è la Superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio.
2. Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.
3. Nel caso di lotti edificati la SF relativa al singolo edificio o aggregazione di edifici è data dall'area di intervento che ha generato gli standard ceduti (DTU o DTC).
4. Alla superficie fondiaria si applica l'indice di utilizzazione fondiaria UF per determinare la superficie utile realizzabile. La superficie fondiaria utilizzata per la realizzazione delle opere edilizie in applicazione degli indici di utilizzazione è asservita alle opere medesime.
5. La superficie fondiaria rappresenta la superficie reale di una porzione di territorio, cioè di un'area; nel caso la superficie rilevata non coincida con quella catastale, , si deve assumere la superficie catastale come superficie fondiaria.

#### **Art.43d - Indice di Utilizzazione Territoriale (UT)**

1. L'indice di utilizzazione territoriale è il rapporto tra la superficie utile (SU) e la superficie territoriale (ST); indica cioè per ogni mq di ST la quantità, espressa in mq, di SU realizzabile o realizzata.

2. L'indice di utilizzazione territoriale è il parametro che rappresenta la densità territoriale, definita come la quantità massima di superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale.

#### **Art.44d - Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF)**

1. L'indice di utilizzazione fondiaria è il rapporto tra la superficie utile SU e la superficie fondiaria SF (o la SAU nei casi di edifici con funzione agricola); indica cioè per ogni mq di SF (o per ogni mq di SAU) la quantità, espressa in mq, di SU realizzabile o realizzata.
2. L'indice di utilizzazione fondiaria è il parametro che rappresenta la densità fondiaria, definita come la quantità massima di superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria.

#### **Art.45d – Potenzialità edificatoria teorica**

1. Si definisce potenzialità edificatoria di un ambito, di un comparto o di un'area la quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico - edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici.
2. La potenzialità edificatoria è attribuita ai titolari di diritti reali di godimento degli immobili compresi nel comparto di attuazione o nell'area edificabile, ed è utilizzabile per la realizzazione di interventi di natura privata, intendendosi con ciò interventi attuativi degli strumenti urbanistici realizzati da soggetti privati per le loro finalità, ovvero da Enti pubblici che, in quanto proprietari di immobili, operano in regime privatistico.
3. (abrogato)
4. Le aree che sono state oggetto di trasferimento ai privati dei relativi diritti di proprietà di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n.150 del 13 dicembre 2008, o da successivi analoghi provvedimenti, non concorrono a determinare, a tutti gli effetti, potenzialità edificatoria, pur non essendo sottoposte a vincolo di inedificabilità. Tali aree risultavano classificate a zona urbanistica "H2 – zona destinata a pertinenza di insediamenti residenziali o produttivi" dal "Piano delle alienazioni immobiliari" approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n.150 del 13 dicembre 2008 e costituente documento del bilancio annuale di previsione per l'anno 2009 approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.13 del 29 gennaio 2009 e modificato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.59 del 28 ottobre 2009.

#### **Art.46d - Utilizzazione degli indici**

1. La piena applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.
2. Qualora un'area, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, sia frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, i parametri che definiscono l'edificabilità di un'area sono comunque verificati tenendo conto

della situazione catastale e della edificazione esistenti alla data del 04/03/1997 e delle trasformazioni edilizie successive a tale data.

3. Negli interventi agricoli in territorio rurale i parametri che definiscono l'edificabilità di un'area sono comunque verificati tenendo conto della situazione podereale e della edificazione esistenti alla data del 04/03/1997 e delle trasformazioni edilizie successive a tale data.
4. Qualora la superficie utile esistente in un immobile sia superiore a quella massima consentita in applicazione delle norme del RUE, l'immobile stesso può essere assoggettato, se consentito dalle norme e fatto salvo quanto prescritto in relazione al reperimento degli standard nei casi in cui siano richiesti, a interventi manutentivi, conservativi, adeguativi e al mutamento d'uso fino al limite della superficie utile esistente. Nel caso invece di demolizione e ricostruzione il nuovo edificio deve essere conforme agli indici fissati dal RUE.

#### **Art.47d – Carico urbanistico (CU)**

1. Per carico urbanistico (CU) si intende il fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso previste. .
2. Si ha incremento del carico urbanistico quando si ha variazione della superficie utile e/o mutamento della destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, comportanti complessivamente una variazione in incremento dell'entità e/o qualità delle dotazioni territoriali (ovvero infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, DTU, attrezzature e spazi collettivi, DTC, dotazioni ecologico ambientali, DTE, di cui all'art.3.1 delle norme di RUE), richieste dalle presenti norme, a parità di tipo di intervento, in rapporto a quelle richieste dagli usi preesistenti. Si ha altresì incremento del carico urbanistico nel caso di aumento del numero delle unità immobiliari.
3. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, la misura dell'incremento del carico urbanistico nel caso di variazione delle dotazioni territoriali, è data dalla differenza tra la superficie di standard complessivo di aree per parcheggi pubblici (vedi Tab.12 di cui alla Parte Seconda – Titolo I delle norme di RUE) richiesta nella situazione di progetto e quella richiesta in rapporto allo stato di fatto.
4. La misura della variazione del carico urbanistico è data dalla differenza tra la superficie di standard di parcheggio pubblico richiesta nella situazione di progetto e quella già reperita o monetizzata con riferimento allo stato di fatto.

#### **Art.48d - Area dell'insediamento (Ai) Abrogato**

#### **Art.49d - Superficie minima di intervento (Sm)**

1. La superficie minima di intervento è l'area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico - edilizio sull'area stessa.  
Tale quantità è definita nella misura minima di 700 mq ovvero quella dell'unità fondiaria e/o unità edilizia catastalmente definita al 04/03/1997 se inferiore,

- data di approvazione del previgente PRG. Nel caso di attuazione edilizia diretta non sono ammesse soluzioni di continuità nella superficie minima di intervento.
2. L'area di intervento deve essere estesa a tutti gli immobili compresi all'interno della superficie minima di intervento, in modo congruente con gli eventuali vincoli determinati negli elaborati cartografici di Piano (PSC, RUE o POC).
  3. Nel caso in cui la superficie minima di intervento risulti ripartita fra diversi aventi titolo, l'intervento dovrà essere da questi richiesto congiuntamente, in ragione della rispettiva titolarità.
  4. (abrogato)
  5. L'obbligo di rispettare la Sm non si applica nei casi in cui gli strumenti urbanistici vigenti stabiliscano una disciplina edilizia particolareggiata o in caso di Piano Urbanistico Attuativo o in caso di Intervento soggetto ad Atto unilaterale d'obbligo.
  6. Nelle aree edificabili a volumetria definita individuate con apposita simbologia "D", la Sm coincide con l'area perimetrata ed indicata con la lettera "D".

#### **Art.50d – Azienda agricola e Superficie agricola utilizzata (SAU)**

1. Per azienda agricola , si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative, ecc.).
2. L'azienda agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio di titoli abilitativi finalizzati all'attività agricola.
3. L'azienda agricola è costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare o di ascendenti o discendenti di primo grado), o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali.
4. L'azienda agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi gli interventi edilizi dovranno essere prioritariamente ubicati nell'ambito del centro aziendale preesistente, ovvero in luogo funzionalmente connesso o idoneo a consentire eventuali futuri sviluppi.
5. L'azienda agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni contermini; in tal caso le richieste di Permesso di Costruire per interventi trasformativi, sono riservate ad aziende con sede legale ricadente entro il territorio comunale. Qualora tali interventi facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni contermini, gli stessi sono subordinati alla approvazione di Piano di localizzazione e sviluppo (PLS) di cui all'art.15.7 delle norme di RUE.
6. Per superficie di un'azienda agricola, ovvero superficie agricola utilizzata (SAU), si intende la superficie totale dell'azienda quale risulta in applicazione dei commi 3 e 4 precedenti. Non possono essere in ogni caso computati terreni non appartenenti al territorio rurale. Non possono altresì essere computati terreni ricadenti in:
  - Sistema forestale e boschivo (art. 10.2 PSC);

- Calanchi meritevoli di tutela (art. 10.5 PSC).
7. Ai fini della richiesta di interventi trasformativi deve essere prodotta la documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico comunale) che deve illustrare:
- a) lo stato di fatto dell'azienda agricola al 04/03/1997 con l'individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera azienda agricola;
  - b) le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento o ricostruzione e relativi terreni asserviti;
  - c) la consistenza degli edifici esistenti nell'azienda agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la SU e la Superficie accessoria legittimamente in essere.
8. Ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo il 04/03/1997 è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio della concessione o del Permesso di Costruire, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori permessi di costruire solamente congiuntamente all'edificio stesso.
- L'asservimento dei nuovi edifici e di quelli preesistenti ai terreni dell'azienda agricola è sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione o atto unilaterale di obbligo corredato dalle planimetrie catastali e/o dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e sarà riportato, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.
9. Ai fini degli interventi di nuova costruzione, interventi di demolizione e ricostruzione la distanza tra il sedime originario e il sedime traslato nella medesima area di pertinenza non può essere superiore a m 30.

#### **Art.51d - Superficie agricola utilizzata (SAU) Abrogato**

.

#### **Art.52d - Imprenditore agricolo professionale (IAP)**

1. Si considera imprenditore agricolo professionale (IAP) ai sensi del primo comma dell'articolo 1 del D.Lgs. n.99/2004 il soggetto in possesso dei requisiti previsti dallo stesso decreto. La documentazione comprovante tali requisiti deve essere in data non anteriore a sei mesi rispetto alla presentazione del titolo edilizio.

#### **Art.53d - Centro aziendale agricolo**

1. Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'azienda agricola.

**Art.54d - Ulteriori definizioni di termini urbanistici****1. Ambito**

Si definisce ambito la parte di territorio definita dal PSC in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.

**2. Comparto**

Si definisce comparto la porzione di territorio in cui si opera previo PUA, con il coordinamento dei soggetti interessati.

Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.

**3. Lotto**

Si definisce lotto la porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi.

Si definisce lotto libero, o lotto ineditato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.

## **CAPO IV - DISPOSIZIONI IN MATERIA DI DISTANZE**

### **Art.55d - Distanza da un confine**

1. La distanza di un edificio da un confine, è la misura, sul piano orizzontale, della lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, con il confine considerato. (Schema 2)  
Per confine stradale si intende quello definito ai sensi del Nuovo Codice della strada.
2. Non si considerano nella misura della distanza:
  - i corpi di fabbrica completamente interrati ;
  - gli elementi aggettanti a sbalzo, esclusi i balconi chiusi lateralmente e i bow-windows, purché non sporgano dalla sagoma per più di m 1,50;
  - le componenti di impianti degli edifici purché non sporgano dalla sagoma per più di m 1,50.
3. La distanza di una costruzione di tipo diverso dagli edifici si misura in analogia agli edifici, a partire dai punti del perimetro del suo sedime. Viceversa non si applica alle infrastrutture , fatte salve le norme del Codice Civile.

### **Art.56d - Distanze minime dai confini**

1. Le distanze minime dai confini da considerare nelle opere edilizie sono le seguenti:
  - D1 = distanza dal confine di proprietà, di ambito o dal confine stradale;
  - D2 = distanza dal confine di zone urbanistiche (ambiti) destinate ad attrezzature di interesse pubblico di cui al successivo art. 58d.
2. Per le distanze di cui al comma precedente, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti.
3. Per i manufatti diversi e i manufatti minori di cui agli articoli 5d e 5d bis del presente allegato, si applicano le distanze minime indicate all'articolo 12.59 "Uso Z3 – Attrezzature private di pertinenza".

### **Art.57d - Distanza minima dal confine di proprietà o di ambito (D1)**

1. Con la sigla D1 viene intesa la distanza minima tra edifici e confini di proprietà o di ambito o dal confine stradale.  
Qualunque sia l'altezza delle fronti, la distanza di un edificio dai confini non deve mai essere inferiore a m. 5,00.  
La distanza degli edifici dai confini di proprietà, di ambito o dal confine stradale, e la distanza tra le varie parti prospicienti di uno stesso edificio (nel caso in cui almeno una delle pareti sia "parete finestrata") è regolata dal criterio di visuale libera di cui al successivo art. 62d.
2. Gli edifici destinati ad accessori possono essere realizzati sul confine di proprietà, o comunque a distanza inferiore a m. 5,00, purché siano completamente interrati. Possono essere costruiti in elevazione a distanza inferiore a m. 5,00 solo previo atto di assenso delle proprietà confinante registrato e trascritto, anche con eventuale costituzione di vincolo di assenso

alla costruzione in aderenza, se a confine, di analoga struttura. Qualora il terreno confinante sia di proprietà pubblica, l'assenso può essere dato discrezionalmente da questa, senza vincolo di asservimento, e potrà riguardare qualsiasi tipo di edificio.

3. L'indice di distanza minima D1 tra edifici e ambiti, non si applica tra ambiti omogenei (tra ambiti AC, tra ambiti APC, tra ambiti del territorio rurale ecc.), e non si applica nei casi di edifici ricadenti negli ambiti AC, APC, verso contigui ambiti del territorio rurale. E fatta salva, in tutti i casi l'applicazione dell'indice D1 ai confini di proprietà.

Non si applica inoltre, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, rispetto ai al confine con gli ambiti relativi al sistema delle dotazioni territoriali, nel caso di edifici per i quali sia contestualmente dato da parte della stessa Amministrazione, l'assenso alla deroga della distanza dal confine di proprietà.

4. Nel caso di edifici che abbiano distanze dai confini inferiori a quelle minime prescritte, possono essere mantenute la distanze esistenti tranne che negli interventi trasformativi e negli interventi adeguativi prospicienti in confine, salvo deroga in quest'ultimo caso, eventualmente concessa dalla proprietà prospiciente.

Nel caso di edifici preesistenti costruiti a muro cieco sul confine, le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza.

Nel caso di due o più lotti contigui, la costruzione in aderenza è concessa a condizione che sia presentato dai proprietari un progetto unitario equivalente a vincolo reciproco di costruzione in aderenza.

5. In caso di intervento urbanistico preventivo (PUA) o di intervento soggetto ad AUO, fermo restando il criterio di visuale libera tra edifici e tra edifici e confini di proprietà o perimetro di intervento, sono ammesse tra edifici e arre destinate a Dotazioni territoriali, distanze inferiori a quelle di norma qualora ciò sia motivato dall'organizzazione funzionale degli spazi e degli edifici previsti nel progetto urbanistico.

#### **Art.58d - Distanza minima dal confine di zone per attrezzature di interesse pubblico (D2)**

1. Il confine di zona che si considera ai fini della misura della distanza D2 è soltanto quello che delimita le aree per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art.5.2, le aree per attrezzature tecniche di cui all'art.5.3.
2. Per la distanza D2 i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti al precedente art.57d.
3. Nel caso di confine con area stradale, la distanza dal limite stradale è fissata specificamente in base alla classificazione della strada stessa, operata ai sensi del Codice della Strada e del suo Regolamento applicativo.
4. Nel caso di interventi di nuova costruzione o ricostruzione lungo strade urbane comunali caratterizzate da allineamenti degli edifici esistenti a distanza minore da quella sopra prescritta, in base a specifica richiesta, il Responsabile del procedimento, su parere conforme della Commissione per la qualità

architettonica e il paesaggio può consentire una distanza conforme all'allineamento preesistente, per ragioni di qualità morfologica e ambientale.

#### **Art.59d - Distanza minima fra pareti antistanti di due edifici (D3)**

1. Si definisce convenzionalmente distanza fra pareti antistanti di due edifici, o semplicemente distanza fra due edifici (D3), la lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, , misurata in pianta (sul piano orizzontale) e in direzione perpendicolare al perimetro in quel punto. (Schema 3)
2. I distacchi tra edifici o tra i fronti di uno stesso edificio, sono regolati tra criterio di visuale libera. (Schema 4, 5)
3. La distanza degli edifici tra di loro risulterà dalla somma dei distacchi calcolati con l'indice di visuale libera pertinenti alle fronti prospicienti. Nei casi di edifici prospicienti strade pubbliche o private esistenti, il distacco calcolato applicando l'indice relativo, va riferito ai cigli stradali, anche se non coincidenti con i confini di proprietà.
4. Qualunque sia l'altezza delle fronti, la distanza tra pareti finestrate (anche nel caso che solo una delle pareti sia finestrata) non deve essere mai inferiore a m.10,00.
5. Per parete finestrata si intende parete con finestre o portefinestre di vani di abitazione, ad esclusione di vani bagno, vani scale e vani accessori.
6. Si definisce parete (o porzione di parete) antistante (o frontistante, o prospiciente) di un edificio rispetto ad un altro edificio, quella parete o porzione di parete per tutti i punti della quale la distanza dall'altro edificio sia misurabile, con le modalità di cui al comma precedente (e non infinita).
7. Nella misura della distanza fra due edifici valgono le medesime esclusioni di cui al comma 2 del precedente art.55d.
8. Gli interventi adeguativi e quelli di ampliamento sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti visuale libera a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione modificata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione, i limiti di visuale libera vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.
9. Nei casi in cui entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate, il valore da rispettare può essere ridotto fino a m 3.
10. Restano salve le deroghe dell'indice di visuale libera previste per i manufatti diversi e i manufatti minori, all'articolo 12.59 della N.T.A. del R.U.E.

#### **Art.60d - Distanze tra edifici fra i quali siano interposte strade Abrogato**

#### **Art.61d - Deroghe alle distanze**

1. Le norme di cui ai precedenti artt.55d, 56d, 57d relative ai valori minimi di distanza, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:
  - a) edifici e impianti di interesse pubblico;
  - b) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle

competenti autorità amministrative, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche.

2. Possono essere ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli 55d e 57d all'interno di complessi unitari di edifici che formino oggetto di PUA approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse in funzione del raggiungimento di obiettivi di maggiore qualità urbanistica ed edilizia.

#### **Art.62d - Indice di visuale libera (IvI)**

1. Si definisce indice di visuale libera il rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà, dai confini di ambito, dai confini stradali, dal vertice di visuale libera di fronti prospicienti di altri edifici o dalle fronti dello stesso edificio, e l'altezza dei medesimi fronti.
2. Il profilo di ogni edificio, ricavato dall'intersezione di ogni sua fronte con un piano verticale ad essa fronte ortogonale, deve essere sempre contenuto entro un angolo di visuale libera in modo che il rapporto tra la distanza di ogni fronte dal vertice (posto sul limite di visuale libera) e l'altezza del fronte, sia costante ed uguale al valore dell'indice di visuale libera. La distanza D così determinata rispetto a limite di visuale libera, non può in ogni caso essere inferiore a m. 5,00. (Schema 4, 5)
3. Il criterio di visuale libera non si applica nel caso di fronti costituenti rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso corpo di fabbrica quando dette rientranze abbiano una profondità non superiore alla metà della loro larghezza. (Schema 6)
4. Sono consentite soluzioni con spigoli ravvicinati come indicato nello schizzo. In tal caso nei tratti delle fronti reciprocamente prospicienti, non possono essere aperte finestre se non con il rispetto della visuale libera. (Schema 7)
5. Volumi aggettanti (bow-windows), balconi chiusi lateralmente o grigliati, aggettanti dalle fronti degli edifici verso spazi pubblici o privati, non devono costituire limitazioni di visuale laterale per gli edifici finitimi e contigui e perciò devono distare dal confine in proiezione orizzontale almeno m. 3,00.
6. La visuale libera tra edifici e confini di ambito non si applica come previsto al comma 3 dell'articolo 57d.

**CAPO V - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI****Art.63d - Intervento**

1. Si definisce 'intervento' un evento intenzionale che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d'uso o di stato di diritto in un'immobile.
2. Si definiscono 'interventi significativi', per il campo di competenza della Amministrazione Comunale nella pianificazione urbanistica e nel controllo edilizio, quegli interventi che determinano cambiamenti di entità o qualità superiori a determinate soglie convenzionalmente fissate.

**Art.64d - Tipi di intervento**

1. Gli interventi significativi dal punto di vista della pianificazione urbanistica e delle procedure di controllo edilizio a scala comunale sono classificati in una serie di tipi di intervento, ciascuno dei quali è definito negli articoli seguenti.
2. Gli interventi non compresi nei tipi di seguito definiti non sono considerati significativi nel campo di competenza della pianificazione urbanistica comunale e del controllo edilizio.
3. I tipi di intervento significativi sono i seguenti:
  - a) Tipi di intervento edilizio relativi a cambiamenti dello stato di diritto dei suoli (interventi urbanistici), costituiti da:
    - Nuova urbanizzazione,
    - Ristrutturazione urbanistica;
  - b) Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato fisico, costituiti da:
    - b1) Interventi manutentivi che comprendono:
      - MO - Manutenzione ordinaria;
      - MS - Manutenzione straordinaria;
    - b2) Interventi conservativi che comprendono:
      - RS - Restauro scientifico;
      - RC - Restauro e risanamento conservativo;
      - RT - Ripristino tipologico;
      - RE - Ristrutturazione edilizia;
    - Abrogato b3) Interventi adeguativi che comprendono:
      - D - Demolizione;
      - S - Sopraelevazione;Abrogato
      - RR - Recupero e risanamento delle aree libere;
    - b4) Interventi trasformativi che comprendono:
      - NC - Nuova costruzione;
      - RI - Demolizione e Ricostruzione;
      - AM - Ampliamento;
    - b5) Interventi sulle pertinenze che comprendono:
      - MM - Modificazione morfologica del suolo,
      - MD - Realizzazione, installazione e modifica di manufatti diversi;
  - c) Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso, costituiti da:
    - CD - Cambio d'uso.

**Art.65d – Nuova urbanizzazione**

1. Costituisce intervento di nuova urbanizzazione l'organizzazione di una porzione di territorio finalizzato ad ospitare nuovi insediamenti, tramite la suddivisione dello stesso in funzione delle destinazioni d'uso previste e la predisposizione attraverso la previsione di infrastrutture e opere di urbanizzazione.
2. Gli interventi di nuova urbanizzazione si possono attuare sulla base di un Piano Urbanistico Attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione ovvero sulla base di un Intervento Edilizio Unitario ed in seguito all'apposito atto unilaterale d'obbligo; i successivi interventi edilizi sono sottoposti agli specifici tipi di intervento previsti.

**Art.66d - Ristrutturazione urbanistica**

1. Costituisce intervento di ristrutturazione urbanistica una sequenza di azioni giuridicamente fondate che vanno ad interessare aree prevalentemente edificate e sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso. L'intervento di ristrutturazione urbanistica contempla il riordino dei frazionamenti catastali e la modificazione del disegno dei lotti in numero maggiore o uguale a tre, o degli isolati o della rete stradale.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare sulla base di un piano urbanistico attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti agli specifici tipi di intervento edilizio previsti.

**Art.67d - Manutenzione ordinaria (MO)**

1. Costituiscono intervento di manutenzione ordinaria (MO) gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti degli edifici stessi.
2. Per 'finiture' si intendono quelle parti di un elemento strutturale o tecnologico sostituibili e rinnovabili senza sostituire l'intero elemento strutturale o tecnologico. Nella 'integrazione di impianti tecnologici esistenti' si intende compreso l'ammodernamento di impianti esistenti e l'aggiunta di componenti tecnologiche in impianti esistenti, mentre non è compresa la realizzazione di nuovi impianti precedentemente non presenti, o la destinazione ex-novo di vani ad ospitare servizi igienici o impianti tecnologici.
3. Ad esempio e con specifico riferimento agli edifici, sono interventi di MO, le seguenti:
  - a) Opere interne: riparazione, rinnovamento e sostituzione di intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi, serramenti, contro soffitti, apparecchi sanitari, canne fumarie e di ventilazione;
  - b) Opere esterne: riparazione e sostituzione, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti di: intonaci, tinteggiature, pavimenti, rivestimenti, serramenti, manti di copertura, impermeabilizzazioni, guaine taglia muro, grondaie, pluviali, canne e comignoli, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere,

inferriate, recinzioni, pavimentazioni, sistemazioni e arredi dell'area di pertinenza, ecc.

4. L'intervento di MO non modifica alcuna delle misure e delle caratteristiche dell'edificio di cui al Capo II 'Definizione dei parametri edilizi'.  
L'intervento di MO può riguardare anche singole parti di costruzioni. In caso di ritinteggiatura di facciate, l'intervento deve riguardare tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.
5. (abrogato)
6. L'intervento di MO rientra nell'attività edilizia libera, tranne quando riguarda edifici vincolati ai sensi del Titolo I del D.Lgs. n.42/2004, nel qual caso è richiesto il titolo abilitativo edilizio .

#### **Art.68d - Manutenzione straordinaria (MS)**

1. Costituiscono intervento di manutenzione straordinaria (MS) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici , nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici , sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Con specifico riferimento agli edifici costituiscono intervento di MS le opere di:
  - consolidamento o sostituzione, senza modificarne la posizione, di strutture portanti, chiusure, partizioni esterne, partizioni interne orizzontali o inclinate;
  - realizzazione, modifica o eliminazione di partizioni verticali interne alle singole U.I. o interne alle parti comuni;
  - realizzazione, modifica o eliminazione di impianti per la fornitura di servizi, impianti di sicurezza, attrezzature interne, attrezzature esterne.
2. A titolo di esempio, sono interventi di manutenzione straordinaria di edifici quelli che riguardano:
  - a) Opere interne: consolidamento delle strutture portanti interne; opere di sottomurazione, di deumidificazione, sostituzione di solai, apertura e chiusura di porte; creazione, eliminazione o modificazione di partizioni interne, di locali per servizi igienici e tecnologici, di collegamenti verticali interni a una singola unità immobiliare, dotazione di nuovi impianti tecnici o sostituzione di impianti tecnici esistenti; costruzione di canne e condotte;
  - b) Opere esterne: le opere di cui alla lettera b) del comma 3 del precedente art.67d, quando non sono già preesistenti, oppure quando comportano modifiche delle caratteristiche, posizioni, forme e colori di quelle preesistenti; ed inoltre opere di sostegno e di contenimento; consolidamento di strutture portanti perimetrali e coperture nonché adeguamento del loro spessore e delle loro caratteristiche alle esigenze di isolamento; sostituzione, senza modifiche geometriche, della struttura portante del coperto; costruzione di canne, condotte, quando sono visibili da spazi di uso pubblico; costruzione di centrali termiche interrato; modifica e realizzazione di aperture complanari alle coperture; realizzazione di pensiline a sbalzo su edifici esistenti, di profondità non superiore a m. 1,50.

La modifica alle partizioni interne di una U.I. non viene considerata come modifica alla Superficie Utile (SU) dell'U.I..

3. In un edificio l'intervento di MS non dà luogo a:
  - modifica del numero di Unità Immobiliari di cui è composta l'U.E., e del numero dei piani (NP);
  - modifica del numero, dimensione e forma delle aperture sui fronti verticali;
  - modifica nella forma e posizione degli spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale esterni alle U.I., salvo la realizzazione di nuovi impianti fissi di trasporto e le opere necessarie alla eliminazione di barriere architettoniche.L'intervento di MS non può dare luogo a modifiche dei seguenti parametri: Sagoma f.t., Involucro f.t.; SQ, H, SU e Sa se non nella misura minima che può derivare da:
  - eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento;
  - realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle U.I. o interne alle parti comuni.
4. L'intervento di MS può riguardare intere unità edilizie o singole parti; L'intervento di MS può riguardare anche singole parti di costruzioni. In caso di tinteggiatura di facciate, l'intervento deve riguardare tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.
5. (abrogato)
6. L'intervento di MS è sottoposto a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) o a Comunicazione di attività edilizia libera secondo i casi come definiti dall'articolo 6 del DPR 380/2001 e L.R. 31/2002.

#### **Art.69d – Restauro scientifico (RS)**

1. L'intervento di restauro scientifico (RS) riguarda le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. L'intervento di restauro scientifico consiste in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
2. Il tipo di intervento prevede:
  - a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, tramite:
    - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni;
    - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
    - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
    - la conservazione o il ripristino dell'impianto tipologico e distributivo-organizzativo originari;

- la conservazione o il ripristino delle aree di pertinenza degli edifici e degli spazi liberi, quali, fra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
  - b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
    - murature portanti sia interne che esterne;
    - solai e volte;
    - scale;
    - tetto, con obbligo di ripristino del manto di copertura originale;
  - c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
  - d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
3. I progetti di restauro scientifico devono essere redatti sulla base di un'accurata analisi storica dell'immobile interessato dall'intervento che metta in evidenza il rapporto fra corpi di fabbrica originari principali e secondari e manufatti derivanti da accrescimenti successivi, estendendo la progettazione anche alle aree di pertinenza dell'immobile stesso.
  4. La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili soggetti a restauro scientifico deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto
  5. Con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali, l'intervento di restauro scientifico corrisponde a quello di cui alla lettera c) dell'Allegato della L.R. n.31/2002.
  6. L'intervento di restauro scientifico è sottoposto a Permesso di Costruire.
  7. Per quanto attiene all'intervento di restauro scientifico RS si applicano i criteri generali di intervento di cui all'art.7.11 delle norme di RUE.

#### **Art.70d – Restauro e risanamento conservativo (RC)**

1. L'intervento di restauro e risanamento conservativo (RC) riguarda le unità edilizie che rivestono valore storico architettonico o storico culturale e testimoniale ed è rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

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.
2. L'intervento di RC prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali. L'inserimento di nuovi elementi può essere realizzato secondo schemi architettonici sia tradizionali che moderni; in ogni caso non vi deve essere contrasto fra l'obiettivo del recupero, la valorizzazione delle preesistenze ed i nuovi elementi che devono risultare chiaramente distinguibili da quelli esistenti conservati e/o recuperati. E' richiesta

l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.

3. L'intervento di RC non può dare luogo alla modifica dei seguenti parametri caratteristici: Sagoma f.t., Involucro f.t., SQ, H, NP.

A seguito di specifico studio di dettaglio degli aspetti compositivo-architettonici, è ammesso proporre sui fronti l'inserimento di strutture leggere quali bussole, pensiline, bowindow, a condizione che siano di ridottissime dimensioni rispetto al fabbricato ed al fronte su cui si inseriscono.

4. L'intervento di RC può dare luogo a modifica dei parametri SU e Sa oltre a quanto ammesso al precedente comma 3, esclusivamente in relazione alle seguenti opere:

- a) creazione, modifica, eliminazione di partizioni verticali interne;
- b) creazione di nuovi vani tecnici interni e/o modifica di quelli esistenti;
- c) creazione di nuove pertinenze (Sa) interrato;
- d) creazione, modifica, eliminazione di soppalchi;
- e) trasformazione di vani chiusi da Sa in SU o viceversa.

Nei casi a), b) e c) gli eventuali incrementi di SU o di Sa sono intrinseci all'intervento (quindi ammissibili in ogni caso in cui sia ammissibile l'intervento di RC); nei casi d) ed e) l'eventuale incremento di SU è ammesso anche in deroga al rispetto di indici o quantità massime stabilite dal presente RUE. Tale deroga è ammessa esclusivamente per il primo intervento trasformativo richiesto a partire dalla data di adozione del presente RUE, ossia solo se non si sia già usufruito per la medesima unità edilizia di altre possibilità incrementali della Superficie Utile ammesse dalle presenti norme di RUE.

5. Non sono ammessi ampliamenti o sopraelevazioni degli edifici soggetti a intervento di RC, se non finalizzati al ripristino, sulla base di idonea documentazione, di corpi di fabbrica originari parzialmente demoliti; in tal caso l'intervento si configura come Ripristino tipologico (RT) di cui all'art.71d seguente.
6. Per quanto attiene all'intervento di restauro e risanamento conservativo RC costituiscono riferimento progettuale di massima i criteri generali di intervento di cui all'art.7.11 delle norme di RUE.
7. L'intervento di RC è sottoposto a Segnalazione Certificata di Inizio Attività soggetta al parere obbligatorio e non vincolante della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

#### **Art.71d – Ripristino tipologico (RT)**

1. L'intervento di ripristino tipologico riguarda le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.
2. Il tipo di intervento prevede:
  - a) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
  - b) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;

- c) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.
3. (abrogato)
4. L'intervento di RT riguarda gli edifici di valore storico architettonico, storico culturale e testimoniale classificati dal presente RUE ed è sottoposto a Permesso di Costruire soggetto al parere obbligatorio e non vincolante della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
5. Per quanto attiene all'intervento di ripristino tipologico RT si applicano i criteri generali di intervento di cui all' art.7.11 delle norme di RUE.

#### **Art.72d - Ristrutturazione edilizia (RE)**

1. L'intervento di ristrutturazione edilizia (RE) è definito esclusivamente con riguardo agli edifici e relative unità edilizie. Costituisce RE, l'intervento rivolto a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, pur restando nell'ambito della sagoma e dell'involucro dell'edificio esistente. Tale intervento comprende il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. L'intervento di RE può dare luogo a modifica o spostamento delle strutture portanti e dei solai. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volume e sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, di contenimento energetico, per l'installazione di impianti tecnologici o per la realizzazione di parcheggi pertinenziali coperti solo se interrati.
2. L'intervento di RE può modificare i seguenti parametri: SU, Sa, NP, NPT. L'intervento di RE deve dare luogo ad una sagoma f.t. e ad un involucro f.t. coincidenti o contenuti entro, rispettivamente, la sagoma f.t. e l'involucro f.t. dell'edificio preesistente; è quindi possibile che la nuova sagoma e il nuovo involucro presentino 'rientranze' o riduzioni ma non 'sporgenze' rispetto a quelle precedenti; di conseguenza i parametri V.SA.f.t., V.INV.f.t., SQ, H, possono essere uguali o inferiori a quelli precedenti.
3. L'intervento di RE, qualora consista nella demolizione dell'edificio preesistente e sua fedele ricostruzione, non può essere associato ad intervento di ampliamento (AM): la concomitanza di tali opere da luogo ad intervento di ricostruzione (RI) di cui al successivo art.78d.
4. (abrogato)
5. L'intervento di RE è soggetto a:
- Permesso di Costruire, qualora l'intervento di ristrutturazione edilizia sia accompagnato da un intervento di ampliamento, ove ammesso dagli strumenti urbanistici comunali;
  - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) negli altri casi.

Per quanto attiene agli edifici compresi nel centro storico e nei nuclei rurali di antico insediamento la SCIA e il PdC sono soggetti al parere obbligatorio, ma non vincolante, della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

#### **Art.73d – Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (RV) Abrogato**

#### **Art.74d - Demolizione (D)**

1. L'intervento di demolizione (D) è volto a rimuovere costruzioni preesistenti. La demolizione può essere totale o parziale; qualora l'intervento di demolizione sia prescritto dagli elaborati di RUE è da intendersi sempre come demolizione totale: in tal caso non sono ammessi altri tipi di intervento
2. L'intervento di demolizione comprende la risistemazione del sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale e funzionale; in particolare nel caso di demolizione di edifici che hanno ospitato attività produttive o di impianti l'intervento di demolizione comporta e comprende gli interventi di bonifica ambientale.
3. L'intervento di demolizione è sottoposto a Permesso di Costruire.

#### **Art.75d – Sopraelevazione (S)**

1. Intervento volto a realizzare l'aumento dell'altezza interna dei locali di un edificio esistente, comportante in tal modo l'aumento dell'altezza esterna dell'edificio stesso, senza tuttavia incremento del numero dei piani di calpestio e senza variazione di superficie utile e nel rispetto delle altezze massime fissate dalle norme degli strumenti urbanistici.
2. L'intervento di sopraelevazione è soggetto a Permesso di Costruire.

#### **Art.76d - Recupero e risanamento delle aree libere (RR)**

1. Costituiscono interventi di recupero e risanamento delle aree libere gli interventi che comportano il risanamento funzionale e formale delle aree pertinenziali e degli spazi liberi.
2. Questo tipo di intervento comprende l'eliminazione di opere incongrue esistenti e l'esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.
3. (abrogato)
4. Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere sono soggetti a Permesso di Costruire.

#### **Art.77d - Nuova costruzione (NC)**

1. Costituisce intervento di nuova costruzione (NC) la realizzazione di una o più costruzioni, su un'unità di suolo precedentemente totalmente o parzialmente ineditata, o che ospitava costruzioni di categoria diversa fra quelle elencate all'art.1d. Costituisce altresì intervento di nuova costruzione il deposito di merci o materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo ineditato, definito alla lettera g7) dell'Allegato alla L.R. n.31/2001.

2. L'intervento di NC è subordinato al rispetto della superficie minima di intervento (Sm) di cui al precedente art.49d fatta eccezione per la realizzazione di autorimesse pertinenziali a fabbricati preesistenti al 21/04/1993 ancora sprovvisti di autorimessa.
3. (abrogato)
4. L'intervento di NC relativo ad edifici, impianti o infrastrutture è sottoposto a Permesso di Costruire.

#### **Art.78d – Demolizione e Ricostruzione (RI)**

1. Costituisce intervento di demolizione e ricostruzione (RI) l'intervento che comporta la demolizione totale di una costruzione e la realizzazione, sulla stessa area di pertinenza, di una nuova costruzione della stessa categoria fra quelle elencate al comma 3 dell'art.1d. Nel caso specifico di edifici si intende intervento di RI la costruzione di un nuovo edificio avente una sagoma f.t., o volume o sedime, diversi da quelli dell'edificio preesistente demolito.
2. Ai fini degli interventi di ricostruzione in territorio rurale la distanza tra il sedime originario e il sedime modificato nella medesima area di pertinenza non può essere superiore a m 30.
3. L'intervento di RI relativo ad edifici, impianti o infrastrutture è sottoposto a Permesso di Costruire.
4. Con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento di ricostruzione è equiparato ad un intervento di nuova costruzione, facendo riferimento ai parametri e alle misure dell'intero nuovo edificio che viene realizzato.

#### **Art.79d - Ampliamento (AM)**

1. Per le costruzioni diverse dagli edifici (impianti, infrastrutture e manufatti diversi) costituisce intervento di ampliamento di una costruzione esistente, quell'intervento che comporta la realizzazione di nuove porzioni di costruzione che vanno ad incrementare il sedime o l'altezza totale della costruzione preesistente.
2. Nel caso di edifici, costituisce intervento di ampliamento AM, qualunque intervento che va ad incrementare la sagoma e/o l'involucro dell'edificio preesistente. L'ampliamento entro terra non può portare anche alla formazione di nuovi volumi fuori terra staccati dal fabbricato originario.  
Il nuovo volume in ampliamento deve essere aderente e collegato al volume esistente per mezzo di spazi chiusi. Il collegamento tra nuovo volume e volume esistente attraverso spazi aperti coperti (es. portico) classifica l'intervento come nuova costruzione (NC).
3. (abrogato)
4. (abrogato)
5. La determinazione della misura di Superficie Utile realizzabile in ampliamento ammessa dalle presenti norme quale quota percentuale della SU esistente alla data di adozione del RUE viene determinata con riferimento alla superficie legittimata.

6. L'intervento di AM può essere contestuale o meno con interventi di manutenzione o ristrutturazione della costruzione preesistente. Qualora si preveda un ampliamento contestualmente ad una ristrutturazione della costruzione preesistente tale da comportarne di fatto la totale demolizione e ricostruzione, l'insieme costituisce un intervento di RI di cui all'art.78d precedente.
7. L'intervento di AM riguardante edifici, impianti o infrastrutture è sottoposto a Permesso di Costruire.

#### **Art.80d - Schema riassuntivo dei tipi di intervento edilizio sugli edifici esistenti Abrogato**

##### **Art.81d - Modificazione morfologica del suolo (MM)**

1. Costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici (MM), le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni, riguardare la coltivazione di cave o torbiere: ad esempio scavi, rinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, scavi archeologici, e simili.
2. Per significative modifiche di una porzione di suolo si intendono le movimentazioni di terreno con volume superiore a 15 mc e le variazioni di quota, in scavo o riporto, superiori a 1 metro.
3. Gli interventi di MM sono sottoposti a Denuncia di Inizio Attività, comprese le modifiche connesse con le attività produttive agricole.
4. Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.

##### **Art.82d - Realizzazione, installazione di manufatti diversi (MD)**

1. Costituiscono intervento di realizzazione, installazione di "manufatti diversi" quelli relativi alla categoria di opere di cui all'art.5d, quando non siano inquadrabili fra gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. Gli interventi di cui al primo comma, sono soggetti a Segnalazione Certificata di inizio attività edilizia

##### **Art.83d - Cambio d'uso (CD) ovvero mutamento d'uso**

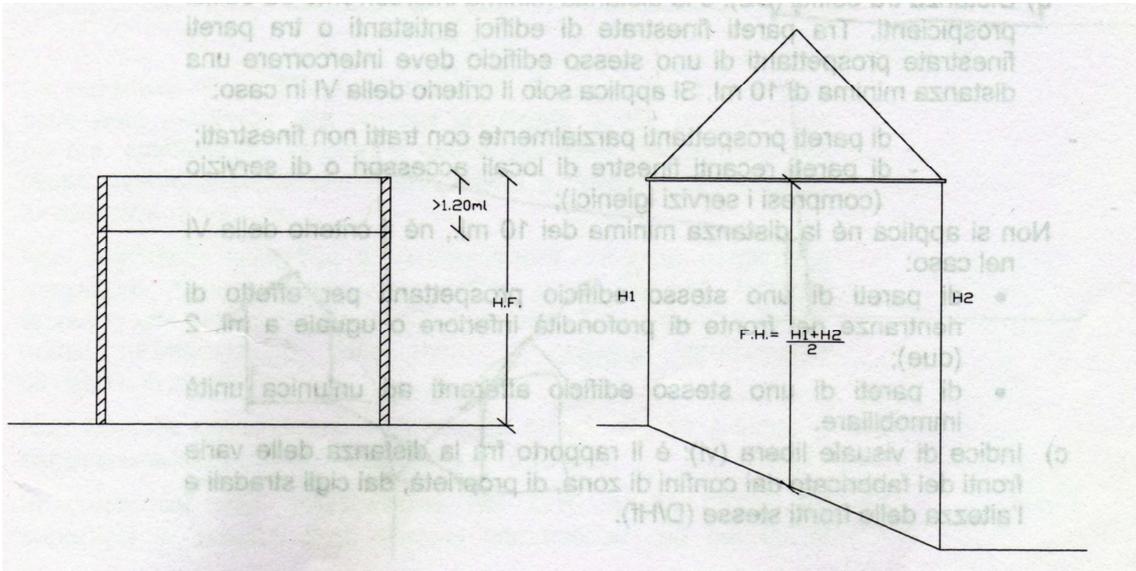
1. Costituisce cambio d'uso CD la modifica d'uso, da uno a un altro degli usi come classificati al Titolo I della Parte Seconda delle norme di RUE.
2. Non costituisce CD la semplice cessazione dell'uso legittimamente in essere.
3. Il CD può essere riferito ad un'intera Unità Edilizia o Unità fondiaria o ad una singola Unità Immobiliare. Non costituisce CD il cambio parziale dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq, purché si configuri come uso promiscuo dell'unica originaria unità immobiliare e non si determini un effettivo

frazionamento della unità immobiliare stessa. Tale facoltà è subordinata all'invarianza del numero delle unità immobiliari e dei parametri caratteristici della stessa.

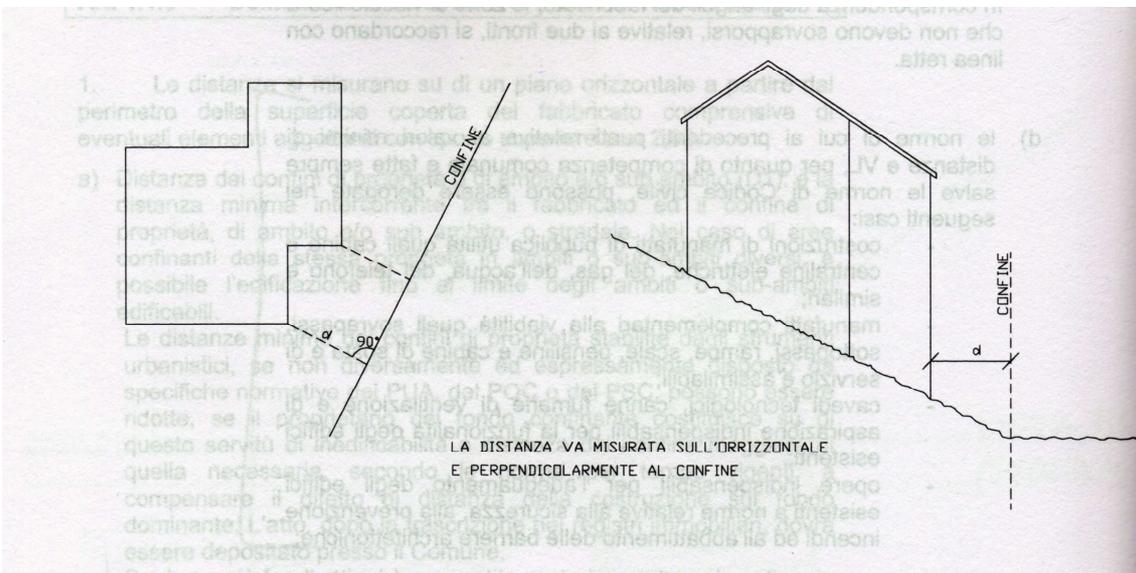
Non costituisce inoltre CD la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta nei limiti del 20% della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq.

4. Il cambio d'uso si definisce funzionale se attuato in assenza di opere edilizie.
5. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo rilasciato dal Comune che ne ha consentito la costruzione o dal titolo abilitativo riguardante l'ultimo intervento edilizio o, in assenza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento oppure, in carenza di accatastamento, da altri documenti probanti. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come 'fabbricato rurale', in mancanza di altri documenti probanti, si considerano usi in essere quelli corrispondenti alla tipologia originaria dell'immobile.
6. L'intervento di CD come definito al primo comma, purché conforme agli strumenti urbanistici comunali ed effettuato senza opere edilizie e purché non riguardi interventi compresi entro il Centro Storico oppure entro i nuclei rurali di antico insediamento, è soggetto a Segnalazione Certificata di Inizio Attività.
7. Qualora sia associato ad opere che configurano un intervento edilizio, il CD è soggetto alle procedure attinenti il titolo abilitativo richiesto per l'intervento edilizio medesimo.
8. Non costituisce cambio d'uso CD l'accatastamento al catasto fabbricati di edifici già rurali con originaria funzione abitativa agricola che non presentino più i requisiti di ruralità, mantenendo la funzione abitativa. Resta l'obbligo di apposizione di vincolo di inedificabilità sui terreni pertinenziali all'unità agricola di provenienza come stabilito dall'art.11.5 comma 7 delle norme di RUE, per i fabbricati costruiti, ricostruiti od ampliati dopo il 04/03/1997.
9. In virtù della sostanziale equivalenza attribuibile ai fini della rilevanza urbanistica, è ammesso il mutamento d'uso di fatto, anche senza presentazione di idoneo titolo abilitativo, fra gli usi di seguito elencati: C1, C4, C5, D1, D2, qualora ammessi dalle norme d'ambito del RUE Restano salvi gli obblighi di variazione catastale conseguente all'uso attuato, ai fini della corretta applicazione della normativa fiscale, nonché gli obblighi del rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche per le attività pubbliche o aperte al pubblico di cui al DPR n.503/1996, al DPR 236/1989 e all'articolo 82 del DPR 380/2001.

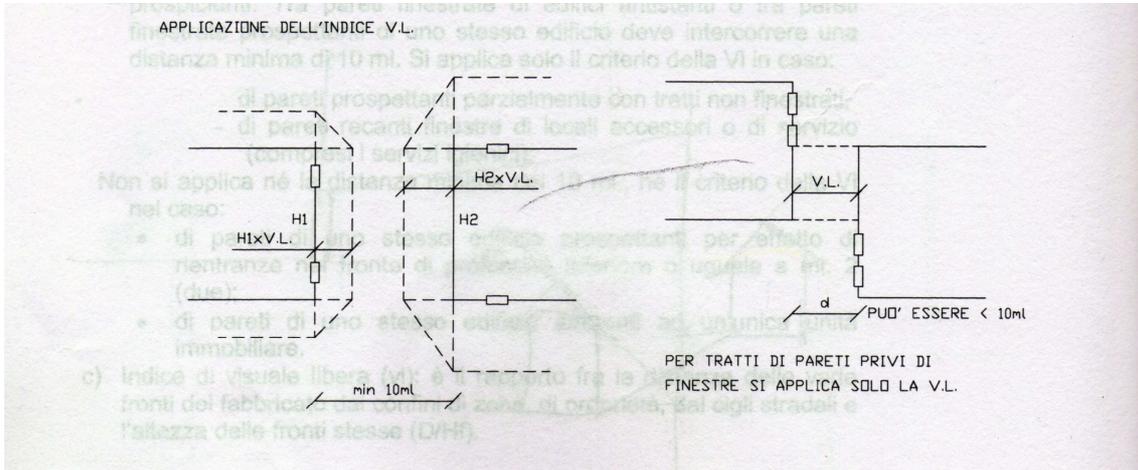
**Schema 1**



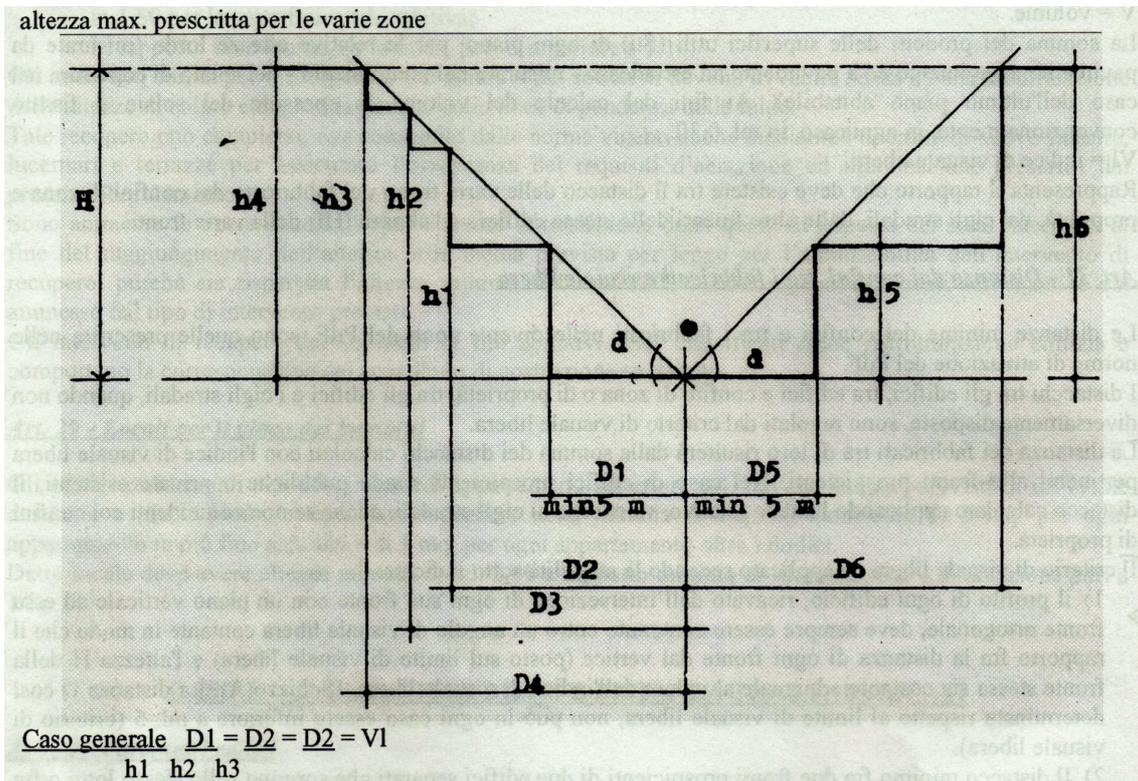
**Schema 2**



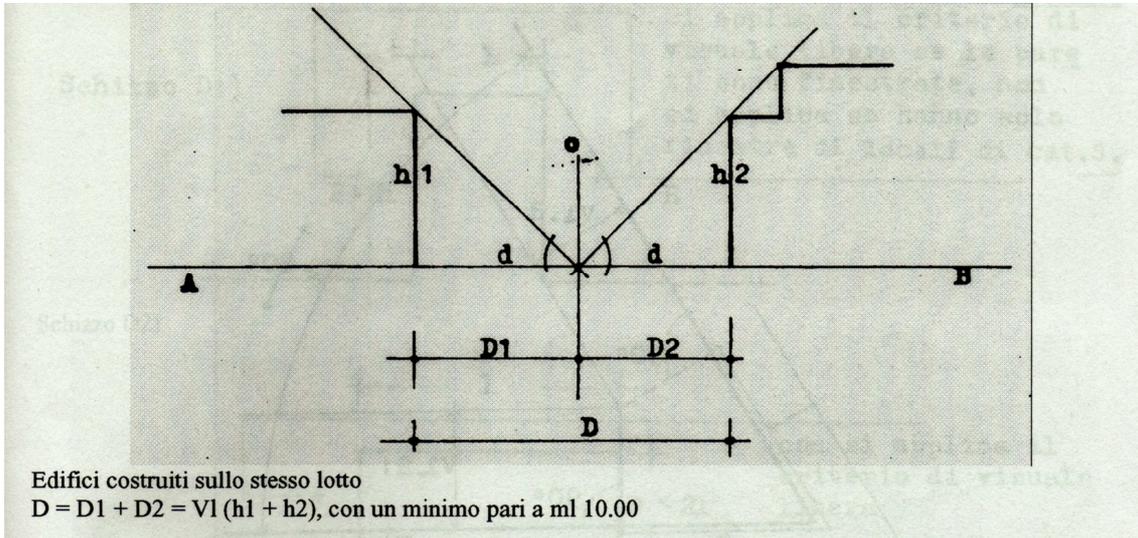
**Schema 3**



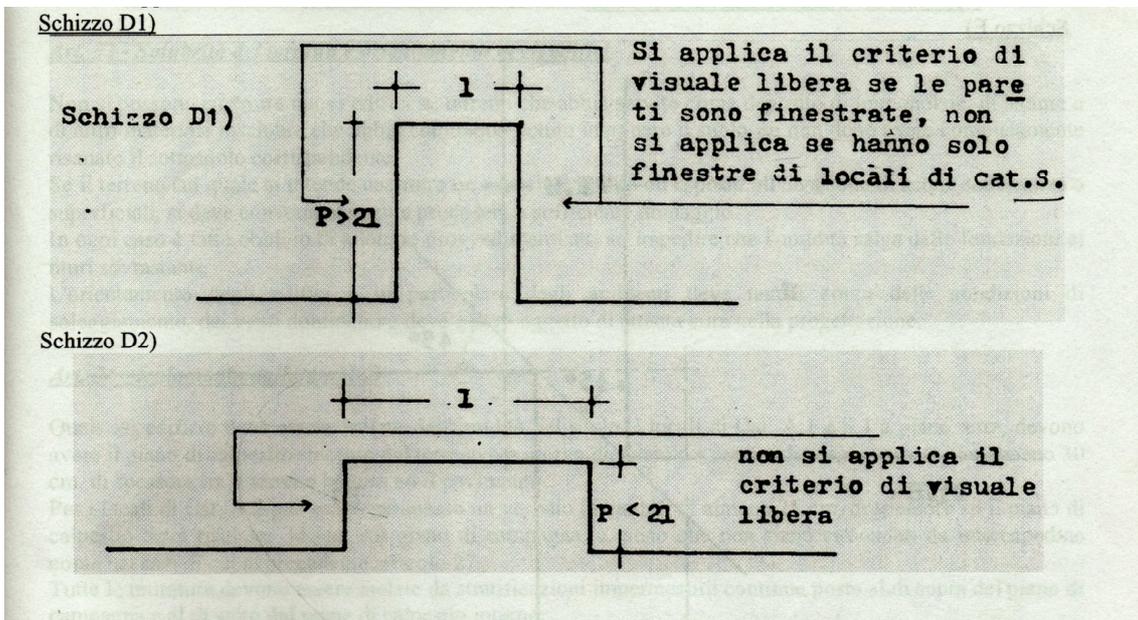
**Schema 4**



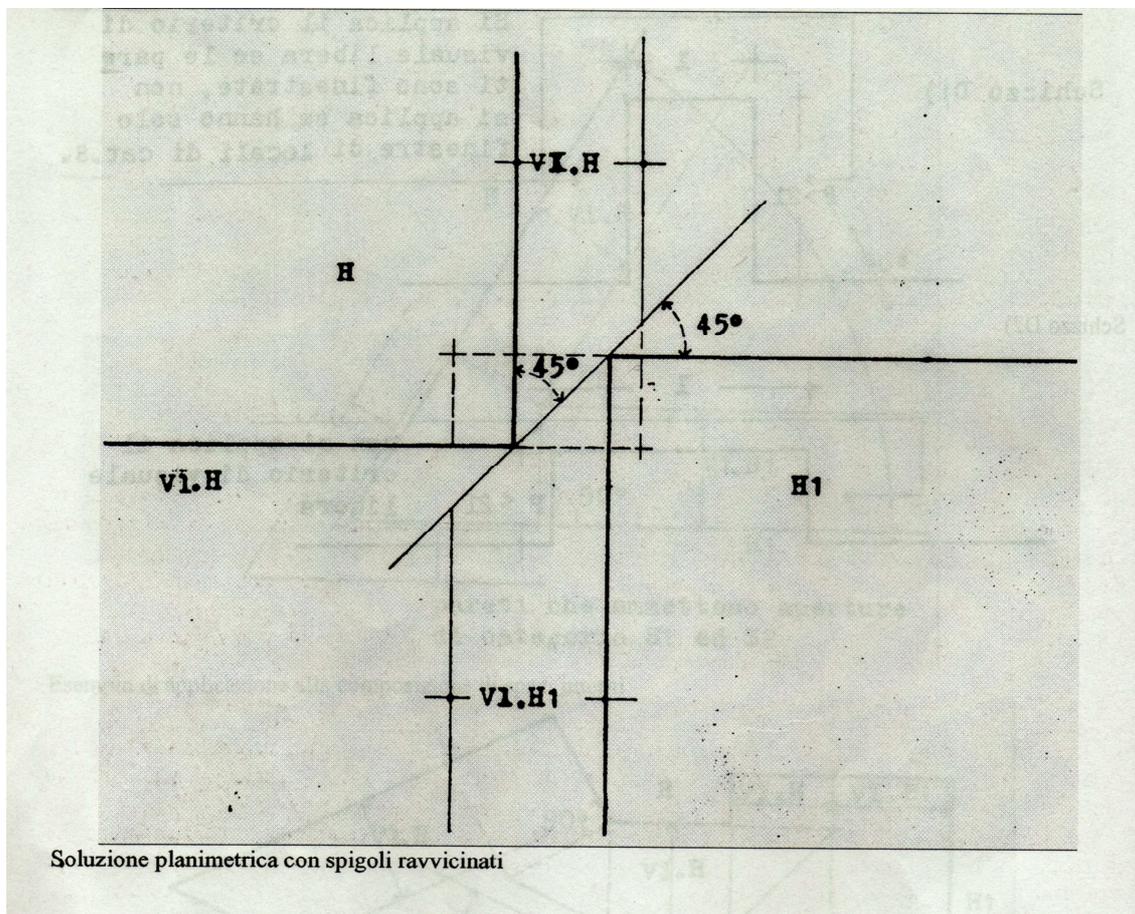
**Schema 5**



**Schema 6**



**Schema 7**





**RUE**

