COMUNE DI PRAIA A MARE

PROVINCIA DI COSENZA

PSC

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

DOCUMENTO PRELIMINARE

TAV.	TITOLO	Scala
	Regolamento Edilizio-Urbanistico DEFINIZIONI	
		Data

PROGETTISTI :

Prof. Arch. UBERTO SIOLA (Capogruppo)

Arch. ERNESTO LUPINACCI

Arch. SONIA COSENTINI

Ing. SERGIO GIOIA

Arch. RITA ARENA

CONSULENTE : Arch. VIRGILIO VISCIDO

VISTI

R.E.U. REGOLAMENTO EDILIZIO URBANISTICO
DEFINIZIONI

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 1- Intervento
1. Si definisce '*intervento'* un *evento intenzionale* che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d'uso o di stato di diritto in un'*immobile,* attraverso trasformazioni urbanistiche e/o edilizie, sulla porzione di territorio interessato.
2. Si definiscono '*interventi significativi*', per il campo di competenza della Amministrazione Comunale nella pianificazione urbanistica e nel controllo edilizio, quegli interventi che determinano cambiamenti di entità o qualità superiori a determinate soglie convenzionalmente fissate.
3. Gli interventi definiti significativi sono sottoposti a procedure di controllo, di autorizzazione,di permesso a costruire

Art. 2- Tipi di intervento
1. Gli *interventi significativi* dal punto di vista della pianificazione urbanistica e delle procedure di controllo edilizio a scala comunale sono classificati in una serie di *tipi di intervento*, ciascuno dei quali è definito negli articoli seguenti.
2. Gli interventi non compresi nei tipi di seguito definiti non sono considerati significativi nel campo di competenza della pianificazione urbanistica comunale e del controllo edilizio.
3. I tipi di intervento significativi sono i seguenti:

A - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO DI DIRITTO DEI SUOLI (alias INTERVENTI URBANISTICI):
- Nuova urbanizzazione,
- Ristrutturazione urbanistica;

B - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO FISICO:

B.1 - Interventi edilizi di recupero:
- MO - Manutenzione ordinaria,
- MS - Manutenzione straordinaria,
- RC - Risanamento conservativo,
- RE - Ristrutturazione edilizia.
- RS - Restauro

B.2 - Interventi edilizi di costruzione e demolizione:
- NC - Nuova costruzione,
- RI - Ricostruzione,
- AM - Ampliamento,
- D - Demolizione.

B.3 - Interventi non edilizi:
- MM - Modificazione morfologica del suolo.
- AR - Installazione di elementi di arredo.

C - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO D'USO:
- CD - Cambio d'uso.

4. La classificazione dei tipi di intervento edilizio è effettuata *sulla base della diversa qualità ed entità delle modificazioni che l'intervento determina su una serie di misure e caratteristiche (parametri) che definiscono l'oggetto*, mentre prescinde dalle finalità dell'intervento, dalle sue metodologie e tecnologie, dalla sua onerosità, così come

da giudizi relativi al valore (culturale, storico, ambientale o altro) dell'oggetto stesso o delle modificazioni che l'intervento determina.
5. Gli eventuali limiti con cui i diversi tipi di intervento sono ammissibili nelle diverse situazioni territoriali e condizioni, sono dettati dal P.S.C., dal P.O.T. o dagli strumenti attuativi. Con riferimento a particolari situazioni territoriali e/o a particolari costruzioni a cui è riconosciuto un interesse storico, ambientale o testimoniale, il P.S.C. detta inoltre *le finalità e le metodologie* a cui gli interventi edilizi si devono attenere; tali finalità e metodologie danno luogo ad una classificazione delle *categorie di tutela*.

A - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO DI DIRITTO DEI SUOLI (INTERVENTI URBANISTICI)

Art. 3 - Nuova urbanizzazione
1. *Definizione*: costituisce intervento di nuova urbanizzazione una sequenza di atti giuridici che vanno ad interessare aree totalmente o prevalentemente inedificate e non dotate, se non parzialmente, di urbanizzazioni, per trasformarle in aree edificabili. L'intervento di nuova urbanizzazione contempla il frazionamento dei terreni in lotti a scopo edificatorio.
2. *Procedura*: gli interventi di nuova urbanizzazione si attuano esclusivamente per approvazione di un PAU o di un Progetto Unitario di Nuovo impianto (PUN) ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure ai sensi degli articoli seguenti.

Art. 4 - Ristrutturazione urbanistica
1. *Definizione*: costituisce intervento di ristrutturazione urbanistica una sequenza di atti giuridici che vanno ad interessare aree prevalentemente edificate e sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso. L'intervento di ristrutturazione urbanistica contempla (o può contemplare) il riordino dei frazionamenti catastali e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. *Procedura*: gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare sulla base di un piano urbanistico attuativo (PINT ex art. 33 della LUR – PRU ex art. 34 della LUR – RIURB ex art. 35 della LUR) ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure ai sensi degli articoli seguenti. Ove ammesso dal PSC gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare anche sulla base di un Progetto edilizio Unitario di Riqualificazione di iniziativa privata (PUR); in questo caso si configurano come insieme di interventi edilizi di cui ai punti successivi (interventi di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ecc.) e ne seguono le relative procedure.

B - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO FISICO:

B1 - Interventi edilizi di 'recupero'

Art. 5 - Manutenzione ordinaria (MO)
1. *Definizione*: costituiscono intervento di manutenzione ordinaria (MO) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie a mantenerle in efficienza senza modificarne le caratteristiche dimensionali. Con specifico riferimento agli *edifici*, costituiscono MANUTENZIONE ORDINARIA (MO) le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione delle loro finiture e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti degli edifici stessi.
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.
2. Ad esempio e con specifico riferimento agli edifici, sono interventi di MANUTENZIONE ORDINARIA (MO), i seguenti:
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.
3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio*. L'intervento di Manutenzione Ordinaria (MO) non modifica alcuna delle misure e delle caratteristiche dell'edificio.
4. *Estensione dell'intervento*: l'intervento di Manutenzione Ordinaria (MO) può riguardare intere costruzioni o singole parti o unità immobiliari; tuttavia quando comprende la ritinteggiatura di facciate di un edificio, essa deve essere estesa all'intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico essa deve essere estesa a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico. In merito si rinvia alle disposizione di cui al Piano del Colore, se esistente
5. *Procedure*: l'intervento MANUTENZIONE ORDINARIA (MO) è sottoposto alle disposizioni di cui al DPR 380 del 6/06/2001 e successive modificazioni ed integrazioni :
.6. *Rinvio alla legislazione nazionale*: con riguardo all'applicazione di norme procedurali e fiscali, l'intervento MANUTENZIONE ORDINARIA (MO) corrisponde a quello di cui alla lettera a) dell'Art. 31 della L. 5.8.1978 n. 457.

Art. 6 - Manutenzione straordinaria (MS)
1. *Definizione*: costituiscono intervento di manutenzione straordinaria (MS) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per adeguarle e integrarle dal punto di vista tecnologico. Nel caso specifico di *edifici* costituiscono intervento MS le opere di:
- consolidamento o sostituzione, senza modificarne la posizione, di strutture portanti, chiusure, partizioni esterne, partizioni interne orizzontali o inclinate ;
- realizzazione, modifica o eliminazione di partizioni verticali interne alle singole U.I. (Unità Immobiliari) o interne alle parti comuni;
- realizzazione, modifica o eliminazione di impianti per la fornitura di servizi, impianti di sicurezza, attrezzature interne, attrezzature esterne.

2. A titolo di esempio, sono interventi di manutenzione straordinaria di edifici quelli che riguardano:
a) Opere interne: consolidamento delle strutture portanti interne; opere di sottomurazione, di deumidificazione, sostituzione di solai, apertura e chiusura di porte; creazione, eliminazione o modificazione di partizioni 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 f.t.;
b) Opere esterne:; opere di sostegno e di contenimento; consolidamento di strutture portanti perimetrali e coperture nonché adeguamento del loro spessore e delle loro caratteristiche alle esigenze di isolamento; sostituzione, senza modifiche geometriche, della struttura portante del coperto; costruzione di canne, 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 ed allestimenti dell'organizzazione produttiva. Tali interventi possono consistere sia in opere interne, sia in opere esterne.
3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio*
In un edificio l'intervento MS non da luogo a:
- modifica del numero di Unità Immobiliari di cui è composta l'U.E., e del numero dei piani (NP);
- modifica del numero, dimensione e forma delle aperture;
- modifica nella forma e posizione degli spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale esterni alle U.I., salvo la realizzazione di nuovi impianti fissi di trasporto e le opere necessarie alla eliminazione di barriere architettoniche.

L'intervento MS non può dare luogo a modifiche dei seguenti parametri: Sagoma netta f.t., Involucro f.t.; SQ, H, 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 SU e della SAC di ciascuna U.I. e dell'intera U.E. se non per quanto può derivare dalla modifica, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle U.I. o interne alle parti comuni.

L'intervento MS può infine dare luogo ad incremento della SAC, del Volume della sagoma e del numero di piani totale (NPT) esclusivamente in relazione alla eventuale realizzazione di nuovi spazi tecnici praticabili interrati.
4. *Estensione dell'intervento*: l'intervento MS può riguardare intere unità edilizie o singole parti; tuttavia quando comprende modifiche di materiali e colori di facciate, compresi gli infissi esterni, di edifici prospettanti su spazi pubblici, il relativo progetto deve essere esteso all'intera facciata e la sua esecuzione può essere effettuata anche per stralci successivi ed in tempi differiti, sempre nel rispetto delle qualità tipologiche individuate nel progetto approvato.
5. *Rinvio alla legislazione nazionale*: 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. 5/8/1978 n. 457- ed art. 3 del DPR 380 del 6/06/2001 (Testo Unico dell' Edilizia)
6. *Procedure*: l'intervento MS è sottoposto alle procedure di cui al citato DPR n° 380/01 e successive modificazioni ed integrazioni.
Non è sottoposta ad alcuna procedura autorizzativa 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.

Art. 7 – Restauro scientifico e Restauro conservativo (RS-RC)
1. *Definizione*: si intendono per 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 interenti 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. Il tipo di intervento prevede: **a)** il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o ilk ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi pertinenziali dell'immobile quali, tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, etc.; **b)** consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elemnti strutturali: murature portanti sia interne che esterne, solai e volte, scale, tetto con ripsristino del manto di copertura originale; **c)** l'eleiminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo; **d)** l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitario essenziali.
L'intervento di Restauro Conservativo (RC) è definito esclusivamente con riguardo agli *edifici* e relative unità edilizie; costituisce intervento RC l'intervento che, oltre ad opere di MANUTENZIONE ORDINARIA (MO) ed MS, comporta modifiche nella organizzazione e distribuzione degli spazi dell'edificio, e/o modifiche nel numero e forma delle unità immobiliari, pur conservando e rispettando le principali caratteristiche tipologiche e strutturali dell'organismo edilizio. Sono caratteristiche strutturali da conservare la posizione e la forma di tutte le strutture portanti e dei solai, ivi compreso il solaio di copertura; sono caratteristiche tipologiche da conservare: la sagoma, l'involucro, e inoltre la forma e la posizione dei principali spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale. E' consentita l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio originario (superfetazioni)
2. In particolare e a titolo di esempio costituiscono interventi di RC:
- accorpamento o suddivisione delle U.I. o variazione della loro forma e dimensione nell'ambito dell'edificio;
- modifica delle aperture nelle pareti perimetrali e nella copertura;
- realizzazione di ulteriori spazi di circolazione e collegamento orizzontale o verticale in aggiunta a quelli principali preesistenti e modifica di quelli secondari preesistenti, senza formazione di nuovi volumi esterni o comunque estranei all'edificio originario;
3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio*. L'intervento RC non può dare luogo alla modifica dei seguenti parametri caratteristici: Sagoma netta f.t., Involucro f.t., SQ, H, NP, ed inoltre per l'eventuale realizzazione di nuovi spazi tecnici praticabili fuori terra. L'intervento RC può dare luogo a modifica dei parametri SU e SAC 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 (SAC) interrate;
d) creazione, modifica, eliminazione di soppalchi;
e) trasformazione di vani chiusi da SAC in SU o viceversa;

nei casi a), b) e c) gli eventuali incrementi di SU o di SAC 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 P.R.G. 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. *Estensione dell'intervento*: valgono le disposizioni di cui al precedente articolo.
5. *Rinvio alla legislazione nazionale*: con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento RC corrisponde a quello di 'restauro e risanamento conservativo' di cui alla lettera c) del primo comma dell'Art. 31 della L. 5/8/1978 n. 457 ed all'art. 3 del DPR 6/06/2001 n° 380, nonché al comma 4 dell'art. 29 del D.Lgs 42/2004
6. *Procedure*. Gli interventi RS ed RC sono sottoposti al disposto del citato DPR 6/06/2001 n° 380 nonché alla vigente normativa di cui ai beni artistici e/o monumentali.

Art. 8 - Ristrutturazione edilizia (RE)
1. *Definizione*: l'intervento di ristrutturazione edilizia (RE) in applicazione del disposto di cui al citato DPR 380/01 è definito esclusivamente con riguardo agli edifici e relative unità edilizie; costituisce RE , l'intervento rivolto a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, pur restando nell'ambito della sagoma e dell'involucro dell'edificio esistente. L'intervento RE può dare luogo a modifica o spostamento delle strutture portanti e dei solai; esso può avvenire anche per demolizione integrale, solo e soltanto se l'edificio non risulti tutelato dalle vigenti disposizioni di legge in materia, dell'edificio preesistente e sua "fedele" ricostruzione. Rientra nel tipo di intervento RE il recupero di sottotetti abitativi ad uso abitativo ai sensi della LUR.
2. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio*. L'intervento di RE può modificare i seguenti parametri: SU, SAC, NP, NPT. L'intervento RE deve dare luogo ad una sagoma netta f.t. [1]e ad un involucro f.t. coincidenti o contenuti entro, rispettivamente, la sagoma netta f.t. e l'involucro f.t. dell'edificio preesistente; è quindi possibile che la nuova sagoma e il nuovo involucro presentino 'rientranze' o riduzioni ma non 'sporgenze' rispetto a quelle precedenti; di conseguenza i parametri V.SA.N.f.t.[2], V.Inv.f.t.[3], SQ, H, possono essere uguali o inferiori a quelli precedenti.
3. *Rinvio alla legislazione nazionale*: 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. 5/8/1978 n. 457 ed al disposto del DPR 380/01 e successive modificazioni ed integrazioni .
5. *Procedure*. L'intervento RE è soggetto al disposto di cui al DPR n° 380 del 6/06/2001.

B2 - Interventi edilizi di costruzione e demolizione

Art. 9 - Nuova costruzione (NC)
1. *Definizione*: costituisce intervento di nuova costruzione (NC) la realizzazione di una o più costruzioni ex-novo, su un'unità di suolo precedentemente inedificata, o che ospitava costruzioni di categoria diversa, il tutto in applicazione delle vigenti disposizioni di legge in materia.
2 *Procedura*: l'intervento NC relativo ad edifici, impianti o infrastrutture è sottoposto a Permesso di Costruire.

Art. 10 - Ricostruzione (RI)
1. *Definizione*: costituisce intervento di ricostruzione (RI) l'intervento che comporta la demolizione totale o parziale di una costruzione e la realizzazione, sulla stessa area di pertinenza, di una nuova costruzione della stessa categoria. Nel caso specifico di *edifici* si intende intervento RI la costruzione di un nuovo edificio avente una sagoma netta f.t. diversa da quella dell'edificio preesistente.
2. *Procedura*: l'intervento RI relativo ad edifici, impianti o infrastrutture è sottoposto a Permesso di Costruire .
3. Con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento RI è equiparato ad un intervento di nuova costruzione, facendo riferimento ai parametri e alle misure dell'intero nuovo edificio che viene realizzato.

[1] Vedi art. 54 del fascicolo "Definizioni"
[2] Vedi art. 56 del fascicolo "Definizioni"
[3] Vedi art. 60 del fascicolo "Definizioni"

Art. 11 - Ampliamento (AM)
1. *Definizione*: per le costruzioni in generale, diverse dagli edifici, costituisce intervento di ampliamento di una costruzione esistente, quell'intervento che comporta la realizzazione di nuove porzioni di costruzione che vanno ad incrementare il sedime o l'altezza totale della costruzione preesistente. Nel caso di *edifici* costituisce intervento AM qualunque intervento che va ad incrementare la sagoma netta f.t. e/o l'involucro f.t. dell'edificio preesistente. Rientra nel concetto di Ampliamento di un edificio (inteso in senso lato come ampliamento dell'unità edilizia) la realizzazione di pertinenze non interrate (ad es. la realizzazione di autorimesse e vani tecnici) qualora tali pertinenze siano realizzate in posizione staccata dall'edificio preesistente, purché nell'ambito della sua area di pertinenza.
2. L'intervento AM può essere contestuale o no con interventi di manutenzione o ristrutturazione della costruzione preesistente. Qualora si preveda un ampliamento contestualmente ad una ristrutturazione della costruzione preesistente tale da comportarne la totale demolizione e ricostruzione l'insieme costituisce un intervento RI di cui all'Art. precedente.
3. *Procedure*: l'intervento AM riguardante edifici, impianti o infrastrutture è sottoposto a Permesso di Costruire.
4. Con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento AM è equiparato ad un intervento di nuova costruzione, limitatamente alle porzioni che costituiscono l'ampliamento e agli incrementi che queste determinano sulle misure della costruzione.

Art. 12 - Demolizione (D)
1. *Definizione*: gli interventi di demolizione e recupero del sedime, consistono nella demolizione di costruzioni preesistenti e nella risistemazione del sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale e funzionale; in particolare nel caso di demolizione di edifici che hanno ospitato attività produttive o di impianti l'intervento di demolizione comporta e comprende gli interventi di bonifica ambientale, se necessaria.
2. *Procedure*: in applicazione del disposto di cui al DPR 380/01 e smi, in particolare l'intervento D è sottoposto a Permesso di Costruire se riguarda immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/04 successive modificazioni ed integrazioni, è sottoposto ad autorizzazione edilizia in tutti gli altri casi.

B3 – Interventi non edilizi I

Art. 13 - Modificazione morfologica del suolo (MM)
1. *Definizione*: costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici (MM), le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, rinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, scavi archeologici, e simili.
2. *Procedure*: gli interventi MM sono sottoposti alle vigenti disposizioni di legge in materia.
Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.
3. La sistemazione o rimodellazione delle aree qualificate come verde privato che non comportino la realizzazione di opere edilizie rilevanti (altezza del manufatto superiore a ml 2,00) sono eseguibili a mezzo di DIA.

Art. 14 - Installazione di elementi di arredo o di servizio (AR)
1. *Definizione*: costituiscono intervento di installazione di elementi di arredo o di servizio (AR) i seguenti:
a) installazione di elementi di copertura mobile di spazi aperti: ad es. tende retrattili o avvolgibili, applicate ad 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 aperti su tutti i lati, 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 mq. 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.
2. *Procedure*: gli interventi di cui al primo comma sono soggetti al disposto di cui alla vigente normativa in materia.
3. L'Amministrazione Comunale si può dotare di uno specifico Regolamento per l'arredo urbano per disciplinare con maggiore dettaglio quanto previsto ai commi precedenti.
4. Nelle Norme Gestionali ed Attuative sono definite alcune tipologie di intervento e le modalità d'esecuzione conseguenti.

C - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO D'USO

Art. 15 - Cambio d'uso (CD)
1. *Definizione*: il tipo di l'intervento Cambio d'uso (CD) è definito con riferimento alle costruzioni e alle aree:
a) con riferimento alle costruzioni costituisce intervento CD la modifica del tipo d'uso, da uno a un altro dei tipi d'uso come classificati nel seguente art 16; la modifica dell'uso nell'ambito del medesimo tipo d'uso non costituisce CD;
b) nel caso delle aree non edificate costituisce intervento CD esclusivamente il caso della realizzazione di depositi di materiali o merci a cielo aperto.
2. Tutti gli altri cambiamenti dell'uso di costruzioni o aree non rientranti nei due casi di cui al comma precedente non sono soggetti a procedure autorizzative di tipo edilizio. In ogni caso non costituisce intervento CD la semplice cessazione dell'uso legittimamente in essere.
3. *Estensione dell'intervento*
L'intervento CD può essere riferito ad una intera Unità Edilizia o Unità fondiaria o ad una singola Unità Immobiliare; non riguarda porzioni di U.I..
4. *Associazione con altri interventi e modifica dei parametri dell'immobile* L'intervento di cambio d'uso di una U.E. o di una U.I. può essere associato ad opere che configurano interventi MO, MS, RC, RE, RI, oppure può avvenire senza l'esecuzione di alcuna delle opere che configurano tali interventi. L'intervento CD, se non associato ad altri interventi edilizi, non da luogo a modifica di alcuno dei parametri caratteristici della costruzione.
5. Qualora l'intervento di cambio d'uso comporti un aumento del carico urbanistico, esso è subordinato al contemporaneo e integrale reperimento degli standards urbanistici previsti per il nuovo uso, salvo quanto disposto nella relativa norma di ogni singolo ambito e/o sub ambito dal REU.
6. *Procedure*: l'intervento CD come definito al primo comma è sottoposto alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Art. 16 - Casistica degli usi del territorio
1 *Definizione di destinazione d'uso*
Complesso omogeneo di attività (classificate al successivo comma 2) ammesse nell'area oggetto di intervento.
Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella stabilita dal Permesso a Costruire (o Licenza Edilizia o Concessione Edilizia) rilasciato ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
2. Le destinazioni d'uso previste o consentite nelle diverse zone del territorio sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati e suddivisi.
3. L'elenco dei tipi d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria.
4. L'elenco degli usi serve come riferimento:
– per l'indicazione degli usi previsti o degli usi compatibili (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito o zona individuata dagli strumenti urbanistici;
– per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (dotazioni di parcheggi privati, dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico);
– per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
5. Gli usi considerati e i relativi raggruppamenti sono i seguenti:

FUNZIONE RESIDENZIALE

U1. *Residenza*

Comprende le abitazioni, destinate a residenza stabile, di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività.

U2. *Residenza collettiva*

Collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.

FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

U3. *Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico*.

Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili.

Attività commerciali al minuto

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

U4 *Esercizi di vicinato*

Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 150 mq. ciascuno.

U4a *Medie strutture di vendita*

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 150 mq. e 800 mq

U4b.*Medio-grandi strutture di vendita*

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa fra 800 mq. e 1500 mq..

U5 *Grandi strutture di vendita*

Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 1500 mq.Si distinguono in:

U5a. - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;

U5b - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

U6 - A*ttività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi*

Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta; può comprendere magazzini di deposito temporaneo di merci.

U7. *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*

Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del D.L. 11/2/1998 n.32, servizi di lavaggio, grassaggio e di riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato

U8. *Pubblici esercizi*

Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

U9. *Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali*

Comprende le attività svolte ai sensi del titolo X del D.L. 31/3/98 n. 114 e della legislazione regionale in materia .

Attività produttive integrabili nel contesto urbano

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

U10. *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.

U11. *Artigianato dei servizi agli automezzi* (esclusi quelli già ricompresi in U10).

Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.

U12. *Artigianato produttivo manifatturier*o *di tipo laboratoriale*

Comprende attività produttive manifatturiere collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane. I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- attività non soggetta al rilascio del "Certificato di prevenzione incendi" ai sensi dell'elenco di cui al D.M. Interno 16/2/1982 e successive modificazioni e integrazioni;
- assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
- assenza di emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree III (miste);

- produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 mc;
- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standards definiti dall'ente gestore della rete fognante;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione;
- fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.

Attività di servizio
Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:
U13. *Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico*
U14. *Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo* prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.
Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre.
Per le altre attività requisiti di compatibilità sono definiti come segue:
capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone;
emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 -
U15. *Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*; i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:
capienza di pubblico autorizzata inferiore a 400 persone;
emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 -.
U16. *Attività ricreative, sportive e di spettacolo* non rientranti nei requisiti di cui all'uso U15.
U17. *Attività sanitarie*
Comprende ospedali e case di cura; ambulatori aventi una SC superiore a 300 mq.; stabilimenti di acque curative, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrati in esse.
U18. *Attività di parcheggio*
Comprende i parcheggi privati non pertinenziali, nonché le attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili;

Servizi sociali di base
Comprende le sedi ove vengono erogati alla generalità della popolazione di un comune o frazione o quartiere i servizi civili, sociali, assistenziali, religiosi, scolastici e ricreativi di base.
Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:
U19. *Attività di interesse comune di tipo civile*
Comprende le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili.
U20. *Attività di interesse comune di tipo religioso*
Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.
U21. *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*
Comprende asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.
U22. *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*
Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.

FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI
U23. *Attività manifatturiere industriali o artigianali* (salvo quelle ricomprese negli usi U24, U25,U26, U27).
Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela.Comprende le attività di trasporto e di corriere, le attività di produzione e trasformazione di fonti energetiche;

U24. *Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero*. Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche, le aree adibite ad attività di raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati, incluse le attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo; comprende inoltre le attività di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola.
U25. *Attività zootecniche industriali.* Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite all'allevamento di animali,.Sono comprese inoltre le attività di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale, nonchè i fabbricati di servizio e gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami.
U26. *Attività estrattive*
Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.
U27. *Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami* (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse, di rottamazione degli autoveicoli
U28. *Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica*
Comprende gli edifici e le aree adibite a magazzini, depositi, stoccaggio, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto; autoporti.

FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE AL TERRITORIO AGRICOLO
U29. *Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale*, e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche).
U30. *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature*, quali: depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda; cantine e attività di vinificazione; attività di piscicoltura e azienda faunistico-venatorie e relative costruzioni di servizio.
U31. *Attività zootecniche aziendali* ossia connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo e svolte da imprenditori agricoli, comprensive dei relativi fabbricati di servizio (sala mungitura, lagoni di accumulo dei liquami e simili);
U32. *Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli*, nonché uffici per la gestione dell'impresa agricola, in quanto attività inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale o interaziendale;
U33. *Coltivazioni in serre fisse* comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche).
U34. *Attività agrituristiche* di cui alla legislazione in materia.
U35.*Esercizio e noleggio di macchine agricole* per conto terzi, con personale; può comprendere, in forma accessoria, l'attività di riparazione di macchine agricole.
U36. *Allevamenti speciali e attività di custodia di animali.* Attività di allevamento e/o custodia di animali non per uso alimentare, non configurabile come attività agricola

FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO
U37. *Attività ricettive alberghiere*, come definite dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari.
U38. *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*; possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.
U39. *Campeggi e villaggi turistici*, come definiti dalla legislazione in materia.
U39a. *Case vacanze* destinate alla permanenza temporanea turistica[4]

FUNZIONI SPECIALI (o attrezzature del territorio)

[4] Sono definite case ed appartamenti per vacanze le strutture ricettive gestite in modo unitario, in forma imprenditoriale e non ,ed organizzate per fornire alloggio e servizi, con contratti aventi validità non superiore a tre mesi consecutivi e non inferiori a sette giorni, in unità abitative composte da uno o più locali arredati e dotati di servizi igienici e di cucina e collocate in un unico complesso o in più complessi immobiliari. Le case e appartamenti per vacanze, di nuovo impianto, devono possedere i requisiti igienico-sanitari ed edilizi previsti per i locali di civile abitazione e, non possono avere una SU inferiore a mq 60. Fino all'emanazione di eventuale apposito Regolamento da predisporsi da parte dell'Amministrazione Comunale, sono considerarle Case per vacanze anche gli appartamenti posti in vendita . L'utilizzo di case ed appartamenti per vacanze non comporta modifica di destinazione d'uso dei medesimi ai fini urbanistici. Valgono comunque le disposizioni di cui alla Legge Regionale n° 4 del 7/03/1995.

Infrastrutturazione tecnologica. Comprende strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio.
Si articola nei seguenti sottotipi:
U40. - *Reti tecnologiche e relativi impianti*
Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.

U41. - *Impianti per l'ambiente*
Trattamento e smaltimento di rifiuti solidi: discariche, inceneritori, piattaforme di stoccaggio; impianti di depurazione.
U42. - *Impianti di trasmissione* (via etere)
Fari, antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente).

Infrastrutturazione per la mobilità.
Si articola nei seguenti sottotipi.
U43. - *Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria* Ferrovie, metropolitane, tramvie, funicolari.
U44. - *Mobilità veicolare*
Strade e spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili.
U45. - *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale*
Stazioni e fermate di ferrovie, tramvie e metropolitane, autostazioni, porti, darsene, aeroporti, interporti.
U46. - *Parcheggi pubblici in sede propria.*
Comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.
U47. *Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili* (aree attrezzate per nomadi).
U48. *Attrezzature cimiteriali*
Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.
U49. *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.*
Sedi e attrezzature di Amministrazioni comunali provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori.
U50. *Opere per la tutela idrogeologica*; comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.
U51. *Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti*.
Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporanei delle attività suddette; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.

Art. 17 - Uso esistente
1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti da Permessi e cistruire, concessioni, licenze e/o autorizzazioni antecedenti alla data di entrata in vigore del presente PSC. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti, si considerano usi in essere quelli corrispondenti alla tipologia originaria dell'immobile.
2. Si considera in essere l'uso U29 (abitazioni di imprenditori agricoli a titolo principale) per quelle unità immobiliari abitative in zona agricola che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturate con concessione gratuita ai sensi dell'Art. 9 lettera a) della legge 28/1/1977 n. 10 in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente autorizzati cambiamenti d'uso.

- OGGETTI EDILIZI, PARAMETRI EDILIZI, PARAMETRI E INDICI URBANISTICI
Definizione dei parametri e indici urbanistici

Art.18 - Ambito e sub-ambito

1 Si definisce *ambito* la parte del territorio definita dal P.S.C. in base a caratteri propri e ad obiettivi del Piano, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, norme di attuazione.
2 Gli ambiti sono graficamente identificati nel P.S.C. e nel P.O.T. nelle tavole in scala 1:5.000 e 1:2.000.
3 Si definisce *sub-ambito* una parte di territorio, graficamente individuata nelle tavole del P.S.C. o del P.O.T., in cui si applicano specifiche disposizioni normative, differenziate rispetto a quelle di ambiti limitrofi anche all'interno dello stesso ambito.

Art.19 Comparto urbanistico

1 Porzione di ambito in cui si opera previo Piano Urbanistico Attuativo o attraverso Progetto Unitario estesi all'intero comparto, attraverso il coordinamento dei soggetti interessati, ai sensi dell' art. 31della L.U.R. I comparti possono essere individuati graficamente nelle tavole del PSC.

Art. 20 - Superficie territoriale (ST) e Indice di utilizzazione territoriale (UT)

1 La Superficie Territoriale è la porzione di territorio comprendente sia le aree di pertinenza delle Unità Edilizie (Superficie fondiaria) che le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. Sulla ST si applica l'indice di utilizzazione territoriale UT che rappresenta il rapporto in mq/mq fra la SC edificabile o edificata e la relativa superficie territoriale (ST).

Art. 21 - Superficie fondiaria (SF) e Indice di utilizzazione fondiaria (UF)

1. La superficie fondiaria è la superficie di pertinenza degli edifici esistenti o futuri al netto delle aree da riservare, in base alle presenti norme e alle norme del POT, alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ad altre destinazioni non edificatorie; può essere individuata nelle tavole del POT. con apposito perimetro e simbolo.
2. Sulla superficie fondiaria si applica l'indice di utilizzazione fondiaria UF che rappresenta il rapporto in mq/mq fra la SC edificabile o edificata e la relativa superficie fondiaria.

Art. 22 – Superficie minima di intervento (SM)

1. La Superficie Minima di intervento è la superficie minima che può formare oggetto di intervento edilizio.

Art. 23 - Carico urbanistico

1. Si definisce carico urbanistico di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale e in ordine alla dotazione di parcheggi privati. Tale carico urbanistico è misurato convenzionalmente dalla quantità di aree per attrezzature e spazi collettivi e per parcheggi privati richiesti ai sensi del REU in base alle dimensioni ed agli usi esistenti o previste nell'insediamento stesso.

Art. 24 - Potenzialità edificatoria (P.E.)

1. Si definisce potenzialità edificatoria di un comparto o di un'area la quantità massima di edificazione consentita dall'applicazione congiunta dei diversi indici, parametri e vincoli previsti dagli strumenti urbanistici.
2. La P.E. è attribuita ai titolari della proprietà degli immobili compresi nel comparto di attuazione o nell'area edificabile, ed è utilizzabile per la realizzazione di interventi di natura privata, intendendosi con ciò interventi attuativi degli strumenti urbanistici realizzati da soggetti privati per le loro finalità, ovvero da Enti pubblici che, in quanto proprietari di immobili, operano in regime privatistico.

3. Qualora un'area venga espropriata, della P.E. spettante ai sensi degli strumenti urbanistici a tale area diventa titolare l'Ente espropriante.

Art. 25 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un atto autorizzativo (Licenza edilizia, Concessione edilizia, Permesso a costruire, etc), implica che in ogni richiesta successiva di altri Permessi a costruire 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 atti autorizzativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi del REU, nella zona in oggetto. 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 un'area conformemente ad una suddivisione fra zone omogenee diverse stabilita dal REU stesso. Per "zone omogenee" si intendono quelle di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuna delle due zone omogenee dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nella medesima zona omogenea.
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 1967.

Definizione degli oggetti edilizi

Art. 26 - Immobili e costruzioni

1. Sono 'beni immobili" ai sensi dell'Art. 812 del Codice Civile, o semplicemente *'immobili'*:
- *il suolo*, ovvero le unità di suolo o 'aree';
- *le costruzioni edilizie*;
- *gli alberi*;
- *i corpi idrici* (i corsi d'acqua, le sorgenti, e simili).

2. *Costruzione edilizia*, alias *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, anche se smontabili.
3. Ai fini del presente Regolamento le costruzioni edilizie sono classificate in quattro categorie:
- *gli edifici*
- *gli impianti, o strutture tecnologiche*
- *le infrastrutture*
- *i manufatti diversi.*

Art. 27 - Edificio (fabbricato)

1. Edificio è qualunque costruzione stabile di rilevanza spaziale tridimensionale, dotata di copertura, che delimita uno spazio (o più spazi, anche su più piani) funzionale a contenere una o più persone nell'atto di svolgere un'attività o in riposo.
2. Rientrano fra gli edifici, fra l'altro, quelli costituiti da tettoie, pensiline, chioschi, tensostrutture, cupole geodetiche, stadi coperti (anche solo parzialmente), parcheggi multipiano, serre fisse realizzate con strutture intelaiate di qualsiasi natura.
3. Per fabbricato residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione; per fabbricato non residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

Art 28 - Impianto
1. Impianto è qualunque costruzione stabile, di rilevanza spaziale tridimensionale, non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone.
2. Sono ad esempio impianti, o strutture tecnologiche: 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 compresi in questa categoria le costruzioni atte a contenere più persone, ma prive di copertura: ad esempio 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 strettamente privato.

Art. 29 - 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*: ad esempio strade, percorsi pedonali e ciclabili, piste aeroportuali, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone o merci, quali metropolitane, tramvie, teleferiche, seggiovie, sciovie e simili;
b) le *infrastrutture tecnologiche* per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e per la comunicazione di informazioni tramite condutture, ad esempio: acquedotti, fognature, canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche e simili.

Art. 30 - Manufatti diversi
1 Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici o 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;
c - le **pavimentazioni**, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso;
d - i **manufatti di servizio urbano e di arredo**: fontane, fioriere, pergole, gazebi i, 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 ad edifici residenziali, quali: campi da bocce singoli, campi da tennis singoli, piscine di lunghezza non superiore a m. 15 e larghezza non superiore a ml 7 , altre attrezzature sportive private di dimensione analoga;
f - le **opere cimiteriali** (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri;
g - le **opere provvisionali**: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, esimili.
2. Manufatti accessori alla residenza o ad altre attività
Piccole costruzioni connesse funzionalmente all'attività principale, realizzate nell'area di pertinenza in modo autonomo rispetto agli edifici principali, non considerati incongrui.
Comprendono:
a - piccole costruzioni (ml 2 x ml 2 , H max ml 2) per il ricovero degli attrezzi da giardino;
b - serre amatoriali completamente trasparenti, salvo uno zoccolo in muratura di altezza non superiore ai 50 cm;
c - pergolati connotati da copertura discontinua realizzati con sostegni verticali ed orizzontali a supporto della vegetazione;
d - gazebi (piccole costruzioni per la sosta al coperto nei parchi, terrazzi e giardini);
e - autorimesse di altezza media non superiore a m. 2,40.
3. Corpi tecnici esterni

Complesso degli elementi relativi ad impianti tecnologici isolati o sporgenti dalla sagoma dell'edificio, nonché alle opere necessarie alla sicurezza degli edifici e al superamento delle barriere architettoniche in adeguamento alle Leggi vigenti.

Art. 31 - Unità organiche di immobili

1. Le costruzioni, il suolo e gli altri immobili, nonché i loro reciproci rapporti di integrazione e di pertinenza, determinano unità più complesse, significative dal punto di vista funzionale.
2. Ad un primo livello di complessità si riconoscono le 'unità organiche', definite come oggetti composti da un immobile avente un ruolo dominante o principale, e da eventuali altri immobili della stessa categoria o di categorie diverse, legati al primo da un ruolo accessorio ovvero pertinenziale.
3. Fra le 'unità organiche, ai fini del R.E.U si riconoscono in particolare alcune tipologie principali, in relazione all'oggetto dominante:
a) le unità edilizie (U.E.),
b) le unità fondiarie,
c) le unità impiantistiche,
d) le unità infrastrutturali.

Art. 32 - Unità edilizia (organismo edilizio) (U.E.)

1. Si definisce *Unità edilizia* l'unità tipologico-funzionale corrispondente ad un edificio autonomo dal punto di vista dell'accesso e della distribuzione, distinguibile da quelli vicini; nonché dall'area di pertinenza e dalle eventuali altre pertinenze.
2. Sono *pertinenze* di un edificio gli immobili che, pur autonomamente individuabili, non svolgono una funzione indipendente, ma sono posti in rapporto durevole di relazione subordinata, al servizio della funzione o delle funzioni dell'edificio; area di pertinenza, o *lotto*, corpi accessori, anche staccati dall'edificio principale, destinati a funzioni pertinenziali (quali garages, cantine, centrale termica e altri impianti), e inoltre alberature, impianti e altri manufatti di pertinenza, quali le recinzioni, le pavimentazioni, ecc.. L'area di pertinenza può anche essere limitata al solo sedime; in tal caso l'U.E. coincide con l'edificio.
3. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e da luogo ad una propria U.E. Qualora due edifici aderenti costruiti originariamente come due U.E. indipendenti, siano stati organicamente connessi dal punto di vista funzionale e distributivo, sono da considerare un'unica U.E.

Art. 33 - Unità fondiaria

1. Si definisce *Unità fondiaria* l'unità organica costituita, quale oggetto dominante, da un'area, o porzione di suolo, individuabile sulla base di attributi di natura giuridica o economica, e dalle sue eventuali pertinenze (costruzioni accessorie, alberature, ecc.); l'area cioè non è edificata, oppure le eventuali costruzioni soprastanti hanno un carattere accessorio o pertinenziale rispetto all'area.
2. Sono ad esempio unità fondiarie:
- le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche '*lotti liberi*' o '*lotti inedificati*';
- le '*corti comuni*', ovvero gli spazi scoperti di pertinenza di più unità edilizie circostanti;
- gli *spazi collettivi urbani*, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;
- le *unità poderali*, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.

Art. 34 - Unità impiantistica

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

Art. 35 - Unità infrastrutturale

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

Art. 36 - Scomposizione dell'Unità Edilizia

1 L'Unità Edilizia, o organismo edilizio, può essere scomposta secondo diverse logiche di scomposizione; si definiscono in particolare le quattro seguenti:

a) scomposizione in *unità immobiliari e parti comuni;*

b) scomposizione in *spazi funzionali* diversamente caratterizzati;

c) scomposizione in *componenti strutturali e tecnologiche*;

d) scomposizione in *spazi a diverso grado di protezione*.

Art. 37 - Scomposizione dell'U.E. in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni

1. Si definisce unità immobiliare, comprensiva delle eventuali proprie pertinenze, la minima porzione di unità edilizia che sia idonea ad assolvere con autonomia la funzione alla quale è destinata (alloggio, negozio, magazzino, laboratorio, ecc.). Ciascuna unità edilizia può essere composta da una o più unità immobiliari.

2. Sono pertinenze di un'unità immobiliare:

– gli spazi aperti, quali terrazze, giardini, cortili e simili, di esclusiva pertinenza;

– gli spazi chiusi, quali cantine, soffitte, autorimesse pertinenziali di esclusiva pertinenza.

3. Sono parti comuni di un'unità edilizia composta da più unità immobiliari gli spazi chiusi o aperti non facenti parte di alcuna U.I, né di pertinenza esclusiva di alcuna di esse, ma in comunione fra le unità immobiliari; ciascuna unità immobiliare deve avere almeno un ingresso autonomo dall'esterno dell'edificio o dalle parti comuni dell'edificio.

Art. 38 - Scomposizione dell'U.E. in spazi funzionali

1. Si definiscono *spazi fruibili* di una U.E. tutti gli spazi che per caratteristiche geometriche sono potenzialmente idonei ad ospitare una o più persone; in particolare gli spazi fruibili possiedono le seguenti due caratteristiche essenziali:

a) una superficie di calpestio, ossia una superficie inferiore idonea a sostenere una o più persone;

b) un'altezza utile interna (qualora siano dotati di copertura) non inferiore a m. 1,80.

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

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

3. Con riferimento alla funzione degli spazi fruibili di una U.E. costituita da più unità immobiliari, si riconoscono le seguenti categorie di spazi (dette anche 'sottosistemi ambientali' dell'organismo edilizio):

1) *Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I.*

1.1) *Spazi di fruizione per le attività principali,* ovvero spazi di attività (o riposo);

1.2) *Spazi di fruizione per attività secondarie,* ovvero spazi di servizio (bagni, ripostigli, spogliatoi, archivi, depositi senza permanenza di persone);

1.3) *Spazi di circolazione e collegamento*;

1.3.1) orizzontale,

1.3.2) verticale.

1.4) *Spazi tecnici praticabili* (altrimenti detti *vani tecnici*), ossia locali contenenti impianti dell'edificio, nei quali è previsto il normale accesso di persone (es. centrale termica).

2) *Pertinenze della singola U.I.* (spazi di servizio e accessori di pertinenza di una singola U.I. ma esterni alla U.I. stessa);

3) *Spazi comuni* (o pertinenze condominiali)

3.1) *Spazi di servizio comuni a più U.I.*;

3.2) *Spazi di circolazione e collegamento comuni a più U.I.*;

3.2.1) orizzontale,

3.2.2) verticale.

3.3) *Spazi tecnici praticabili* (altrimenti detti *vani tecnici*), ossia locali contenenti impianti dell'edificio nei quali è previsto il normale accesso di persone, condominiali.

4. Nel caso di una U.E. composta da una sola U.I. gli spazi comuni non esistono.

Art. 39 - Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione

1. Con riferimento al diverso grado di protezione degli spazi, si riconoscono:
a) *Spazi chiusi,* detti anche '*vani'* o *'locali'*;
b) *Spazi aperti coperti;*
c) *Spazi aperti scoperti;* o semplicemente *spazi scoperti.*
2. Si considera *spazio chiuso* o ' locale' o 'vano' uno spazio delimitato in ogni direzione da chiusure o partizioni; 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:
- da una superficie di calpestio,
- da una chiusura superiore (o copertura, o comunque da un elemento che in relazione allo spazio in questione funge da chiusura superiore: ad es. un solaio),
- da eventuali ulteriori chiusure parziali o partizioni esterne,
- nonché, per le parti non delimitate come sopra, dalla proiezione verticale del bordo della chiusura superiore, o copertura, 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 ad 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. 0,75.
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. 40 - Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell'edificio

1. *Piano*
Si definisce *piano di un edificio* l'insieme di spazi (chiusi o aperti e coperti) la cui superficie di calpestio è posta sulla medesima quota, oppure su quote non eccessivamente dissimili in rapporto all'altezza degli spazi stessi; in ogni caso sono su due piani diversi due spazi nei quali la quota dell'intradosso della chiusura o partizione superiore dell'uno è inferiore alla quota di calpestio dell'altro. Gli spazi che compongono un piano devono essere, almeno per alcune parti, fruibili (ossia con altezza utile non inferiore a ml. 1,80); eventuali intercapedini di altezza inferiore fra due solai portanti sono ammissibili solo per ospitare cunicoli tecnologici o condotte impiantistiche, e non costituiscono un piano. Il piano può essere delimitato in tutto o in parte da chiusure perimetrali, o anche privo di chiusure perimetrali; l'intradosso della partizione superiore o della copertura può presentarsi piano, inclinato, voltato, ecc.. Il numero dei piani di cui ai parametri edilizi è sempre riferito alla sua utilizzazione ai fini abitabili.
2. *Soppalco*
Si definisce *soppalco* una partizione orizzontale interna portante che interessa solo una porzione di vano (o di uno spazio aperto coperto) inferiore alla metà della superficie del vano stesso; il soppalco, entro questi limiti, non determina un ulteriore piano. Una partizione orizzontale interna portante che interessa una porzione di vano (o di uno spazio aperto coperto) superiore alla metà della superficie del vano stesso, si considera un solaio e determina quindi un ulteriore piano. Le partizioni orizzontali interne non portanti si considerano infissi orizzontali interni al vano (ad esempio un controsoffitto); in ogni caso non danno luogo ad un ulteriore piano né ad un soppalco.
3. Piano seminterrato e Piano interrato.
Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50 % della superficie totale delle stesse pareti perimetrali.
Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra. Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate e seminterrate si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate e interrate .
4. *Piano fuori terra*
Si definiscono piani *fuori terra* tutti i piani dell'edificio salvo i piani interrati e seminterrati se non abitabili.
5. *Primo piano fuori terra*

Si definisce *primo piano fuori terra* di un edificio quello posto a quota più bassa fra i piani fuori terra.
6. *Apertura*
Si definiscono aperture tutte le porzioni aperte o apribili delle chiusure di un edificio.
Sono ad esempio aperture:
- le vedute, di cui all'art. 900 del Codice Civile,
- le porte (pedonali o carrabili),
- i lucernai apribili.

Definizione dei parametri edilizi
Parametri e misure relativi al suolo e alle costruzioni in generale

Art. 41 - Profilo di una costruzione
1 Per *profilo* di una costruzione si intende la linea chiusa che costituisce il contorno della proiezione ortogonale della costruzione su un piano.

Art. 42 - Sagoma lorda di una costruzione
1. Per *sagoma lorda* di una costruzione si intende la figura geometrica tridimensionale delimitata dall'insieme (inviluppo) dei profili. La sagoma lorda pertanto rappresenta la forma esterna della costruzione, comprensiva di tutte le sue parti (anche aggettanti o interrate o accessorie, ecc.).
2. Il *volume della sagoma lorda* è la misura in mc. della sagoma lorda.

Art. 43 - Sedime di una costruzione e superficie occupata (SO)
1. Per *sedime* di una costruzione si intende il profilo della costruzione, comprensiva di tutte le sue parti, proiettato sul piano orizzontale rappresentante il suolo. Non fanno parte del sedime quelle porzioni di suolo che sono soltanto rimodellate in relazione alla costruzione, ma non sono interessate da manufatti; sono viceversa parte del sedime quelle porzioni di suolo nelle quali il suolo stesso è stato interessato o integrato con materiali da costruzione idonei al suo consolidamento.

Art. 44 - Perimetro di attacco al suolo e impronta
1. Per *perimetro di attacco al suolo* di una costruzione si intende la linea chiusa che rappresenta la linea di contatto fra la costruzione (intesa comprensiva di tutte le sue parti) e la superficie del suolo.
2. Per *impronta* si intende la figura piana racchiusa dalla proiezione del perimetro di attacco al suolo sul piano orizzontale.
3. Per *superficie dell'impronta* si intende la misura in mq. dell'area dell'impronta.

Art. 45 - Sagoma lorda e sedime fuori ed entro terra
1 La linea di attacco al suolo delimita le parti della costruzione che si trovano fuori terra da quelle che si trovano entro terra. In conseguenza sono definiti:
- la *sagoma lorda fuori terra* quale inviluppo dei profili delle parti fuori terra della costruzione;
- la *sagoma lorda entro terra*, quale inviluppo dei profili delle parti interrate;
- il *sedime fuori terra* quale proiezione sul piano orizzontale delle sole parti fuori terra della costruzione, e *la superficie occupata fuori terra* quale misura della sua area in mq.;
- il *sedime entro terra*, quale proiezione sul piano orizzontale delle sole parti entro terra della costruzione, e la *superficie occupata entro terra*, quale misura della sua area in mq.

Art. 46 - Superficie impermeabilizzata e superficie permeabile (SP)
1. Si definisce *superficie impermeabilizzata*, ai fini urbanistici, la misura in mq. di quella porzione di sedime interessata da costruzioni (fuori o entro terra) che impedisce alle acque meteoriche di penetrare nel terreno o co-

munque 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.
2. Si definisce *superficie permeabile* (SP) di un lotto la porzione di questo che viene lasciata priva di qualunque tipo di pavimentazioni (ancorché grigliate) o di costruzioni fuori o entro terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

Art. 47 - Quota al suolo (QS)
1. Si definisce *quota al suolo* di una costruzione la media delle quote del terreno misurate lungo il perimetro di attacco al suolo e ponderate rispetto allo sviluppo lineare del perimetro stesso.
2. Qualora lungo il perimetro del sedime la quota del terreno sia stata o venga sensibilmente aumentata con un rilevato artificiale localizzato, la misura va effettuata escludendo il rilevato artificiale sulla base delle quote del terreno circostante.
3. Nel caso di due costruzioni diverse contigue nelle quali un tratto del perimetro di attacco al suolo dell'una coincide con un tratto del perimetro di attacco al suolo dell'altra, tale tratto è escluso dal computo e le relative quote non contribuiscono a determinare la misura della quota al suolo della costruzione.
4. La quota al suolo, come la quota massima e la quota minima di cui agli articoli successivi, sono misurate rispetto ad una quota di riferimento generale (livello del mare), o locale.

Art. 48 - Quota massima (Q max) e Quota minima (Q min.)
1. La *quota massima* di una costruzione è la quota del suo punto più alto, non escludendo alcun elemento della costruzione.
2. La *quota minima* di una costruzione è la quota del suo punto più basso, non escludendo alcun elemento della costruzione.

Art. 49 - Altezza da terra e profondità da terra
1. Si definisce *altezza da terra* di una costruzione la differenza tra le due quote Qmax e QS.
2. Si definisce *profondità da terra* di una costruzione la differenza tra le due quote Qmin e QS.

Art. 50 - Superficie di una unità organica
1. La superficie di una Unità organica (Unità Edilizia, Unità Fondiaria, ecc.) è la misura dell'area dell'Unità, proiettata sul piano orizzontale.

Art. 51 - Rapporto di occupazione
1. Si definisce *rapporto di occupazione* il rapporto percentuale fra la superficie occupata di una costruzione e la superficie fondiaria (SO/SF) oppure la superficie territoriale (SO/ST).

Art. 52 - Tasso di permeabilità
1. Si definisce *tasso di permeabilità* il rapporto percentuale fra la superficie permeabile e la superficie fondiaria (SP/SF) oppure la superficie territoriale (SP/ST).

Parametri e misure relativi ai soli edifici

Art. 53 - Sagoma netta convenzionale (SA.N.)
1. Si definisce *sagoma netta convenzionale* di un edificio, o semplicemente *sagoma netta* (SA.N.), la figura geometrica costituita dalle superficie (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi e degli spazi aperti coperti dell'edificio.
In particolare la SA.N. è definita:
- dalle superfici esterne delle chiusure degli spazi chiusi, al netto di sporgenze decorative o funzionali;

– dall'estradosso delle coperture degli spazi aperti coperti e dalle loro proiezioni sulle superfici di calpestio sottostanti;
– dalla superficie di calpestio del piano più basso.
2. Sono quindi esterni alla SA.N.:
– gli elementi aggettanti a sbalzo che non determinano spazi chiusi o spazi aperti coperti;
– le componenti di impianti dell'edificio che sporgono dai piani fondamentali della sagoma netta, quali ad esempio: condotte impiantistiche, pluviali, canne fumarie, comignoli, antenne, extra-corsa degli ascensori, pannelli solari, ecc., purché non costituiscano spazi tecnici praticabili.

Art. 54 - Sagoma netta fuori ed entro terra
1. Si definisce *Sagoma netta fuori terra* (SA.N.f.t.) la figura geometrica costituita dalla sagoma netta escludendo da questa i piani interrati. La sagoma netta fuori terra è delimitata verso il basso dalla superficie di calpestio del piano più basso non interrato.
2. Si definisce sagoma netta entroterra (SA.N.e.t.) la figura geometrica che costituisce la differenza fra la sagoma netta e la sagoma netta fuori terra.

Art. 55 - Volume della sagoma netta di un edificio (V.sa.n.)
1. Si definisce *Volume della sagoma netta di un edificio* la misura in mc. del volume della figura geometrica definita sagoma netta.

Art. 56 - Volume della sagoma netta fuori terra (V.sa.n.f.t.)
1. Si definisce *Volume della sagoma netta fuori terra* la misura in mc. della figura geometrica definita sagoma netta fuori terra.

Art. 57 - Involucro (INV)
1. Si definisce *involucro* di un edificio la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi dell'edificio. L'involucro è quindi definito in analogia alla sagoma netta, ma non comprende gli spazi aperti coperti.

Art. 58 - Involucro fuori ed entro terra
1. Si definisce *Involucro fuori terra* (INV.f.t.) la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi dell'edificio, escludendo da questo i piani interrati. L'involucro netto fuori terra è delimitato verso il basso dalla superficie di calpestio del piano più basso non interrato.
2. Si definisce *involucro entroterra* la figura geometrica che costituisce la differenza fra l'involucro totale e l'involucro netto fuori terra.

Art. 59 - Volume dell'Involucro (V.inv.)
1 Si definisce *volume dell'involucro di un edificio* la misura in mc. del volume della figura geometrica definita involucro.

Art. 60 - Volume dell'involucro fuori terra (V.inv.f.t.)
1. Si definisce *volume dell'involucro fuori terra* di un edificio la misura in mc. del volume della figura geometrica definita involucro netto fuori terra.

Art. 61 - Superficie coperta (SQ)
1. Si definisce superficie coperta di un edificio la figura piana che costituisce la proiezione della sagoma netta fuori terra sul piano orizzontale.

Art. 62 - Rapporto di copertura (SQ/SF)
1. Si definisce *rapporto di copertura* il rapporto percentuale fra la superficie coperta di un edificio e la superficie fondiaria.

Art. 63 - Superficie utile (SU) Superficie accessoria (Sac)
1. La Superficie utile (SU) di una unità immobiliare è data dalla somma della superficie netta di tutti gli spazi chiusi fruibili che compongono l'U.I., salvo quelli che costituiscono sue pertinenze.
2. La SU di un'unità edilizia o di un edificio è data dalla somma delle SU delle sue U.I.
3. La Superficie accessoria (Sac) è data dalla somma delle superfici nette dei seguenti spazi fruibili dell'unità edilizia:
- spazi di servizio e di collegamento orizzontale dell'unità edilizia, di uso comune a più unità immobiliari, siano essi chiusi o aperti e coperti: ad esempio autorimesse condominiali, soffitte condominiali, lavanderie, stenditoi, depositi, locali di servizio condominiale in genere, atrii e androni, ballatoi, disimpegni, porticati e simili;
- spazi tecnici praticabili contenenti impianti dell'edificio: ad esempio centrali termiche, vani motore degli ascensori e simili;
- spazi aperti e coperti pertinenti delle singole unità immobiliari, e cioè: logge, balconi coperti, e simili;
- spazi scoperti delle singole unità immobiliari: balconi scoperti, terrazze (con esclusione degli spazi scoperti a terra quali cortili, chiostrine, giardini privati e simili);
- pertinenze esclusive delle singole unità immobiliari, chiuse, o aperte e coperte, e cioè:
autorimesse e posti-auto pertinenziali (conteggiati nei termini indicati all'art. successivo), cantine, soffitte pertinenziali;

Art. 64 - Specificazioni sulla misurazione della SU e della SAC
1. Sia la SU che la Sac si misurano al netto di strutture portanti e chiusure (ad es. murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre) e di spazi tecnici non praticabili (ad es. canne fumarie e di ventilazione, cavedi tecnologici, intercapedini isolanti non praticabili), e al lordo di attrezzature di arredo (ad es. armadi a muro e pareti-contenitore).
2. Non costituiscono né SU, né Sac le superfici dei seguenti elementi:
- Le autorimesse pertinenziali di uso privato e/o condominiale, nei limiti corrispondenti a quanto richiesto dal REU (Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali), compresi i corselli condominiali delle autorimesse anche se coperti;
- i porticati o gallerie con servitù di uso pubblico;
- gli spazi di collegamento verticale: ad esempio le scale condominiali, le rampe, i vani di ascensori e montacarichi;
- tutti gli spazi scoperti di uso comune a più unità immobiliari;
- tutti gli spazi non fruibili;
- gli spazi coperti sottostanti a scale esterne
- i "sottotetti tecnici inutilizzabili", ossia i vani sottotetto con intradosso della chiusura superiore inclinato con pendenza costante compresa fra il 25% e il 35%, con altezza utile media non superiore a m. 1,30 e con superficie illuminante non superiore a un cinquantesimo della superficie di pavimento.
3. Le scale sono escluse dal computo limitatamente alla proiezione delle rampe e agli eventuali pianerottoli intermedi se si tratta di scale interne ad una singola unità immobiliare (es. alloggio in duplex, scuola, albergo e simili); sono esclusi anche i pianerottoli di arrivo se si tratta di scale condominiali che disimpegnano più unità immobiliari e purché ciascun pianerottolo non superi l'ampiezza di mq. 4 per ciascuna unità immobiliare disimpegnata.
4. Le autorimesse non sono da considerare pertinenziali, ma unità immobiliari autonome quando hanno un'altezza utile media superiore a m. 2,40 e in ogni caso quando costituiscono componente essenziale di un'attività economica: ad esempio attività di trasporto, di corriere, di noleggio veicoli, parcheggi privati a pagamento e simili; in questi casi, di conseguenza, costituiscono SU se chiuse, o SAC se aperte e coperte.
5. Si considerano 'cantine' (e quindi Sac) esclusivamente i vani posti in piani seminterrati e/o interrati, oppure vani posti nel primo piano fuori terra con altezza non superiore a ml 2,40. Vani chiusi posti in piani diversi non possono essere considerati cantine.
6. I vani sottotetto (o soffitte):

a) sono considerati parte integrante della U.I. qualora siano di uso esclusivo di una U.I. ed abbiano una superficie illuminante pari o superiore a un cinquantesimo della superficie di pavimento;
b) sono considerati spazi di servizio della U.I. qualora siano di uso esclusivo di una U.I. ma abbiano una superficie illuminante inferiore a quella indicata alla lettera precedente;
c) sono considerati spazi comuni della U.E. qualora siano condominiali o comunque di uso comune a più U.I..
Le parti fruibili dei sottotetti, che non rientrino nella esclusione di cui al comma 2, costituiscono pertanto SU nel caso a), costituiscono Sac nei casi b) e c).
7. Nelle unità immobiliari residenziali e/o turistiche i vani di altezza netta media superiore a ml. 4,5 sono computati come SU per il doppio della loro superficie.
8. I vani seminterrati e/o interrati non concorrono al fine della determinazione della SC.

Art. 65 - Rapporti minimi e massimi fra SU e Sac
1. Gli spazi chiusi di pertinenza delle singole unità immobiliari, e cioè esclusivamente:
cantine, autorimesse pertinenziali (per la parte eccedente la dotazione minima richiesta dal REU), soffitte pertinenziali, si considerano Sac solamente alle seguenti condizioni:
- si trovino in piani interrati;
- oppure, se posti in piani non interrati, la superficie complessiva di tali spazi posti in piani non interrati non ecceda il 50% della SU dell'unità edilizia. L'eventuale eccedenza è da considerare SU.
2. Nelle unità edilizie prevalentemente residenziali costituiti da sei o più unità immobiliari, la SAC degli spazi di servizio e di collegamento comuni alle unità immobiliare deve essere pari ad almeno l'8% della SU dell'unità edilizia. La condizione non si applica alle residenze a schiera e agli edifici preesistenti già costituiti da sei o più unità immobiliari.

Art. 66 - Superficie Complessiva (SC)
1. La Superficie Complessiva (SC) degli edifici è data convenzionalmente dalla seguente formula:
SC = SU + 0,60 Sac
nella quale SU = Superficie utile e Sac = Superficie accessoria.
2. La SC è la misura che si utilizza nel calcolo dell'indice di utilizzazione territoriale UT e dell'indice di utilizzazione fondiaria UF. La SC per come definita ai fini del calcolo dei parametri urbanistici non corrisponde alla SC di cui all'art. 2 del D.M. n°801 del 10/05/1977.
3. Qualora in un edificio con più U.I. siano presenti (o previsti) usi urbanistici diversi, si definisce SC specifica di un determinato uso quella costituita dagli spazi delle U.I. aventi (o destinate a) quel determinato uso e dai relativi spazi di pertinenza esclusiva; in tal caso la superficie accessoria costituita dagli spazi comuni a più U.I. è attribuita all'uso percentualmente maggioritario nell'edificio.

Art. 67 - Altezza utile
1. L'*altezza utile* in un punto di uno spazio chiuso, o di uno spazio aperto coperto, è la distanza tra la superficie di calpestio e l'intradosso della chiusura superiore o della partizione interna superiore in quel punto; la misura va effettuata senza tener conto:
– delle travi ricalate (ribassate),
– delle irregolarità e dei punti singolari,
– delle attrezzature di arredo fisso interne al vano (quali ad esempio armadi a muro o mensole che non diano luogo a soppalchi),
– degli infissi interni, o controsoffitti.
2. L'altezza utile è la misura che si considera ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80), e di quelli non fruibili.
3. L'altezza utile media di un vano, quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenza costante, è data dalla media delle altezze utili, escludendo però quelle parti dello spazio che eventualmente siano non fruibili. Quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenze non costanti o curvo è data dal rapporto fra il volume del vano e la sua superficie, sempre non considerando le eventuali porzioni di vano non fruibili, e sempre non tenendo conto degli elementi di cui al primo comma.

Art. 68 - Altezza utile netta media
1. L'*altezza utile netta* di un punto di uno spazio chiuso o di un spazio aperto coperto corrisponde alla misura dell'altezza utile, come definita all'articolo precedente, tenendo però conto, in eventuale detrazione:

- delle attrezzature di arredo fisso interne al vano, - degli infissi interni, o controsoffitti.
2. L'*altezza utile netta media* di un vano (detta anche altezza virtuale), quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenza costante, è data dalla media delle altezze utili nette, escludendo però quelle parti dello spazio che eventualmente siano non fruibili. Quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenze non costanti o curvo è data dal rapporto fra il volume del vano e la sua superficie, sempre non considerando le eventuali porzioni di vano non fruibili.
3. L'altezza utile netta media (h) è la misura che si considera ai fini del rispetto dei requisiti di altezza minima dei vani, fissati dalla legge e dal Regolamento Edilizio.

Art. 69 - Altezza del fronte di un edificio (HF)
1. Si definisce altezza di un fronte di edificio l'altezza media della sua intersezione con l'estradosso del solaio di copertura, quando questo ha un'inclinazione non maggiore del 35%.
2. Quando l'inclinazione del solaio di copertura supera il 35%, l'altezza del fronte si assume pari al punto più alto dell'estradosso del solaio stesso.
3. 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).
4. Dalla misura dell'altezza restano esclusi:
- gli spazi tecnici praticabili, o vani tecnici,
- le componenti di impianti dell'edificio,
- gli spazi non fruibili,
- i parapetti di coperture piane, purché di altezza non superiore a m. 1,20.

Art. 70 - Altezza di un edificio (H)
1 Si definisce altezza di un edificio la media delle altezze dei suoi fronti.

Art. 71 - Numero di piani di un edificio (NP, NPT)
1. Per *numero di piani di un edificio* (NP) si intende convenzionalmente il numero massimo di piani sovrapposti che si trovano in una qualsiasi sezione dell'edificio, ad esclusione:
- dei piani interrati ;
- dei piani seminterrati se hanno altezza non superiore a ml 2,40
- dei piani costituiti esclusivamente da vani sottotetto che non superino l'altezza utile media di m. 1,80.

2. Per *numero di piani totale* (NPT) si intende il numero massimo di piani sovrapposti senza alcuna esclusione.

Art. 72 - Superficie di vendita (SV)
1. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è la misura delle aree destinate alla vendita comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine, e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.
2. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti.
3. Non fa parte della superficie di vendita quella relativa a locali di esposizione permanentemente chiusi al pubblico.

ABBREVIAZIONI

Parametri urbanistici

ST = Superficie Territoriale
SF = Superficie Fondiaria
UT = Indice di Utilizzazione Territoriale
UF = Indice di Utilizzazione Fondiaria
SM = Superficie Minima di intervento
CU = Carico Urbanistico
P = Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria
Pr = Parcheggi pertinenziali di uso riservato
Pc = Parcheggi pertinenziali di uso comune
U = Aree per standard di urbanizzazione (diverse dai parcheggi)

Parametri Edilizi

UE =	Unità Edilizia
UI =	Unità Immobiliare
SC =	Superficie Complessiva
SU =	Superficie utile
SAC =	superficie accessoria
Sq =	Superficie coperta
SQ =	Rapporto di copertura
SP =	Superficie Permeabile
SO =	Superficie Occupata
SV =	Superficie di vendita
Sag. =	Sagoma fuori terra
VSag. =	Volume della Sagoma f.t.
Inv. =	Involucro fuori terra
VInv. =	Volume dell'involucro f.t.
h =	Altezza utile netta media
HF =	Altezza del fronte di un edificio
H =	Altezza di un edificio
NP =	Numero di piani convenzionale

Strumenti attuativi preventivi e programmi attuativi

PAU =	Piano Urbanistico Attuativo
P.P. =	Piano Particolareggiato
P.d.R. =	Piano di Recupero
P.E.E.P. =	Piano di Edilizia Economica e Popolare
P.I.P. =	Piano di Insediamenti Produttivi
PdL =	Piano di Lottizzazione Convenzionata
PUA =	Piano di Utilizzazione Aziendale
PUR	Piano Unitario di Riqualificazione
PUN	Piano Unitario di Nuovo impianto

Tipi di intervento

Tipi di intervento edilizi di costruzione/demolizione

NC =	Nuova costruzione
AM =	Ampliamento
RI =	Ricostruzione
D =	Demolizione

Tipi di intervento edilizi di recupero

MO =	Manutenzione Ordinaria
MS =	Manutenzione Straordinaria
RC =	Risanamento conservativo
RE =	Ristrutturazione Edilizia

Tipi di intervento non edilizi

MM =	Modificazione morfologica del suolo
AR =	Installazione di elementi di arredo o di servizio

Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso

CD =	Cambio di destinazione d'uso

Varie

REU =	Regolamento edilizio urbanistico
PSC =	Piano Strutturale Comunale
POT =	Piano Operativo Temporale
U.T. =	Ufficio Tecnico comunale
P.T.P.R.=	Piano Territoriale Paesistico Regionale
PAI =	Piano di Assetto Idrogeologico
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale