

Sindaco
Marco Antonioli

Segretario comunale
Nevicella Raimato

**Vice Sindaco – Assessore
all'Urbanistica**
Alessandro Gattara

**Responsabile del Settore
Gestione Territorio e
Servizi tecnici**
Maurizio Serventi



R.U.E. REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

(Modifiche di adeguamento stabilite dalla L.R. n. 12/2017 del 23/06/2017
e Delibera G.R. n. 922/2017 del 28/06/2017)

APPROVAZIONE: C.C. n. 21 del 27/03/2019

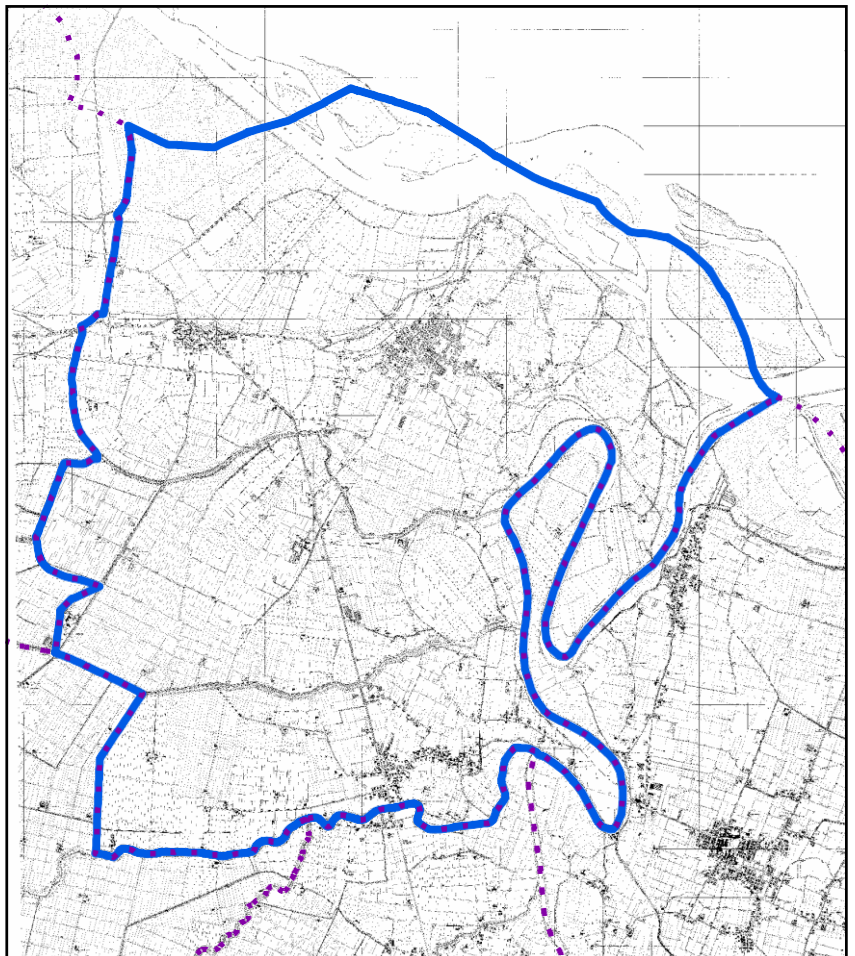
DEFINIZIONI

Tavola

A11. C

Febbraio 2019

Il Professionista incaricato
arch. Alessandro Rossi



INDICE

TITOLO I	ELEMENTI DI INTERESSE EDILIZIO E URBANISTICO.....	4
Capo I	ELEMENTI DI INTERESSE EDILIZIO	4
Art.1.1	Immobili e costruzioni	4
Art.1.2	Edificio	4
Art.1.3	Pertinenza e spazi di pertinenza	4
Art.1.4	Impianto	5
Art.1.5	Infrastruttura	5
Art.1.6	Manufatti diversi.....	5
Art.1.7	Unità immobiliare (UI)	6
Art.1.8	Unità edilizia (UE)	6
Art.1.9	Unità fondiaria.....	6
Art.1.10	Unità impiantistica.....	7
Art.1.11	Unità infrastrutturale	7
Art.1.12	Articolazione dell’Unità edilizia in spazi funzionali – Spazi di fruizione	7
Art.1.13	Articolazione dell’Unità edilizia in spazi funzionali – Sottosistemi dell’Unità edilizia	7
Art.1.14	Articolazione dell’Unità edilizia in componenti strutturali e tecnologiche.....	8
Art.1.15	Scomposizione dell’UE in spazi a diverso grado di protezione	11
Art.1.16	Altre definizioni	11
Capo II	ELEMENTI DI INTERESSE URBANISTICO	13
Art.1.17	Ambito e sub-ambito.....	13
Art.1.18	Comparto	13
Art.1.19	Lotto	13
Art.1.20	Territorio urbanizzato.....	13
Art.1.21	Territorio urbanizzabile (TOR)	14
Art.1.22	Territorio rurale	14
Art.1.23	Estensione urbanistica del territorio comunale.....	14
Art.1.24	Dotazioni territoriali (DT).....	14
TITOLO II	PARAMETRI EDILIZI.....	15
Capo I	SUPERFICI.....	15
Art.2.1	Superficie lorda (SL).....	15
Art.2.2	Superficie utile (SU).....	15
Art.2.3	Superficie accessoria (SA)	15
Art.2.4	Specificazioni sulla misurazione della SU e della SA.....	16
Art.2.5	Rapporti minimi e massimi fra SL, SU e SA	17
Art.2.6	Superficie Complessiva (SC).....	17
Art.2.6.1	Superficie totale (ST)	17
Art.2.6.2	Superficie calpestabile.....	17
Art.2.6.3	Sedime.....	18
Art.2.7	Superficie di vendita (SV)	18
Art.2.8	Superficie catastale (Sca).....	18
Art.2.9	Parti comuni/condominiali.....	18
Art.2.10	Superficie coperta (SCO).....	18
Art.2.11	Indice di copertura (IC)	18
Art.2.12	Area dell’insediamento all’aperto (AI)	18
Capo II	ALTEZZE, VOLUMI E TIPI DI PIANO	19
Art.2.13	Altezza dei fronti (HF)	19

Art.2.14	Altezza dell'edificio (H)	19
Art.2.15	Altezza utile (HU)	20
Art.2.16	Altezza virtuale (Altezza utile media) (HV)	20
Art.2.17	Altezza lorda dei piani.....	20
Art.2.18	Volume totale o lordo (VT).....	21
Art.2.19	Volume utile (Vu)	21
Art.2.20	Sagoma	21
Art.2.21	Linea di stacco dal suolo di un edificio	21
Art.2.22	Volume tecnico	21
Art.2.23	Vuoto tecnico	21
Art.2.24	Piano di un edificio.....	21
Art.2.25	Piano fuori terra	22
Art.2.26	Piano seminterrato.....	22
Art.2.27	Piano interrato	22
Art.2.28	Sottotetto	22
Art.2.29	Soppalco.....	22
Art.2.30	Numero di piani di un edificio (NP, NPT).....	22

TITOLO III – PARAMETRI URBANISTICI 23

Capo I SUPERFICI, INDICI E RAPPORTI URBANISTICI23

Art.3.1	Superficie territoriale (STER).....	23
Art.3.2	Superficie fondiaria (SF).....	23
Art.3.3	Indice di edificabilità territoriale (IT).....	23
Art.3.4	Densità fondiaria.....	23
Art.3.5	Unità di intervento	23
Art.3.6	Superficie minima di intervento	24
Art.3.7	Potenzialità edificatoria.....	24
Art.3.8	Carico urbanistico	24
Art.3.9	Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento.....	24

Capo II DISTANZE E INDICE DI VISUALE LIBERA25

Art.3.10	Criteri di misura.....	25
Art.3.11	Distanza dai confini di zona, di ambito o di sub-ambito urbanistico (DA).....	25
Art.3.12	Distanza dai confini di proprietà (DC)	26
Art.3.13	Distanza dai confini stradali (DS)	26
Art.3.14	Distanza tra edifici o Distacco (DE)	27
Art.3.15	Indice di visuale libera (IVI).....	29
Art.3.16	Deroghe alle distanze.....	31

TITOLO IV – PARAMETRI ECOLOGICI E AMBIENTALI 32

Art.4.1	Superficie permeabile (SP).....	32
Art.4.2	Rapporto/indice di permeabilità (IPT/IPF)	32
Art.4.3	Superficie impermeabilizzata (SI).....	32
Art.4.4	Densità arborea e/o arbustiva (AR)	32
Art.4.5	Verde privato con alberature e cespugli (AC).....	32

TITOLO V – INTERVENTI EDILIZI..... 33

Art.5.1	Intervento edilizio.....	33
Art.5.2	Tipi di intervento	33

Capo I - INTERVENTI EDILIZI PER CAMBIAMENTI DELLO STATO FISICO DEGLI EDIFICI 34

Art.5.3	Manutenzione ordinaria (MO).....	34
Art.5.4	Manutenzione straordinaria (MS)	34
Art.5.5	Restauro scientifico (RS).....	36
Art.5.6	Restauro e risanamento conservativo (RC)	36

Comune di Roccabianca – RUE Allegato C – Definizioni

Art.5.7	Restauro e risanamento conservativo parziale (RCP)	37
Art.5.8	Ripristino Tipologico (RT)	37
Art.5.9	Ristrutturazione edilizia semplice (RE)	38
Art.5.10	Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (REP)	38
Art.5.11	Ristrutturazione urbanistica (RU)	39
Art.5.12	Nuova costruzione (NC)	39
Art.5.13	Demolizione (D)	39
Capo II	INTERVENTI EDILIZI CHE NON INTERESSANO EDIFICI	40
Art.5.14	Recupero e risanamento delle aree libere (RR)	40
Art.5.15	Modificazione morfologica del suolo (MM)	40
Art.5.16	Installazione di elementi di arredo o di servizio (AR)	40
Capo III	INTERVENTI EDILIZI RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO D'USO	41
Art.5.17	Cambio di destinazione d'uso (CD)	41

TITOLO I ELEMENTI DI INTERESSE EDILIZIO E URBANISTICO

Capo I ELEMENTI DI INTERESSE EDILIZIO

Art.1.1 Immobili e costruzioni

1. Sono beni immobili ai sensi dell'art. 812 del Codice civile, o semplicemente immobili:
 - a) il suolo, ovvero le unità di suolo o aree;
 - b) i corpi idrici (i corsi d'acqua, le sorgenti, e simili);
 - c) gli alberi;
 - d) 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 e consistenza. Ai fini del presente RUE le costruzioni edilizie sono classificate in quattro categorie:
 - a) gli edifici (o fabbricati);
 - b) gli impianti (o attrezzature);
 - c) le infrastrutture;
 - d) i manufatti diversi.

Art.1.2 Edificio

1. Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
2. Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.
3. Per edificio residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad abitazione.
4. Per edificio non residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.
5. Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.
6. Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Art.1.3 Pertinenza e spazi di pertinenza

1. Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
2. Sono pertinenze di un edificio le opere edilizie di modeste dimensioni all'interno del lotto, legate da un rapporto di strumentalità e complementarità funzionale rispetto alla costruzione principale. La pertinenza consiste in un servizio od ornamento dell'edificio principale già completo ed utile di per sé.
3. Possono essere pertinenze i seguenti oggetti:
 - a) area di pertinenza, o lotto; corpi accessori, anche staccati dall'edificio principale, destinati a

- funzioni pertinenziali (quali autorimesse, cantine, soffitte, centrale termica e altri impianti);
- b) gli spazi aperti, quali terrazze, giardini, cortili e simili, posti auto scoperti, di esclusiva pertinenza;
- c) alberature e manufatti diversi, quali le recinzioni, le pavimentazioni, ecc.

Art.1.4 Impianto

1. Impianto (o attrezzatura) è qualunque costruzione autonoma e stabile, non assimilabile a un edificio in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone.

2. A titolo di esempio si considerano impianti tecnologici: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici); silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno; bacini di accumulo di liquidi o liquami; antenne di trasmissione o ricezione (con esclusione delle antenne di ricezione del singolo utente finale o condominio, che costituiscono un impianto dell'edificio); torri piezometriche; tralicci; nastri trasportatori; cabine elettriche (quando non costituiscono pertinenze di un edificio); centrali termiche non di pertinenza di edifici; impianti di trasformazione di energia; impianti di potabilizzazione e di depurazione; discariche e inceneritori di rifiuti; autosilos meccanizzati, e quanto può essere assimilato ai predetti.

3. Sono, inoltre, comprese in questa categoria le costruzioni atte a contenere più persone ma prive di copertura quali gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti: campi da gioco, piste sportive, arene e cinema all'aperto e relative gradinate, piscine e simili. Non si considerano impianti sportivi le attrezzature sportive di modesta dimensione e di uso privato pertinenziali a edifici residenziali.

Art.1.5 Infrastruttura

1. Sono infrastrutture quelle costruzioni diverse dagli edifici che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio.

2. Sono infrastrutture:

- a) le infrastrutture per la mobilità, quali strade, piste ciclabili, percorsi pedonali, e altri sistemi per la mobilità di persone o merci;
- b) le infrastrutture tecnologiche per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e per la comunicazione di informazioni tramite condutture, quali: acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, linee telefoniche, in fibre ottiche e simili;
- c) la rete idrografica superficiale e sotterranea artificiale.

Art.1.6 Manufatti diversi

1. Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici, impianti o infrastrutture, e cioè, a titolo di esempio non esaustivo:

- a) le opere di sostegno e di contenimento: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili;
- b) le recinzioni in qualunque materiale (a eccezione della sola siepe viva);
- c) le pavimentazioni, le massicciate e le piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso;
- d) i manufatti di servizio urbano e di arredo: fontane, fioriere, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, fittoni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali;
- e) le attrezzature sportive di modesta dimensione e di uso strettamente privato pertinenziale a edifici residenziali, quali campi da bocce singoli, campi da tennis singoli, piscine di lunghezza non superiore a m. 15, altre attrezzature sportive private di dimensione analoga;

- f) le opere cimiteriali (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri;
- g) le opere provvisori: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili.

Art.1.7 Unità immobiliare (UI)

1. Per unità immobiliare si intende una 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.
2. Sono definite come unità composte 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. Si definisce alloggio una unità immobiliare destinata ad abitazione.
4. Di norma l'unità immobiliare, comprensiva delle eventuali proprie pertinenze, costituisce la minima porzione di unità edilizia che sia idonea ad assolvere in modo autonomo la funzione alla quale è destinata (alloggio, negozio, ufficio, magazzino, laboratorio, ecc.).
5. Fra le unità di immobili, ai fini del RUE, si riconoscono in particolare alcune tipologie in relazione all'immobile principale:
 - a) le unità edilizie (UE) (o organismo edilizio);
 - b) le unità fondiaria;
 - c) le unità impiantistiche;
 - d) le unità infrastrutturali.

Art.1.8 Unità edilizia (UE)

1. Si definisce Unità edilizia (o organismo edilizio) 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. 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 a una propria unità edilizia.
3. Qualora due edifici aderenti costruiti originariamente come due UE indipendenti, siano stati organicamente connessi dal punto di vista funzionale e distributivo, sono da considerare un'unica UE.
4. L'Unità edilizia può essere articolata secondo diversi criteri:
 - 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.
 - e) corpi accessori, anche staccati dall'edificio principale, destinati a funzioni pertinenziali (quali autorimesse, cantine, centrale termica e altri impianti);
 - f) alberature e manufatti diversi di pertinenza, quali le recinzioni, le pavimentazioni, ecc.

Art.1.9 Unità fondiaria

1. Si definisce Unità fondiaria una porzione di territorio, individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica.

2. Sono, ad esempio, unità fondiarie:

- a) le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti ineditati";
- b) gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;
- c) le unità fondiarie edificate, ovvero gli edifici e gli spazi scoperti di pertinenza;
- d) le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.

Art.1.10 Unità impiantistica

1. Si definisce Unità impiantistica l'unità composta da un impianto, quale immobile principale, nonché dall'area di pertinenza e da eventuali altri immobili, quali oggetti complementari o pertinenziali.

Art.1.11 Unità infrastrutturale

1. Si definisce Unità infrastrutturale l'unità composta da un'infrastruttura o da un insieme di infrastrutture, quale immobile principale, nonché da altre costruzioni, aree, alberature, quali oggetti complementari o pertinenziali.

Art.1.12 Articolazione dell'Unità edilizia in spazi funzionali – Spazi di fruizione

1. Si definiscono spazi di fruizione di una UE tutti gli spazi che per caratteristiche geometriche sono potenzialmente idonei a ospitare persone. In particolare, gli spazi di fruizione 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 1,80 m.

2. Gli spazi che non possiedono entrambe le caratteristiche di cui al primo comma si definiscono non fruibili. Sono quindi spazi non fruibili:

- a) le parti di sottotetti o sottoscala aventi un'altezza utile inferiore a 1,80 m;
- b) l'estradosso delle coperture non piane;
- c) i locali e i vani tecnici normalmente non praticabili, anche se eventualmente ispezionabili e praticabili per operazioni occasionali di pulizia o manutenzione: intercapedini tecniche, cavedii tecnologici, condotte, cunicoli e simili.

Art.1.13 Articolazione dell'Unità edilizia in spazi funzionali – Sottosistemi dell'Unità edilizia

1. Con riferimento alla funzione degli spazi fruibili di una UE costituita da più unità immobiliari, si riconoscono le seguenti categorie di spazi, dette anche Sottosistemi dell'Unità edilizia:

- 1) Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna UI
 - 1.1 Spazi di fruizione per le attività principali, ovvero spazi di attività o riposo (SAP)
 - 1.2 Spazi di fruizione per attività secondarie, ovvero spazi di servizio (SAS)
 - 1.3 Spazi di circolazione e collegamento (SCC)
 - 1.3.1 orizzontale
 - 1.3.2 verticale
 - 1.4 Locali e vani tecnici praticabili, ossia locali contenenti impianti dell'UI, nei quali è previsto il normale accesso di persone (LVT)
- 2) Spazi di pertinenza della singola UI (PAP);
- 3) Spazi di pertinenza condominiali, ovvero spazi comuni (PAP)
 - 3.1 Spazi di servizio comuni a più UI
 - 3.2 Spazi di circolazione e collegamento comuni a più UI
 - 3.2.1 orizzontale
 - 3.2.2 verticale

- 3.3 Locali e vani tecnici praticabili, ossia locali contenenti impianti dell'edificio di natura condominiale nei quali è previsto il normale accesso di persone (LVT).

2. Nel caso di una UE composta da una sola UI gli spazi comuni non esistono.

3. Sono considerati spazi di fruizione per attività principale (SAP) quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone, corrispondentemente all'uso o agli usi urbanistici assegnati all'unità edilizia, che vengono così indicativamente raggruppati:

- A1 a) soggiorni, pranzo, cucine abitabili e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale, sia collettiva;
- b) uffici, studi professionali, gabinetti medici, sale di lettura, guardiole di portineria;
- A2 a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre pubbliche e private, locali di pubblico ristoro;
- b) laboratori scientifico-tecnici;
- c) officine meccaniche, laboratori e impianti industriali e artigianali, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse di uso collettivo, nelle quali vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e) autorimesse di uso collettivo, magazzini, depositi, archivi, dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.
- A3 scuole, ospedali, sale cinematografiche o di pubblico spettacolo, ecc.

4. Sono considerati spazi di fruizione per attività secondaria (SAS) quelli che sono eventualmente presenti, ma solo in quanto annessi e subordinati alle attività principali, di cui costituiscono un supporto, il cui funzionamento avviene esclusivamente in relazione all'attività principale fondamentale:

- B uffici e locali amministrativi direttamente ed esclusivamente a servizio delle attività principali di cui al comma precedente;
- C locali di deposito e magazzino, a servizio delle attività principali di cui al comma precedente, senza permanenza di persone oltre le normali operazioni di carico e scarico.

5. Sono considerati spazi di circolazione e collegamento (SCC); spazi di pertinenza degli spazi di fruizione per attività principale (PAP); locali e vani tecnici (LVT) quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni limitate nel tempo e che sono destinati al servizio degli spazi di cui ai punti precedenti, che vengono così raggruppati:

- S1 servizi igienici e bagni di qualsiasi tipo (PAP);
- S2 a) scale che collegano più di due piani fuori terra a servizio di più alloggi (SCC);
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 m di lunghezza (SCC);
- c) lavanderie, stenditoi di uso condominiale o privato (PAP);
- d) autorimesse di uso privato (PAP);
- e) locali di cottura in singole abitazioni (PAP);
- S3 a) disimpegni con superficie inferiore a mq 12 e corridoi di lunghezza minore di m 8 (PAP);
- b) ripostigli, locali di deposito occasionale, cantinati a servizio di alloggi (PAP);
- c) locali per servizi tecnici, quali macchinari che necessitano di solo avviamento o di saltuaria sorveglianza (LVT);

6. Gli spazi non espressamente elencati ai commi precedenti vengono classificati, per analogia, dal progettista.

Art.1.14 Articolazione dell'Unità edilizia in componenti strutturali e tecnologiche

1. La scomposizione della UE in componenti strutturali e tecnologiche è definita ai sensi della Norma UNI 8290. L'elenco delle componenti è il seguente, nel quale:

- a) le voci a una cifra sono definite "classi di unità tecnologiche";
- b) le voci a due cifre sono definite "unità tecnologiche";
- c) 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 idrosanitario
 - 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 terminali
 - 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 antintrusione

- 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

2. L'elenco riportato al comma 1 presenta voci esemplificative non costituenti un elenco esaustivo.

Art.1.15 Scomposizione dell'UE 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, locale o vano uno spazio delimitato in ogni direzione da chiusure o partizioni. Si considera, inoltre, spazio chiuso uno spazio nel cui involucro (insieme delle chiusure e delle partizioni che lo delimitano) vi siano aperture non chiudibili, se la superficie di tali aperture non supera il 10% della superficie complessiva dell'involucro.
3. Si considera spazio aperto coperto uno spazio non chiuso delimitato:
 - a) da una superficie di calpestio;
 - b) da una chiusura superiore (copertura o comunque elemento che in relazione allo spazio in questione funge da chiusura superiore: ad es. un solaio);
 - c) da eventuali ulteriori chiusure parziali o partizioni esterne;
 - d) nonché, per le parti non delimitate come sopra, dalla proiezione verticale del bordo della chiusura superiore sulla superficie di calpestio.
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 a uno spazio aperto coperto la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale di un elemento aggettante a sbalzo se la misura dello sbalzo non è superiore a m 2,00.
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.1.16 Altre definizioni

1. **BALCONE:** Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
2. **BALLATOIO:** Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

3. LOGGIA/LOGGIATO: Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
4. LASTRICO SOLARE: Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.
5. PENSILINA: Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
6. PERGOLATO: 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.
7. PORTICO/PORTICATO: Portico /porticato Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
8. TERRAZZA: Spazio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
9. TETTOIA: Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
10. VERANDA: Locale o spazio coperto, avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.
11. TETTO VERDE: 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 radificano 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).
12. GAZEBO: Struttura autoportante, composta di elementi verticali astiforme in profilati in metallo (con esclusione dell'alluminio anodizzato) o in legno, con copertura in tela, vetro, legno o ferro, completamente aperta su tutti i lati.
13. SUPERFETAZIONE: Ogni manufatto che, costituito in data posteriore all'organismo originale ed al suo successivo eventuale organico sviluppo, non riveste alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia. Le superfetazioni comprendono quindi quei manufatti a carattere precario, o comunque assimilabili a sovrapposizioni od aggiunte che occupano totalmente o parzialmente aree originariamente libere e che nell'esame storico-critico risultano prive di valore, intaccando l'integrità storica, figurativa e tipologica del fabbricato originario. Le superfetazioni possono essere ulteriormente suddivise in:
 - a) superfetazioni consolidate, intese come addizioni da ritenersi indispensabili per l'organizzazione spaziale e funzionale delle unità edilizie in relazione all'impianto distributivo, alla consistenza strutturale, alle buone condizioni igienico-sanitarie, anche se aggiunte in epoca recente;
 - b) superfetazioni precarie, intese come addizioni che, per la precarietà delle strutture e per lo stato di degrado architettonico e funzionale delle unità edilizie, nonché per l'impianto distributivo incongruo, possono considerarsi del tutto incongruenti rispetto all'unità edilizia originaria e agli organici ampliamenti della stessa.

Capo II ELEMENTI DI INTERESSE URBANISTICO

Art.1.17 Ambito e sub-ambito

1. Parte di territorio definita dallo strumento urbanistico 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. Gli ambiti sono graficamente identificati nelle tavole di progetto del PSC.
3. Si definisce sub-ambito una parte di ambito in cui si applicano specifiche disposizioni normative previste dal RUE, eventualmente differenziate rispetto a quelle di sub-ambiti limitrofi anche all'interno dello stesso ambito.
4. I sub-ambiti sono graficamente identificati nelle tavole degli insediamenti urbani del RUE.

Art.1.18 Comparto

1. Porzione di territorio in cui si opera previo accordo operativo o altro strumento attuativo, con il coordinamento dei soggetti interessati.
2. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.

Art.1.19 Lotto

1. Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi.
2. Si definisce lotto libero, o lotto inedito, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.

Art.1.20 Territorio urbanizzato

1. Il Territorio urbanizzato (TU) è costituito dalle aree poste all'interno del perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità e i lotti interclusi ed è identificato con apposita simbologia nella tavola di classificazione del territorio del PSC.
2. A titolo di esempio si elenca una casistica di unità di immobili che non sono comprese nel Territorio urbanizzato:
 - a) i piccoli nuclei o i modesti addensamenti edilizi in ambiente rurale (in particolare tutti gli insediamenti di modesta entità non considerati "centro abitato" ai sensi del Codice della Strada);
 - b) tutti gli insediamenti isolati in territorio rurale;
 - c) le attrezzature e gli spazi collettivi in territorio rurale comportanti una quota modesta di edificazione o impermeabilizzazione del suolo;
 - d) le aree interessate da attività estrattive e relativi impianti;
 - e) gli allevamenti zootecnici.
3. Di norma la superficie del territorio urbanizzato è misurata in metri quadrati.
4. Di norma gli interventi di trasformazione all'interno del Territorio urbanizzato avvengono mediante intervento edilizio diretto se disciplinati dal RUE o mediante Piano urbanistico attuativo negli ambiti di riqualificazione disciplinati dal POC.

Art.1.21 Territorio urbanizzabile (TUR)

1. Il Territorio urbanizzabile (TUR) è costituito dalle aree esterne al territorio urbanizzato che il PSC assoggetta a trasformazione urbanistica. Si tratta di quelle parti del territorio destinate a essere trasformate per nuovi insediamenti, per nuove attività produttive e per nuove infrastrutture e attrezzature collettive a servizio degli insediamenti. Rientrano nel territorio urbanizzabile anche gli ambiti extra-urbani da riqualificare.

2. Di norma la superficie del territorio urbanizzabile è misurata in metri quadrati.

3. Di norma gli interventi di trasformazione all'interno del Territorio urbanizzabile avvengono mediante Piano urbanistico attuativo o progetto di opera pubblica previsti dal POC.

Art.1.22 Territorio rurale

1. Il Territorio rurale (TR) è costituito dalle aree non comprese nel territorio urbanizzato e nel territorio urbanizzabile.

2. A titolo di esempio si elenca una casistica di unità di immobili che sono comprese nel territorio rurale:

- a) le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti esistenti all'esterno del Territorio urbanizzato;
- b) le attrezzature e gli spazi collettivi esistenti all'esterno del Territorio urbanizzato;
- c) le aree di valore naturale e ambientale;
- d) le aree, gli edifici e le infrastrutture funzionali all'esercizio delle attività agricole;
- e) le aree, gli edifici e le infrastrutture non più funzionali all'esercizio delle attività agricole;
- f) le aree destinate ad attività estrattive e i relativi impianti.

3. Di norma la superficie del territorio rurale è misurata in metri quadrati.

4. Di norma gli interventi di trasformazione all'interno del Territorio rurale avvengono per intervento edilizio diretto disciplinato dal RUE.

Art.1.23 Estensione urbanistica del territorio comunale

1. La sommatoria delle aree del Territorio urbanizzato, del Territorio da urbanizzare e del Territorio rurale, come definite dai commi precedenti, rappresenta l'estensione complessiva del territorio comunale a fini urbanistici.

Art.1.24 Dotazioni territoriali (DT)

1. Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

TITOLO II PARAMETRI EDILIZI

Capo I SUPERFICI

Art.2.1 Superficie lorda (SL)

1. Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
2. Inoltre, non rientrano nel calcolo della SL le serre solari con funzione bioclimatica, se giustificate da un progetto di ottimizzazione energetica.
3. La SL è la misura di superficie che si impiega nel calcolo dell'indice di utilizzazione territoriale (UT) e dell'indice di utilizzazione fondiaria (UF).

Art.2.2 Superficie utile (SU)

1. Per superficie utile (SU) si intende la superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, 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. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come SU devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.
3. La SU di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.
4. Si computano nella superficie utile:
 - a) la cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra;
 - b) le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,60 ;
 - c) 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. 11/1998.
5. Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:
 - a) i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;
 - b) le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).
6. La SU è la misura di superficie che si impiega ai fini dell'applicazione delle tabelle di parametrizzazione e di incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 28 della L.r. 31/2000 e delle delibere di Consiglio regionale 849/98 e 850/98.

Art.2.3 Superficie accessoria (SA)

1. Per superficie accessoria (SA) si intende la 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.
2. Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80.
3. Per tutte le funzioni si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoria:
 - a) spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze;

- b) le tettoie con profondità superiore a m 1,50; i gazebi
- c) le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza inferiore a m 2,60 ;
- d) 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;
- e) 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;
- f) le autorimesse e i posti auto coperti;
- g) i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- h) 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), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali.
- i) i locali prefabbricati in legno per deposito attrezzature da giardino con altezza non superiore a 2,40 m e superficie massima 12 mq

Art.2.4 Specificazioni sulla misurazione della SU e della SA

1. Non costituiscono né superficie utile (SU) né accessoria (SA) le superfici dei seguenti elementi:
 - a) i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
 - b) gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;
 - c) le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;
 - d) i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;
 - e) le pensiline;
 - f) le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;
 - g) i tetti verdi non praticabili;
 - h) i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;
 - i) i pergolati a terra;
 - j) gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;
 - k) volumi o vani tecnici (vedasi art. 2.22) e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche).
 - l) Arredo giardini (barbecue, sedie, poltrone, dondoli), ricovero animali domestici (tipo Kennel di limitate dimensioni e voliere non superiori a 2 mq e altezza massima 2,40m).
 2. Nelle UI con funzione non abitativa non contribuiscono al calcolo della SA le scale antincendio esterne, i vani ascensore e montacarichi, le centrali termiche, elettriche e di condizionamento, i corpi tecnici e ogni altro impianto tecnologico necessari al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente.
 3. Le scale sono incluse nel calcolo della SA limitatamente alla proiezione delle rampe e degli eventuali pianerottoli intermedi se si tratta di scale interne a una singola unità immobiliare (ad es. alloggio in duplex, scuola, albergo e simili).
 4. I vani sottotetto (o soffitte):
 - a) sono considerati spazi di pertinenza degli spazi di fruizione per attività principale (PAP) della UI qualora siano di uso esclusivo di una UI;
 - b) sono considerati spazi comuni della UE qualora siano condominiali o comunque di uso comune a più UI.
- Le parti fruibili (vedi art.1.13) dei sottotetti costituiscono pertanto SA nel caso a), mentre non costituiscono SA nel caso b).
5. Nelle nuove unità immobiliari con funzione abitativa i vani di altezza netta media superiore a m 5,00 sono computati come SU per il doppio della loro superficie.

Art.2.5 Rapporti minimi e massimi fra SL, SU e SA

1. Gli spazi chiusi di pertinenza delle singole unità immobiliari - cantine, autorimesse pertinenziali (per la parte eccedente la dotazione minima richiesta dal RUE), soffitte pertinenziali - si considerano SA solamente se la superficie totale di tali spazi non eccede il 50% della SL dell'unità edilizia. L'eventuale eccedenza è da considerare SU ai soli fini del calcolo del contributo di costruzione.

1.bis La SU dell'unità edilizia non può essere superiore al 50% della SL realizzabile con esclusione della SA eccedente il 50 % della SLU di cui all'articolo precedente.

2. Sono fissate le superfici massime per i seguenti locali:

- a) lavanderie: mq 6 e mq 2 in più per ogni alloggio oltre il primo;
- b) stenditoio: mq 12 e mq 4 in più per ogni alloggio oltre il primo;
- c) deposito cicli: mq 12 e mq 2 in più per ogni alloggio oltre il primo.

È altresì fissata l'altezza massima di m 2,60 per i suddetti locali.

Le eccedenze delle superfici consentite di cui sopra sono da considerarsi SU ai soli fini del calcolo del contributo di costruzione.

3. La SA di ciascuna unità immobiliare non può essere inferiore al 10% della SL.

4. Nelle unità edilizie prevalentemente a funzione abitativa costituite da sei o più unità immobiliari, la SA degli spazi di servizio e di collegamento comuni alle unità immobiliari deve essere pari ad almeno il 15% della somma delle SL delle unità edilizie. La condizione non si applica alle residenze a schiera e agli edifici preesistenti.

5. Nelle residenze isolate composta da non più di due unità abitative e nelle case a schiera dove l'unità immobiliare si sviluppa da terra a tetto le porzioni di sottotetto (con esclusione di quelli con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della L.R. 11/1998) insistenti sulla SU non vengono computate ai fini della SL di cui all'Art. 2.1 dell'Allegato C – Definizioni e non incidono sulla massima SA realizzabile di cui all'Art. 2.5 comma 3 dell'Allegato C – Definizioni. Tale superficie sarà conteggiata ai soli fini del calcolo del contributo di costruzione.

Art.2.6 Superficie Complessiva (SC)

1. Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$).

2. La SC si utilizza ai fini del calcolo del contributo di costruzione per quanto riguarda il costo di costruzione, essendo corrispondente alla "superficie complessiva" e alla "superficie totale" di cui all'art. 2 del D.M. 801/77 e alla delibera di C.R. 1108/99.

3. Qualora in un edificio con più unità immobiliari siano presenti (o previsti) usi urbanistici diversi, si definisce SC specifica di un determinato uso quella costituita dagli spazi delle UI aventi (o destinate a) quel determinato uso e dai relativi spazi di pertinenza esclusiva. In tal caso, la SA costituita dagli spazi comuni a più UI è attribuita all'uso percentualmente maggioritario nell'edificio.

Art.2.6.1 Superficie totale (ST)

1. Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

Art.2.6.2 Superficie calpestabile

1. Superficie risultante dalla somma delle superfici utili(SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

Art.2.6.3 Sedime

1. Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione della parte fuori terra dello stesso sull'area di pertinenza.

Art.2.7 Superficie di vendita (Sv)

1. Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.
2. 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 quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344.
3. Non fa parte della superficie di vendita quella relativa a locali di esposizione permanentemente chiusi al pubblico.
4. La superficie di vendita deve essere in ogni caso delimitata da strutture edilizie e comunque da strutture fisse, stabili e chiaramente individuabili.
5. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende la somma delle superfici di vendita di tutti gli esercizi commerciali in esso presenti.

Art.2.8 Superficie catastale (Sca)

1 Si veda l'Allegato C del DM 138/1998 recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)".

Art.2.9 Parti comuni/condominiali

1. Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.

Art.2.10 Superficie coperta (SCO)

1. Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti esportati inferiori a 1,50 m.
2. Proiezione sul piano orizzontale della sagoma planivolumetrica di un edificio.

Art.2.11 Indice di copertura (IC)

1. Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Art.2.12 Area dell'insediamento all'aperto(AI)

1. Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente.

2. La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.

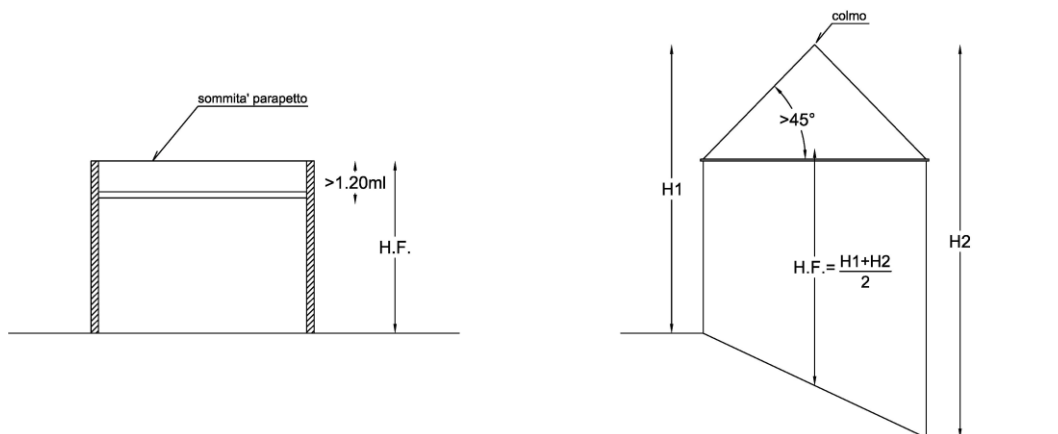
Capo II ALTEZZE, VOLUMI E TIPI DI PIANO

Art.2.13 Altezza dei fronti (HF)

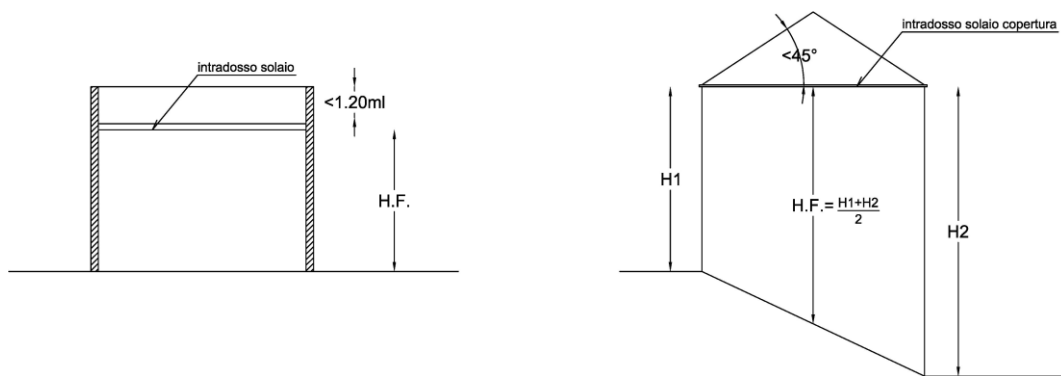
- L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:
 - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista nel progetto;
 - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane;
 - linea di intersezione tra il 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;
 - media delle altezze dei punti più alti sull'intradosso della copertura, per le coperture a padiglione.
- Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:
 - i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, i dispositivi anticaduta dall'alto.
 - i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20 o quando i vuoti prevalgono sui pieni;
- Le altezze di cui ai commi precedenti si misurano dalla quota media, lungo il fronte, del piano di utilizzo esterno del terreno ai piedi di ciascun fronte: e cioè dal piano finito del marciapiede stradale o dell'area cortiliva o del terreno naturale sistemato (a prescindere dalla eventuale presenza di rampe di accesso a piani interrati).

Art.2.14 Altezza dell'edificio (H)

- Altezza massima tra quella dei vari fronti. (schema 1a e 1b)



Schema 1a



Schema 1b

2. L'altezza dell'edificio è la misura che si considera ai fini del rispetto dei requisiti di altezza massima dei fabbricati fissati dalla legge e dal RUE.

Art.2.15 Altezza utile (HU)

1. Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
2. Ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80), e di quelli non fruibili, l'altezza utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli stessi siano necessari per la copertura di impianti tecnologici.
3. La misura va effettuata senza tener conto:
 - a) delle travi principali ricalate;
 - b) delle irregolarità e dei punti singolari;
 - c) delle attrezzature di arredo fisso interne al vano (quali ad esempio armadi a muro o mensole che non diano luogo a soppalchi);
4. Negli spazi chiusi aventi soffitti inclinati a una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata.
5. Negli spazi chiusi con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto Vu/Su dove Vu è il volume utile dello spazio interessato e Su la relativa superficie utile.
6. L'altezza utile è la misura che si considera ai fini del rispetto dei requisiti di altezza minima degli spazi chiusi, fissati dalla legge e dal RUE.

Art.2.16 Altezza virtuale (Altezza utile media) (HV)

1. Rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80.

Art.2.17 Altezza lorda dei piani

1. Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

2. Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.
3. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.

Art.2.18 Volume totale o lordo (VT)

1. Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Art.2.19 Volume utile (Vu)

1. Somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili;
2. Il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.

Art.2.20 Sagoma

1. Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Art.2.21 Linea di stacco dal suolo di un edificio

1. Linea chiusa che rappresenta la linea di contatto fra la sagoma plani volumetrica dell'edificio e la superficie del suolo.

Art.2.22 Volume tecnico

1. Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, di canalizzazione, camini, canne fumarie, vespai, intercapedini, doppi solai).
2. Ai fini del calcolo delle superfici, sono comunque escluse le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte e le intercapedini tecniche; i restanti volumi tecnici sono computati a seconda che siano o meno praticabili.

Art.2.23 Vuoto tecnico

1. 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.

Art.2.24 Piano di un edificio

- 1 Spazio delimitato 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.
2. Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sul perimetro di attacco al suolo dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro di attacco al suolo dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).

Art.2.25 Piano fuori terra

1. Piano di un edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Art.2.26 Piano seminterrato

1. Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

2. Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati.

3. Sono assimilati a piani fuori terra:

- i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante;
- i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m - 0,30 rispetto a quella del terreno circostante.

Art.2.27 Piano interrato

1. Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

2. Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90.

Art.2.28 Sottotetto

1. Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante (art. 1, comma 2, della LR n. 11/1998).

Art.2.29 Soppalco

1. Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

2. La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio.

3. Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

4. Le partizioni orizzontali interne non portanti si considerano infissi orizzontali interni al vano (ad esempio un controsoffitto). In ogni caso non danno luogo a un ulteriore piano né a un soppalco.

5. La definizione si applica sia agli interventi sugli edifici esistenti, sia a quelli di nuova costruzione quando realizzano la configurazione tipologica descritta.

Art.2.30 Numero di piani di un edificio

1. E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL)

TITOLO III – PARAMETRI URBANISTICI

Capo I SUPERFICI, INDICI E RAPPORTI URBANISTICI

Art.3.1 Superficie territoriale (STER)

1. Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2. La STER è anche la superficie di una porzione di territorio la cui trasformazione è sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC e PUA)
3. La STER, nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.

Art.3.2 Superficie fondiaria (SF)

1. Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio.
2. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.
3. Rispetto alla STER la SF è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche.
4. Rientrano nella SF le aree private gravate da servitù di uso pubblico
5. Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la SF può comprendere le eventuali superfici di dotazione territoriale pubblica che si rendono necessarie a seguito dell'intervento.
6. La SF, nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.

Art.3.3 Indice di edificabilità territoriale (IT)

1. Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Art.3.4 Densità fondiaria

1. Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria.
2. La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di edificabilità fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria.

Art.3.5 Unità di intervento

1. Per unità di intervento si intende l'unità immobiliare o l'unità edilizia o l'unità fondiaria soggette a intervento edilizio.

Art.3.6 Superficie minima di intervento

1. Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.

Art.3.7 Potenzialità edificatoria

1. 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 completa 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.

3. La potenzialità edificatoria è attribuita ai titolari della proprietà degli immobili compresi nell'unità fondiaria ed è utilizzabile per la realizzazione di interventi di iniziativa 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.

4. Qualora una unità fondiaria venga espropriata, l'ente espropriante diventa titolare della potenzialità edificatoria spettante a tale area ai sensi degli strumenti urbanistici.

Art.3.8 Carico urbanistico (CU)

1. Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

Art.3.9 Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata unità fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo, implica che in ogni richiesta successiva di titoli abilitativi di nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, anche precedentemente ai vigenti strumenti urbanistici.

2. In assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, qualora una unità fondiaria a destinazione urbanistica omogenea su cui esistono edifici che si intendono conservare venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra la SU degli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici ammessi, ai sensi del RUE, nell'ambito e nel sub-ambito in oggetto. Devono, inoltre, essere rispettati tutti i limiti di distanza tra gli edifici previsti dal RUE. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.

3. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di una unità fondiaria conformemente a una suddivisione fra sub-ambiti aventi diversa destinazione d'uso stabilita dal RUE. In questo caso l'eventuale utilizzazione della potenzialità edificatoria in ciascuno dei due sub-ambiti dovrà tenere conto delle previsioni del RUE per i sub-ambiti stessi.

4. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 17 agosto 1942.

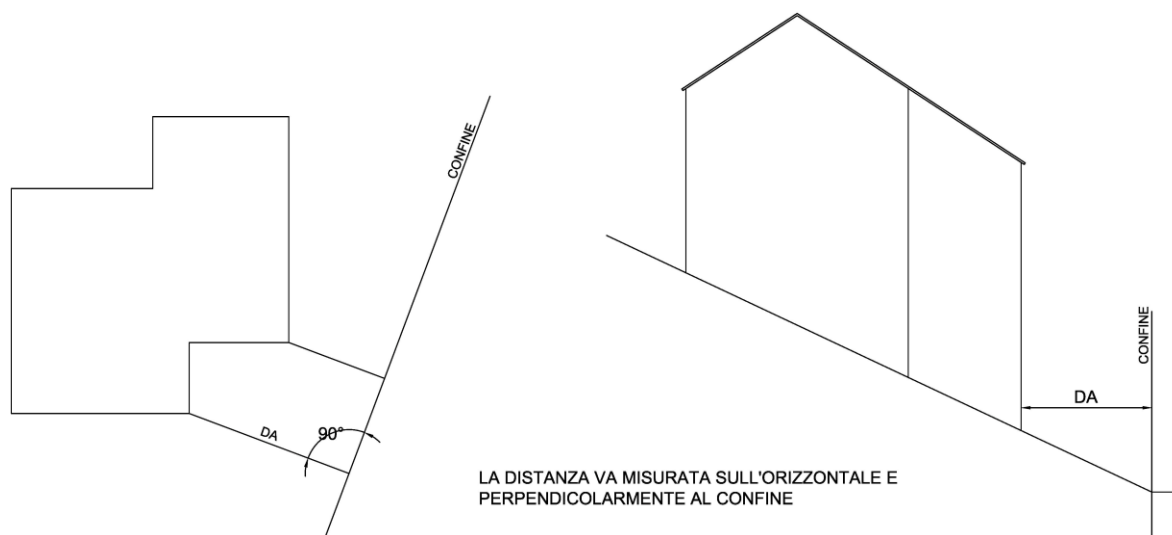
Capo II DISTANZE E INDICE DI VISUALE LIBERA

Art.3.10 Criteri di misura

1. Per le distanze, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti. Tali valori minimi valgono con riferimento in generale agli edifici, e per analogia agli impianti, che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione.
2. Le distanze si misurano considerando la sagoma planivolumetrica dell'edificio.
3. Per le costruzioni sporgenti fino a un massimo di m 1,00 rispetto alla quota del terreno circostante, la distanza minima dai confini di proprietà è di m 1,50. Se la sporgenza è maggiore di m 1,00 la distanza minima dai confini di proprietà è di m 5,00.
4. In deroga alle distanze dai confini fissate dalle norme del RUE, ove consentito dalle norme di ambito o di sub-ambito, è ammessa la realizzazione di autorimesse ovvero di parcheggi privati (ivi compresi gli spazi di sosta anche coperti) sul confine di proprietà con altezza massima di m 2,40.
5. Se l'altezza dell'autorimessa è superiore a m 2,40 in confine, è necessario l'assenso scritto del proprietario confinante (atto registrato e trascritto).
6. I commi 4 e 5 non si applicano nel caso di confine su viabilità pubblica.

Art.3.11 Distanza dai confini di zona, di ambito o di sub-ambito urbanistico (DA)

1. È la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine di zona, di ambito o di sub-ambito urbanistico. (Schema 2)



Schema 02

2. Il confine di ambito o di sub-ambito che si considera ai fini della misura della distanza DA è soltanto quello che separa ambiti o sub-ambiti con destinazioni di uso pubblico o di interesse pubblico (infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi) da ambiti o sub-ambiti con destinazione d'uso diversa.

3. Non si considera il confine fra l'area di intervento edilizio e le aree che vengono scorporate dalla superficie fondiaria per la realizzazione di parcheggi di urbanizzazione primaria.
4. Per la distanza DA i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti per la distanza dai confini di proprietà. Valori inferiori sono ammessi solo nel caso degli allineamenti imposti dal Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia ai sensi dell'Art.V.8 delle norme del RUE.
5. Nel caso di confine con infrastruttura per la mobilità, la distanza DA dal limite stradale può essere fissata dagli strumenti urbanistici in misura diversa da quella di cui ai commi precedenti, in base alla classificazione e alle caratteristiche della strada stessa. Valgono in ogni caso le distanze minime fissate dal Nuovo Codice della strada e dal suo Regolamento applicativo.
6. È consentita la costruzione in confine fra ambiti e sub-ambiti appartenenti ad uno stesso proprietario.
7. La distanza DA può essere espressa per definire le distanze minime da rispettare tra ambiti o sub-ambiti e perimetro del territorio urbanizzato (TU) o urbanizzabile.

Art.3.12 Distanza dai confini di proprietà (DC)

1. È la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine di proprietà. (Schema 2)
2. Negli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo:
DC = valore preesistente
3. Negli interventi di ristrutturazione edilizia:
DC ≥ valore preesistente.
4. Negli altri interventi:
DC > m 5,00
5. Le distanze dai confini di proprietà possono essere ridotte, se il proprietario del lotto confinante costituisce su di questo servitù di inedificabilità a distanza dal confine maggiore di quella necessaria al fine di compensare il difetto di distanza della costruzione sul fondo dominante. L'atto, dopo la trascrizione nei registri immobiliari, dovrà essere depositato presso il Comune.
6. Su due o più lotti confinanti è consentito costruire sul confine, in aderenza o con muro comune, in base a progetto unitario, da autorizzarsi con unico provvedimento e da attuarsi simultaneamente per intero. Nella stesura della soluzione progettuale si dovrà prevedere particolare attenzione alla definizione formale complessiva in modo da ottenere un disegno unitario del fabbricato in oggetto.
7. Quando sul confine di proprietà esiste un edificio è ammessa la costruzione in aderenza nel rispetto del Codice civile e salvo diverso diritto acquisito dal confinante.

Art.3.13 Distanza dai confini stradali (DS)

1. È la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine stradale, così come definito dal Nuovo Codice della strada.
2. Per semplicità di lettura si riporta di seguito la definizione vigente alla data di prima approvazione del RUE del confine stradale:
«Limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della

cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea».

3. La distanza dai confini stradali è fissato dagli strumenti urbanistici vigenti in conformità alle distanze previste dal Nuovo Codice della strada.

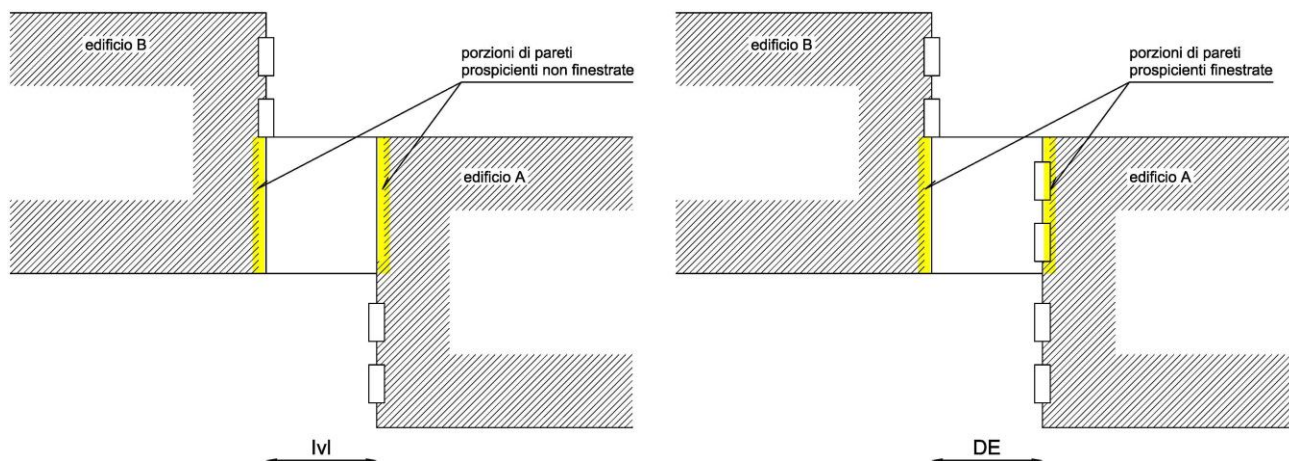
4. Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche e private esistenti, per le quali gli strumenti urbanistici non prevedono fasce di rispetto, la distanza va riferita al confine stradale, così come definito dal Nuovo Codice della strada.

Art.3.14 Distanza tra edifici o Distacco (DE)

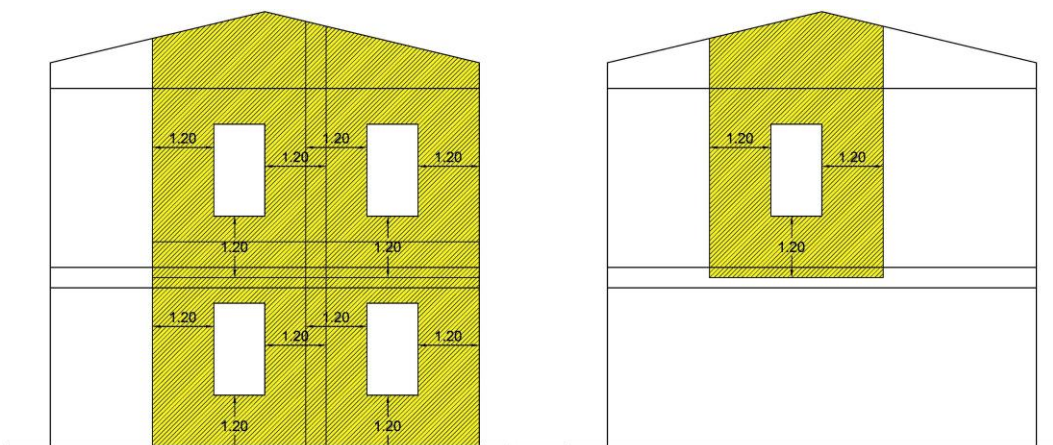
1. È la lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, compresi i punti di affaccio.

1. Ai fini del calcolo di DE, si definiscono chiusure verticali di un edificio le sue pareti perimetrali (verticali o subverticali), nonché i relativi infissi. Nel seguito del presente articolo si utilizzerà il termine di uso comune "pareti" nel significato del termine più generale "chiusure verticali".

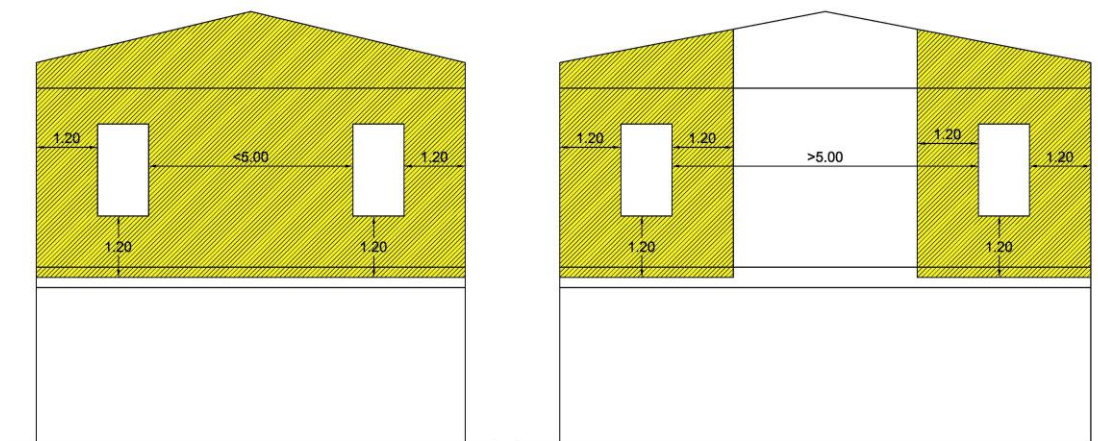
2. Ai fini del calcolo di DE, si definisce parete (o porzione di parete) antistante (o frontistante, o prospiciente) di un edificio rispetto ad un altro edificio, quella parete o porzione di parete per tutti i punti della quale la distanza dall'altro edificio sia misurabile e non infinita. (schema 3a). Per parete finestrata si intende parete con finestre o portefinestre di vani di abitazione, ad esclusione di vani bagno, vani scale e vani accessori. Non costituiscono parete finestrata i tratti di parete privi di finestrate (o comunque con i requisiti di cui alle precedenti punto) sottostanti e lateralmente a finestre, a partire da ml. 1,20 dal vano delle finestre medesime. Sono invece considerate finestrate la pareti tra due finestre che siano distanti tra loro meno di 5 metri misurato sull'orizzontale. (schema 3b).



Schema 3a



Modalità di applicazione del criterio di parete finestrata determinata dall'areale della finestra a distanza minima di 1,20 m. La porzione di parete retinata si deve considerare parete finestrata.



Per finestre distanti meno di 5 metri è considerata parete finestrata tutta la porzione di parete tra le due finestre

Per finestre distanti oltre 5 metri si applica l'areale di 1,2 m intorno alla singola finestra

Schema 3b

3. La distanza fra una parete antistante di un edificio e l'edificio che ha di fronte (che non sia unito o aderente al primo) deve rispettare i valori minimi espressi nei commi seguenti, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

4. Negli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo:
DE = valore preesistente

5. Negli interventi di ristrutturazione edilizia:
DE \geq valore preesistente

6. Negli altri interventi quando le due pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a m. 12,00:
DE \geq m 10,00

7. Negli altri interventi quando una o entrambe le pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore a m 12,00:

$DE \geq m 10,00$

$DE \geq$ all'altezza della più alta fra le due pareti antistanti

8. Gli interventi di nuova costruzione con solo ampliamento sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui ai commi 6 e 7, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui ai commi 6 e 7 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.

10. Nei casi di cui ai commi 6, 7 e 8, qualora entrambe le pareti antistanti non siano finestrate (ossia siano prive di aperture), il valore da rispettare può essere ridotto fino a:

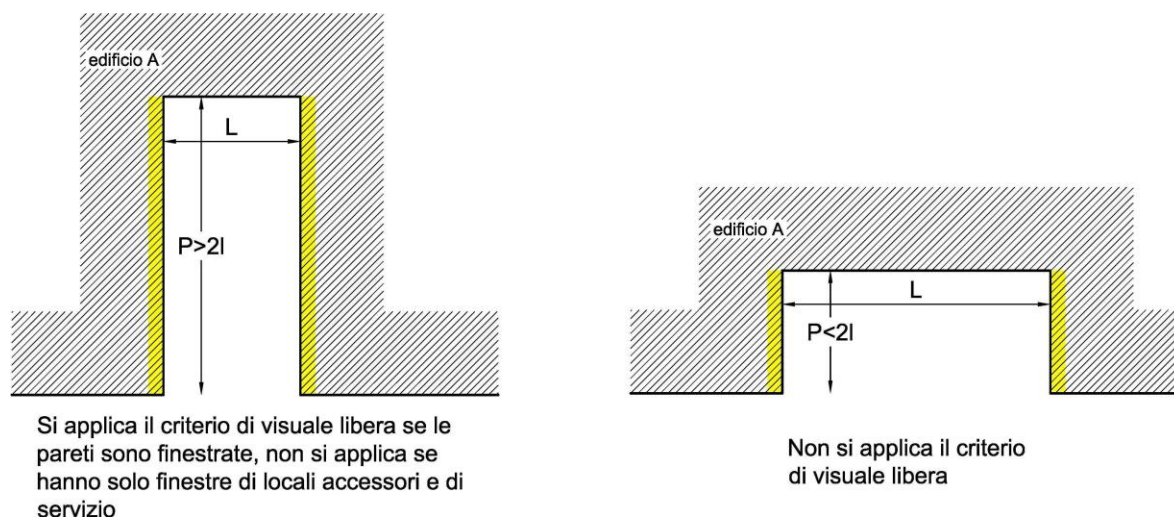
$DE = m 3,00$

11. Si applica solo il criterio della *IVL*, e non della distanza minima di m 10, in caso (Schema 3):

- a) di pareti prospettanti parzialmente con tratti non finestrati;
- b) di pareti recanti finestre di locali accessori o di servizio (compresi i servizi igienici) posti ad altezza superiore a m. 1,80;

12. Non si applica né la distanza minima di 10 m, né il criterio della *IVL* in caso (Schema 4):

- a) di pareti di uno stesso edificio prospettanti per effetto di rientranze nel fronte ove il rapporto tra profondità e larghezza non superi il valore di $\frac{1}{2}$;
- b) di pareti di uno stesso edificio afferenti ad un'unica unità immobiliare.



Schema 4

13. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche alle pareti esistenti non finestrate che vengono trasformate in pareti finestrate.

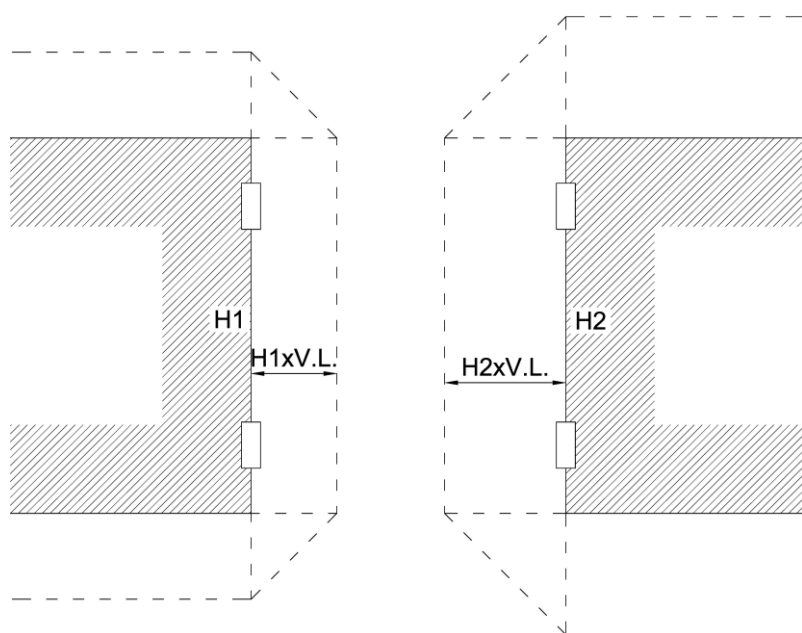
14. Per le autorimesse private e ogni altro corpo accessorio, la distanza minima da edifici antistanti è di m 10,00 nel caso di pareti finestrate e di m 3,00 da pareti non finestrate.

15. Ai fini del presente articolo non si considerano pareti finestrate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di m 4 di altezza da terra o facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheds" o simili).

Art.3.15 Indice di visuale libera (IVL)

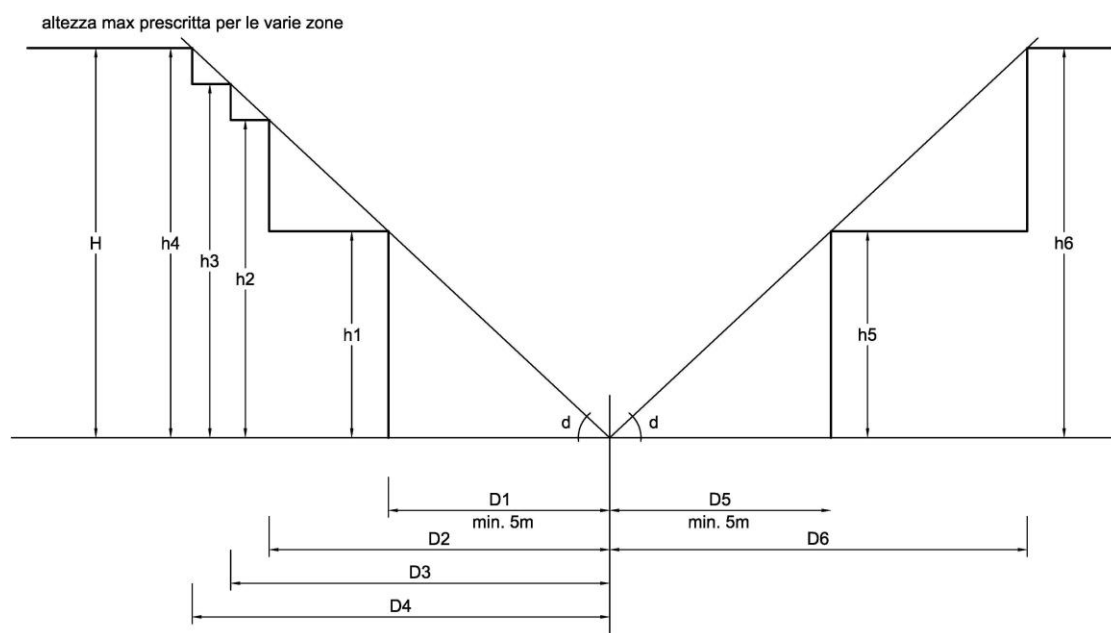
1. Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.

2. In corrispondenza degli angoli del fabbricato le zone di visuale libera che non devono sovrapporsi, relative ai due fronti, si raccordano con linea retta. (Schema 5) La visuale libera si applica dai confini di proprietà, di ambito o sub-ambito e dai cigli stradali in assenza delle fasce di rispetto stradale.



Schema 05

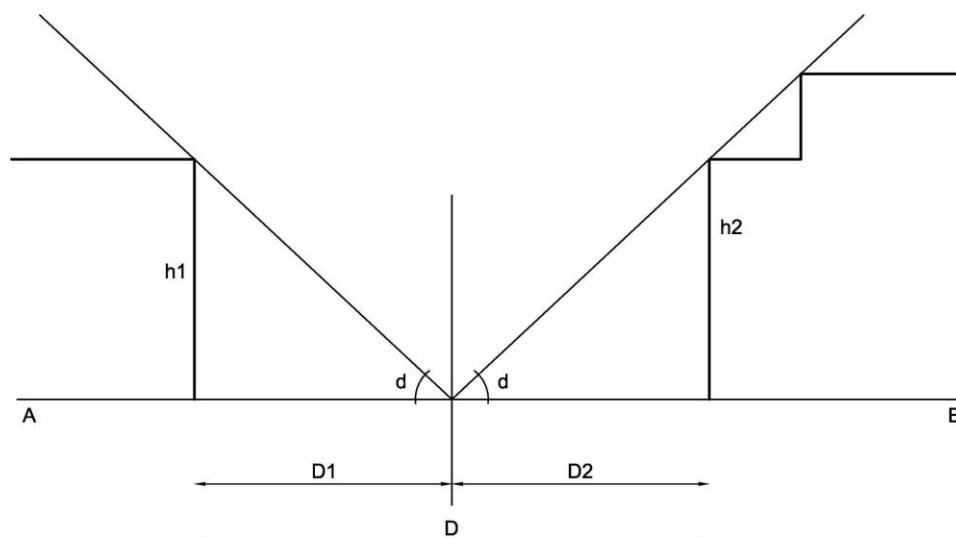
3. Il profilo di ogni edificio, ricavato dall'intersezione di ogni sua fronte con un piano verticale ad essa fronte ortogonale, deve essere sempre contenuto entro un angolo di visuale libera in modo che il rapporto tra la distanza di ogni fronte dal vertice (posto sul limite di visuale libera) e l'altezza del fronte, sia costante ed uguale al valore dell'indice di visuale libera. (Schema 6, 7)



CASO GENERALE $\frac{D1}{h1} = \frac{D2}{h2} = \frac{D3}{h3} = \frac{D4}{h4} = IVL$

$\frac{D5}{h5} = \frac{D6}{h6} = IVL$

Schema 06



EDIFICI COSTRUITI SULLO STESSO LOTTO
 $D = D1 + D2 = VL (h1 + h2)$, con un minimo pari a ml 10.00

Schema 07

4. 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 4)

5. Nel territorio urbanizzato l'indice di visuale libera deve essere applicato alle nuove costruzioni solo per la parte di loro pertinenza.

Art.3.16 Deroghe alle distanze

1. Le norme 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. Sono, inoltre, ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli nel caso di edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse.

TITOLO IV – PARAMETRI ECOLOGICI E AMBIENTALI

Art.4.1 Superficie permeabile (SP)

1. Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
2. Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità.
3. La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dal regolamento edilizio RUE, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.

Art.4.2 Rapporto/indice di permeabilità (IPT/IPF)

1. Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
2. Si indica di norma come un rapporto minimo ammissibile espresso con una percentuale.

Art.4.3 Superficie impermeabilizzata (SI)

1. Si definisce superficie impermeabilizzata (SI) di un lotto la porzione di questo che impedisce alle acque meteoriche di penetrare nel terreno o comunque riduce l'entità di tale penetrazione. 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.4.4 Densità arborea e/o arbustiva (AR)

1. Rappresenta il numero di alberi di alto fusto e/o di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dal RUE.

Art.4.5 Verde privato con alberature e cespugli (AC)

1. Rappresenta la superficie percentuale della superficie di riferimento, di norma superficie fondiaria o superficie territoriale, per un dato intervento edilizio su cui impiantare alberi e cespugli.

TITOLO V – INTERVENTI EDILIZI

Art.5.1 Intervento edilizio

1. Si definisce intervento edilizio un evento intenzionale che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d'uso o di stato di diritto in un'immobile, attraverso trasformazioni edilizie sulla porzione di territorio interessato.

3. Gli interventi definiti al comma 1 sono sottoposti a procedure amministrative abilitative e di controllo.

Art.5.2 Tipi di intervento

1. Gli interventi significativi dal punto di vista della vigente pianificazione urbanistica (PSC, POC, RUE) e delle procedure di controllo edilizio a scala comunale sono classificati in tipi di intervento elencati di seguito:

a) **INTERVENTI EDILIZI RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO FISICO DEGLI EDIFICI**

a.1 - Interventi edilizi di recupero

MO	Manutenzione ordinaria
MS	Manutenzione straordinaria
RS	Restauro scientifico
RC	Restauro e risanamento conservativo
RCP	Restauro e risanamento conservativo parziale
RT	Ripristino tipologico
RE	Ristrutturazione edilizia semplice
REP	Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale
RU	Ristrutturazione urbanistica

a.2 - Interventi edilizi di costruzione e demolizione

NC	Nuova costruzione
RI	Ricostruzione
AM	Ampliamento
D	Demolizione

b) **INTERVENTI EDILIZI CHE NON INTERESSANO EDIFICI**

MM	Modificazione morfologica del suolo
AR	Installazione di elementi di arredo

c) **INTERVENTI EDILIZI RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO D'USO**

CD	Cambio di destinazione d'uso
----	------------------------------

Capo I INTERVENTI EDILIZI PER CAMBIAMENTI DELLO STATO FISICO DEGLI EDIFICI RIFERITI ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Art.5.3 *Manutenzione ordinaria (MO)*

1. Costituiscono intervento di manutenzione ordinaria (MO) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2. Con specifico riferimento agli edifici, costituiscono MO le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione delle loro finiture e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti degli edifici stessi.

3. 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.

4. A titolo di esempio, sono interventi di MO, le seguenti opere:

- a) opere interne: riparazione rinnovamento e sostituzione di intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi, serramenti, controsoffitti, apparecchi sanitari, canne fumarie e di ventilazione; aggiunta di nuovi apparecchi sanitari in bagni esistenti, aggiunta di nuove canalizzazioni per liquidi, aeriformi, ecc.;
- b) opere esterne: riparazione e sostituzione, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti di: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, manti di copertura, impermeabilizzazioni, guaine tagliamuro, grondaie, pluviali, canne e comignoli, antenne, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, recinzioni, pavimentazioni, sistemazioni e arredi dell'area di pertinenza.

5. L'intervento MO può riguardare intere unità edilizie, loro parti o singole unità immobiliari, tuttavia quando comprende la ritinteggiatura di facciate di un edificio deve essere esteso all'intera facciata.

6. Con riguardo all'applicazione di norme procedurali e fiscali, l'intervento MO corrisponde a quello di cui alla lettera a) dell'art. 31 della L. 457/78.

Art.5.4 *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 e 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.

2. Nel caso specifico di edifici costituiscono intervento MS le opere di:

- a) consolidamento o sostituzione, senza modificarne la posizione, di strutture portanti, chiusure, partizioni esterne, partizioni interne orizzontali o inclinate;
- b) realizzazione, modifica o eliminazione di partizioni verticali interne alle singole UI o interne alle parti comuni;
- c) realizzazione, modifica o eliminazione di impianti per la fornitura di servizi igienico-sanitari e tecnologici, impianti di sicurezza, attrezzature interne, attrezzature esterne.

3. 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 verticali interne, di locali per servizi igienici e tecnologici, rifacimento di collegamenti verticali interni a una singola unità immobiliare, dotazione di nuovi impianti; costruzione di canne, cavedii, condotte e simili all'interno dell'edificio o in cortili o chiostrine interni all'edificio; costruzione di spazi tecnici praticabili interrati che comunque non modifichino la Sagoma netta fuori terra;
- b) opere esterne: le opere di cui alla lettera b) del comma 4 del precedente Art. 5.3, quando non sono già preesistenti, oppure quando comportano modifiche delle caratteristiche, posizioni, forme e colori di quelle preesistenti; opere di sostegno e di contenimento; opere di 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, cavedii, condotte e simili, quando sono visibili da spazi di uso pubblico; installazione di insegne ed antenne di grandi dimensioni; opere di allacciamento alle reti fognarie; pavimentazioni e sistemazioni dell'area di pertinenza che riducano la superficie permeabile; realizzazione di manufatti di arredo nell'area di pertinenza, qualora siano visibili da spazi pubblici.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva, costituiscono intervento MS anche le opere edilizie che riguardano le modifiche e le integrazioni delle apparecchiature e allestimenti dell'organizzazione produttiva. Tali interventi possono consistere sia in opere interne, sia in opere esterne.

4. In un edificio l'intervento MS non dà luogo a:

- a) modifica del numero di unità Immobiliari di cui è composta l'unità edilizia e del numero dei piani;
- b) modifica del numero, dimensione e forma delle aperture;
- c) modifica nella forma e posizione degli spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale esterni alle UI, salvo la realizzazione di nuovi impianti fissi di trasporto e le opere necessarie alla eliminazione di barriere architettoniche.

L'intervento MS non può dare luogo a modifiche dei seguenti parametri:

- a) sagoma fuori terra;
- b) superficie coperta;
- c) altezza;

se non nella misura minima che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento.

L'intervento MS non può dare luogo a modifiche della SLU e della SAC di ciascuna UI e dell'intera UE se non per quanto può derivare dalla modifica, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle UI o interne alle parti comuni.

L'intervento MS può infine dare luogo a incremento della SAC, del Volume della sagoma e del numero di piani totale esclusivamente in relazione alla eventuale realizzazione di nuovi spazi tecnici praticabili interrati.

5. L'intervento MS può riguardare intere unità edilizie o singole parti; tuttavia quando comprende modifiche di materiali e colori di facciate di edifici e/o relativi infissi esterni, esso deve essere esteso all'intera facciata.

6. Non è sottoposta ad alcuna procedura abilitativa l'installazione di antenne su edifici al servizio di un'unica unità immobiliare o condominiali, purché la quota massima dell'antenna non superi quella dell'edificio per più di m 2,00.

7. Con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali, l'intervento MS corrisponde a quello di cui alla lettera b) del primo comma dell'art. 31 della L. 457/78.

Art.5.5 Restauro scientifico (RS)

1. Costituiscono interventi di restauro scientifico (RS) gli interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono 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, cioè il restauro o 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 distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostrì;
- b) 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 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;

3. Con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali, l'intervento RS corrisponde a quello di cui alla lettera b) del primo comma dell'art. 31 della L. 457/78.

Art.5.6 Restauro e risanamento conservativo (RC)

1. Costituiscono interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) gli interventi edilizi rivolti 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 stesso, 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. In particolare e a titolo di esempio costituiscono interventi di RC:

- a) accorpamento o suddivisione delle UI o variazione della loro forma e dimensione nell'ambito dell'edificio;
- b) consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
- c) inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
- d) eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- e) modifica delle aperture nelle pareti perimetrali e nella copertura;
- f) realizzazione ex-novo di autorimesse o altre pertinenze interrato;
- g) realizzazione di ulteriori spazi di circolazione e collegamento orizzontale o verticale in aggiunta a quelli principali preesistenti e modifica di quelli secondari preesistenti;
- h) costruzione di vani tecnici con modifica della sagoma netta fuori terra.

3. L'intervento RC non può dare luogo alla modifica dei seguenti parametri:

- a) sagoma fuori terra;
- b) superficie coperta;
- c) altezza;

se non nella misura minima che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici

(strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento.

L'intervento RC può dare luogo a modifica dei parametri SU e SA esclusivamente in relazione alle seguenti opere:

- a) creazione, modifica, eliminazione di partizioni verticali interne non portanti;
- b) creazione di nuovi spazi tecnici praticabili e 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 RC; nei casi d) ed e) l'eventuale incremento di SU può essere o non essere subordinato dal PSC al rispetto di indici o quantità massime. Il solo caso di cui alla precedente lettera c) può dare luogo alla modifica del numero dei piani totali.

4. L'intervento RC riguarda l'intera unità edilizia.

5. Con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali, l'intervento RC corrisponde a quello di cui alla lettera b) del primo comma dell'art. 31 della L. 457/78.

Art.5.7 *Restauro e risanamento conservativo parziale (RCP)*

1. Costituiscono interventi di restauro e risanamento conservativo parziale (RCP) gli interventi edilizi di restauro e risanamento conservativo applicati a porzioni di un organismo edilizio che ha perso in parte le caratteristiche di valore storico-architettonico o di pregio storico-testimoniale complessive.

2. Per tale intervento, limitatamente alla porzione dell'edificio a cui è stato attribuito il valore storico-architettonico o il pregio storico-testimoniale, valgono le disposizioni previste per gli interventi di restauro e risanamento conservativo.

3. In particolare il tipo di intervento può prevedere:

- a) il restauro ed il ripristino dei fronti esterni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore architettonico; in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e della configurazione dei corpi edilizi, con particolare attenzione al mantenimento delle dimensioni e delle sagome delle aperture esterne e delle eventuali schermature frangisole originarie. Quando l'intervento prevede modifiche nelle chiusure perimetrali dell'edificio (aperture e relativi infissi) esso deve essere esteso almeno a una intera facciata;
- b) il divieto di sopraelevare e alterare la copertura originaria ad eccezione degli elementi coibentanti necessari, di aperture e lucernari che comunque non emergano dalla copertura esistente e non alterino i profili altimetrici dell'edificio; è altresì vietato qualsiasi ampliamento fisico ed è prescritta la eliminazione delle parti incongrue;
- c) la conservazione ed il potenziamento del verde esistente così come di tutti gli elementi di arredo esterno.

Art.5.8 *Ripristino Tipologico (RT)*

1. Costituiscono interventi di ripristino tipologico (RT), gli interventi che riguardano 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.

Art.5.9 Ristrutturazione edilizia semplice (RE)

1. Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici.
2. 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, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici
3. Rientrano negli interventi di RE anche gli interventi di demolizione e ricostruzione. In tal caso l'intervento di RE deve comunque dare luogo a una sagoma fuori terra coincidente o contenuta entro la sagoma netta fuori terra dell'edificio preesistente. È, quindi, possibile che la nuova sagoma e il nuovo involucro presentino rientranze o riduzioni ma non sporgenze rispetto a quelli pre-esistenti. In conseguenza i parametri volume di sagoma, superficie coperta e altezza possono essere uguali o inferiori a quelli precedenti.
4. Rientra nel tipo di intervento RE il recupero di sottotetti ad uso abitativo ai sensi della L.R. 11/98 e s.m.i..
5. L'intervento di RE può modificare i seguenti parametri:
 - a) superficie utile;
 - b) superficie accessoria;
 - c) numero dei piani;
 - d) numero totale dei piani.
6. L'intervento RE deve in ogni caso essere esteso a un'intera unità edilizia. L'intervento RE, qualora consista nella demolizione dell'edificio preesistente e sua ricostruzione, non può essere associato a intervento di ampliamento. La concomitanza di tali opere dà luogo a intervento di nuova costruzione.
8. Con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento di RE corrisponde a quello di cui alla lettera d) del primo comma dell'art. 31 della L. 457/78.

Art.5.10 Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (REP)

1. Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (REP) gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia per edifici appartenenti al sistema insediativo storico che hanno perso unitarie caratteristiche di valore ma con presenza di residui elementi o parti di essi, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.
2. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli elementi architettonici ancora conservati mediante il mantenimento o il ripristino dei valori originali o storicizzati e/o la riproposizione, nella logica delle trasformazioni storicizzate del tipo edilizio, di soluzioni formali compositive ed architettoniche consone con i criteri stilistici ancora leggibili dell'edificio, mediante.
3. in particolare Il tipo di intervento mediante può prevedere:
 - a) il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni dove sono consentite, se giustificate nell'ambito dell'intervento, quelle modifiche che tendono a riportare i prospetti dell'edificio al loro aspetto originale e/o storicizzato e quelle che, nella logica storica dell'evoluzione del tipo edilizio, propongono soluzioni formali tali da non alterare l'unitarietà del prospetto e da salvaguardare e valorizzare gli elementi di particolare valore stilistico o architettonico;

- b) il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- c) il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
- d) l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i piazzali, gli orti, i giardini.

4. L'intervento edilizio della ristrutturazione con vincolo parziale, anche se esteso graficamente a tutto l'organismo architettonico, va articolato in rapporto alla presenza o meno di corpi principali, secondari, aggiunte, ecc. secondo un'opportuna analisi storico-morfologica.

5. Non è ammessa la demolizione e successiva ricostruzione del corpo principale dell'edificio o dei corpi secondari in cui si possano riscontrare elementi architettonici o decorativi o parti di essi esterni od interni ancora conservati nell'assetto e nella configurazione originaria.

Art.5.11 Ristrutturazione urbanistica (RU)

1. Costituiscono interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Gli interventi RU si attuano mediante un Piano urbanistico attuativo previsto dal Piano operativo comunale.

Art.5.12 Nuova costruzione (NC)

1. Costituiscono interventi di nuova costruzione (NC) gli interventi non rientranti nelle categorie definite agli articoli del Capo I del presente Titolo. Sono comunque da considerarsi tali:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, anche in seguito a demolizione e ricostruzione;
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla natura degli ambiti e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di superficie lorda utile superiore al 20% della superficie lorda utile dell'edificio principale;
- g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Art.5.13 Demolizione (D)

1. Costituiscono interventi di demolizione gli interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.

Capo II INTERVENTI EDILIZI CHE NON INTERESSANO EDIFICI

Art.5.14 Recupero e risanamento delle aree libere (RR)

1. Costituiscono interventi di recupero e risanamento delle aree libere (RR) gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

Art.5.15 Modificazione morfologica del suolo (MM)

1. Costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici (MM) le opere che comportano significativi movimenti di terra, i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti. Si tratta di modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, reinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, scavi archeologici, e simili.

2. Sono definiti significativi movimenti di terra quelli che:

- a) interessano una superficie maggiore di un ettaro;
- b) comportano l'asporto/rimozione di una coltre/strato spessa oltre 50 cm;
- c) comportano accumuli emergenti oltre un metro dal piano di campagna originario;
- d) movimentano oltre 2000 mc. di materiale.

Una sola di queste condizioni determina il carattere di "significativo".

3. Non rientrano nella presente definizione le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse.

4. Gli interventi MM sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività, salvo che si tratti di modifiche connesse con le attività produttive agricole o con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ferme restando le eventuali altre procedure di legge.

5. Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure abilitative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.

Art.5.16 Installazione di elementi di arredo o di servizio (AR)

1. Costituiscono intervento di installazione di elementi di arredo o di servizio (AR) i seguenti interventi:

- a) installazione di elementi di copertura mobile di spazi aperti: ad esempio tende retrattili o avvolgibili, applicate a edifici o su supporto autonomo;
- b) installazione di insegne, di cartelli pubblicitari, di cartelli indicatori, formazioni di scritte pubblicitarie con qualsiasi tecnica;
- c) modifica o sostituzione di vetrine (di locali commerciali, pubblici esercizi, e simili);
- d) installazione di manufatti di arredo urbano: ad es. fioriere, panchine, fontane, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, fittoni;
- e) installazione di manufatti di servizio urbano; ad es. contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, cabine per servizi igienici, telefoni pubblici, pali per l'illuminazione, cartelli stradali, bacheche;
- f) installazione di piscine smontabili appoggiate al suolo di dimensione non superiore a m² 20, di campi da bocce singoli o di altre attrezzature sportive private di dimensione analoga, a condizione che la realizzazione non richieda opere di modificazione morfologica del suolo.

Capo III INTERVENTI EDILIZI RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO D'USO

Art.5.17 Cambio di destinazione d'uso (CD)

1. Il RUE individua nei diversi ambiti e sub-ambiti del territorio comunale le destinazioni d'uso compatibili degli immobili.
2. Il cambio di destinazione d'uso senza opere, conforme alle previsioni urbanistiche comunali e non connesso a interventi di trasformazione dell'immobile, è soggetto a Segnalazione Certificata di Inizio Attività. È definito cambio di destinazione d'uso senza opere la modifica dell'uso in atto nell'immobile.
3. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminazione del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.
4. L'intervento CD può essere riferito a una intera Unità edilizia o Unità fondiaria o a una singola Unità immobiliare.
5. Non costituisce intervento CD ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie lorda utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i mq 30. Non costituisce, inoltre, mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di m² 250. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili.
6. Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, come definito all'art. 28, comma 1 della L.R. 31/2002, il cambio d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali richieste e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso inatto.