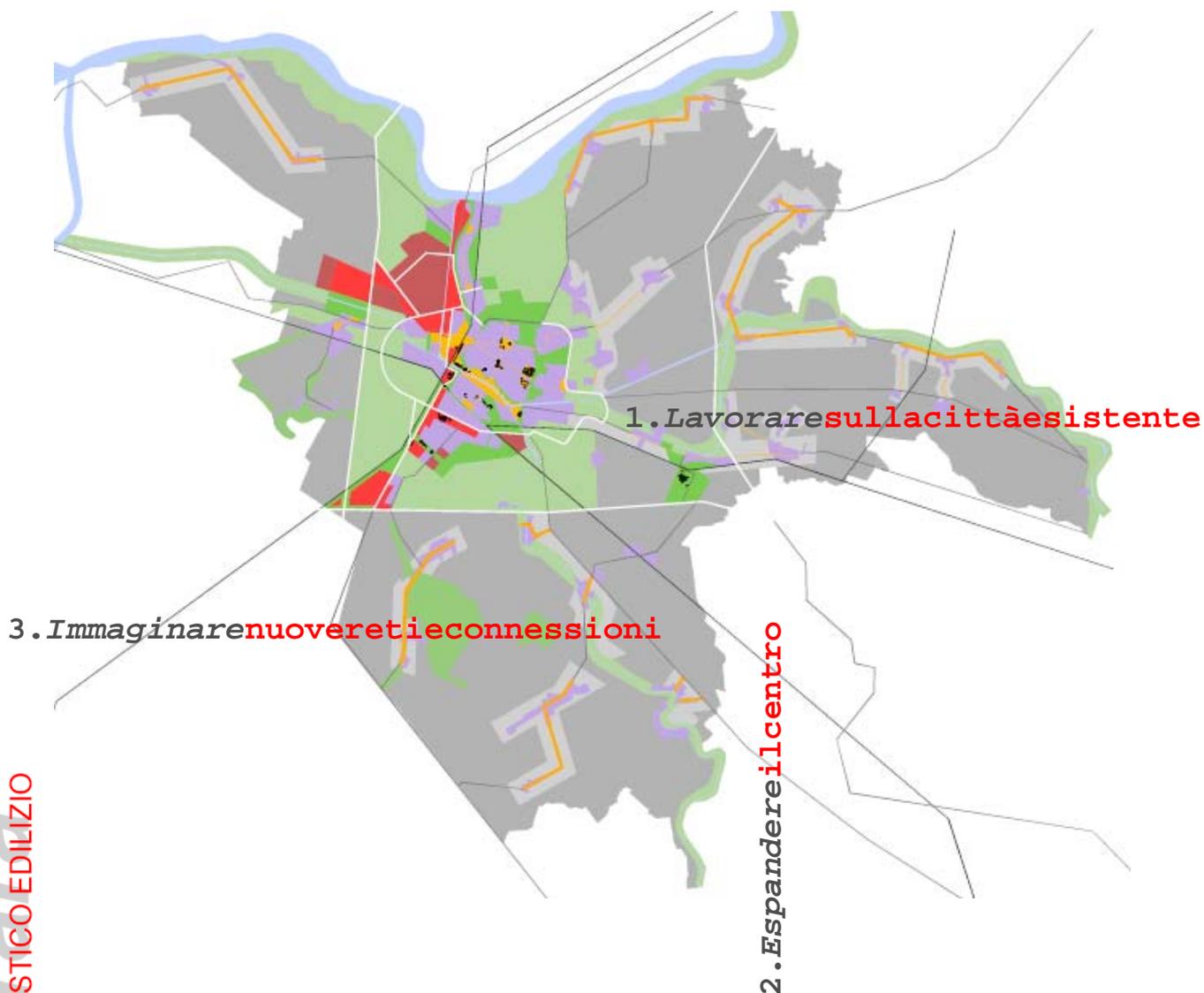




COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



**RIJF ferrara**  
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

## REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

ALLEGATI ALLA PARTE I

DEFINIZIONI - DOCUMENTAZIONE ISTANZE

VARIANTE ALLE N.T.A. APPROVATA

CON DELIBERA CONSILIARE P.G. 105662 DEL 09/11/2015

## **Piano urbanistico comunale di Ferrara Regolamento Urbanistico Edilizio**

- adottato con delibera consigliare P.G. 32137 del 09/07/2012
- approvato con delibera consigliare P.G. 39286 del 10/06/2013
- adeguato alla L.R. 15/2013 con delibera consigliare P.G. 100273 del 09/12/2014
- variante adottata con delibera consiliare P.G. 25234 del 20/04/2015  
e approvata con delibera consiliare P.G. 105662 del 09/11/2015

Tiziano Tagliani, sindaco

Roberta Fusari, assessore all'urbanistica

Fulvio Rossi, direttore tecnico

Davide Tumiati, capo settore pianificazione territoriale

Antonio Barillari, coordinatore

Paolo Perelli, capo servizio qualità edilizia

Cristiano Rinaldo

**RUE - ALLEGATO 1**  
**DEFINIZIONI TECNICHE PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA**

# 1. DEFINIZIONI DEI PARAMETRI ED OGGETTI URBANISTICI ED EDILIZI

Ai fini del RUE i parametri e gli oggetti urbanistici ed edilizi sono definiti come di seguito:

## 1.1. Oggetti e parametri edilizi

### norme sovraordinate

<b>1. Superficie utile (Su)</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 18	La Superficie utile (Su) è definita al punto 18 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i. <sup>1</sup> La superficie utile si misura in mq. <sup>2</sup>
<b>2. Superficie accessoria (Sa)</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 19	La Superficie accessoria è definita al punto 19 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i. <sup>3</sup> Negli spazi aperti di cui alla citata definizione, la Sa è quella delimitata dalle strutture di sostegno della copertura o dai parapetti. La superficie accessoria si misura in mq. <sup>4</sup>

<sup>1</sup> **18. Superficie utile (Su):** Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.

Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.

La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.

Si computano nella superficie utile:

- le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra;
- le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70;
- i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998.

Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:

- i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;
- le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).

<sup>2</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>3</sup> **19. Superficie accessoria (Sa):** Superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80.

Per tutte le funzioni si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoria:

- spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza inferiore a m 2,70;
- i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR n. 11/1998;
- i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a m 1,80;
- le autorimesse e i posti auto coperti;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali.

<sup>4</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

norme sovraordinate

<b>3. Superfici escluse dal computo della Su e della Sa</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 20	Sono individuate al punto 20 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i. <sup>5 6</sup>
<b>4. Superficie complessiva (Sc)</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 21	La Superficie complessiva è definita al punto 21 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i. <sup>7</sup> La superficie complessiva si misura in mq. <sup>8</sup>
<b>5. Superficie di vendita (Sv)</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 24	La Superficie di vendita è definita al punto 24 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i. <sup>9</sup> La superficie di vendita si misura in mq. <sup>10</sup>
<b>6. Area dell'insediamento (Ai)</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 25	L'Area dell'insediamento è definita al punto 25 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i. <sup>11</sup> L'area dell'insediamento si misura in mq. <sup>12</sup>
<b>7. Area di sedime</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 12	L'Area di sedime è definita al punto 12 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i. <sup>13 14 15</sup>

<sup>5</sup> **20. Superfici escluse dal computo della Su e della Sa:** Non costituiscono né superficie utile né accessoria:

- i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
- gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;
- le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;
- i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;
- le pensiline;
- le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;
- i tetti verdi non praticabili;
- i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;
- i pergolati a terra;
- gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;
- vani tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche).

<sup>6</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>7</sup> **21. Superficie complessiva (Sc):** Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (Sc = Su + 60% Sa).

<sup>8</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>9</sup> **24. Superficie di vendita (Sv):** Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione. Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344.

<sup>10</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>11</sup> **25. Area dell'insediamento (Ai):** Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente. La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.

<sup>12</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>13</sup> **12. Area di sedime:** Superficie occupata dalla parte fuori terra di un fabbricato.

norme sovraordinate

---

<b>8. Superficie coperta (Sq)</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 13 L.R. 15/2013 art. 11	La Superficie coperta è definita al punto 13 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i. <sup>16</sup> Per il patrimonio edilizio esistente trovano applicazione le misure di incentivazione di cui all'art. 11 co. 2 lett. a) L.R. 15/2013 <sup>17</sup> e s.m.i. <sup>18</sup> La superficie coperta si misura in mq. <sup>19</sup>
-----------------------------------	---	---

---

<sup>14</sup> L'Atto di coordinamento tecnico approvato con Delibera G.R. 967/2015, all'art. 5, co. 4 e 5, stabilisce:

4. Nel caso di edifici di nuova costruzione, per i quali sia ottenuta una riduzione minima del 20 per cento dell'indice di prestazione energetica globale dell'edificio di cui al punto B.2 dell'Allegato 2, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, dei solai intermedi e di chiusura superiori ed inferiori, eccedente ai 30 centimetri, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri per tutte le strutture che racchiudono il volume riscaldato, e fino ad un massimo di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e nei rapporti di copertura. [...]

5. Delle medesime condizioni previste al comma 4 beneficiano gli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti nelle tabelle di cui ai punti D.1.1, D.1.2 e D.1.3 dell'Allegato 2.

<sup>15</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>16</sup> **13. Superficie coperta (Sq):** Proiezione sul piano orizzontale della sagoma planivolumetrica di un edificio.

<sup>17</sup> **L.R. 15/2013 art. 11 co. 2:** Al fine di favorire il miglioramento del rendimento energetico del patrimonio edilizio esistente trovano applicazione le seguenti misure di incentivazione, in coerenza con quanto disposto dall'articolo 11, commi 1 e 2, del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE):

a) i maggiori spessori delle murature, dei solai e delle coperture, necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dalla normativa vigente, non costituiscono nuovi volumi e nuova superficie nei seguenti casi:

1) per gli elementi verticali e di copertura degli edifici, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino a un massimo di ulteriori 25 centimetri;

2) per gli elementi orizzontali intermedi, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 15 centimetri;

[...]

<sup>18</sup> cfr. nota 14.

<sup>19</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

**9. Superficie permeabile (Sp)**

del. ALER 279/2010 Allegato A punto 14

La Superficie permeabile è definita al punto 14 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i..<sup>20 21</sup>

Per le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità, la superficie permeabile sarà computata con riferimento ai valori dei coefficienti di deflusso definiti nella tabella seguente, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati<sup>22</sup>

Tabella a \_ Valori dei coefficienti di deflusso per principali tipologie di superficie

Caratteristiche delle superfici	Coefficiente di deflusso $\Psi$				
	0,10	0,20	0,30	0,40	0,50
Superfici in terra battuta				●	
Giardini, aree verdi, prati, orti, superfici boscate ed agricole	●				
Superfici in ghiaia sciolta, su sottofondo permeabile			●		
Pavimentazione in ciottoli su sabbia				●	
Pavimentazione in prefabbricati in cls o materiale sintetico, inerbiti per almeno il >40% del totale, posati su apposita stratificazione di supporto				●	
Aree esterne trattate con sistemi drenanti e superficie a prato			●		
Copertura a verde (riferito a strutture ipogee) con spessore totale medio $8 < s \leq 10$ cm, compreso lo strato drenante					●
Copertura a verde (riferito a strutture ipogee) con spessore totale medio $10 < s \leq 15$ cm, compreso lo strato drenante				●	
Copertura a verde (riferito a strutture ipogee) con spessore totale medio $15 < s \leq 25$ cm, compreso lo strato drenante			●		
Copertura a verde (riferito a strutture ipogee) con spessore totale medio $25 < s \leq 50$ cm, compreso lo strato drenante		●			

**10. Albedo**

Rapporto tra la radiazione incidente e quella riflessa di una superficie. E' compreso tra valori limite di 0 (superfici totalmente assorbenti) e 1 (superfici totalmente riflettenti).

**11. Piano di un edificio**

del. ALER 279/2010 Allegato A punto 30

Il Piano di un edificio è definito al punto 30 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i..<sup>23 24</sup>

<sup>20</sup> **14. Superficie permeabile (Sp):** Porzione ineditata di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

<sup>21</sup> cfr. nota 14.

<sup>22</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>23</sup> **30. Piano di un edificio:** Spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.

<sup>24</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<b>12. Piano fuori terra</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 31	Il Piano fuori terra è definito al punto 31 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i.. <sup>25 26</sup>
<b>13. Piano seminterrato</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 32	Il Piano seminterrato è definito al punto 32 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i.. <sup>27 28</sup>
<b>14. Piano interrato</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 33	Il Piano interrato è definito al punto 33 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i.. <sup>29 30</sup>
<b>15. Sottotetto</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 34	Il Sottotetto è definito al punto 34 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i.. <sup>31 32</sup>
<b>16. Soppalco</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 35	Il Soppalco è definito al punto 35 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i.. <sup>33 34</sup>
<b>17. Altezza utile (Hu)</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 38	L'Altezza utile è definita al punto 38 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i.. <sup>35</sup> Ove siano presenti strutture sottoemergenti dal soffitto (travetti) poste ad interasse inferiore a ml 0,40, l'altezza utile si misura all'intradosso delle medesime. L'altezza utile si misura in m.. <sup>36</sup>

<sup>25</sup> **31. Piano fuori terra:** Piano di un edificio il cui pavimento si trova in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, anche a seguito delle opere di sistemazione dell'area.

<sup>26</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>27</sup> **32. Piano seminterrato:** Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno circostante e il cui soffitto si trova ad una quota media uguale o superiore a m 0,90 rispetto al terreno, misurata sulla linea di stacco dell'edificio. Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati. Sono assimilati a piani fuori terra:

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

<sup>28</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>29</sup> **33. Piano interrato:** Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90.

<sup>30</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>31</sup> **34. Sottotetto:** Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

<sup>32</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>33</sup> **35. Soppalco:** Partizione orizzontale interna praticabile, che non determina un ulteriore piano nell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio. Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

<sup>34</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>35</sup> **38. Altezza utile (Hu):** Altezza netta del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o delle strutture sottoemergenti dal soffitto (travetti), senza tener conto delle irregolarità e dei punti singolari. Ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80), e di quelli non fruibili, l'altezza

<b>18. Altezza virtuale</b> (o altezza utile media) (Hv)	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 39	L'Altezza virtuale è definita al punto 39 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i.. <sup>37</sup> L'altezza virtuale si misura in m.. <sup>38</sup>
<b>19. Volume totale o lordo (Vt)</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 28 L.R. 15/2013 art. 11	Il Volume totale o lordo è definito al punto 28 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i.. <sup>39</sup> Per il patrimonio edilizio esistente trovano applicazione le misure di incentivazione di cui all'art. 11 co. 2 lett. a) L.R. 15/2013 <sup>40</sup> e s.m.i.. <sup>41</sup> Il volume totale si misura in mc.. <sup>42</sup>
<b>20. Volume utile (Vu)</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 29	Il Volume utile è definito al punto 29 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i.. <sup>43</sup> Il volume utile si misura in mc.. <sup>44</sup>
<b>21. Altezza dei fronti (Hf)</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 36	L'Altezza dei fronti è definita al punto 36 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i.. <sup>45 46</sup> Nel caso di coronamento inclinato o con porzioni a quote differenziate, l'altezza del fronte è determinata dalla media delle altezze come sopra determinate; sono comunque esclusi i vani di accesso ai lastrici solari. Nella determinazione della linea di stacco dell'edificio non si tiene conto di modifiche al piano di campagna esistente che lo portino al di sopra della quota massima della pavimentazione dell'area pubblica misurata a confine con il lotto. Per fronti da edificare in confine fra lotti posti a quote diverse, la linea di stacco viene determinata con riferimento al lotto più basso. L'altezza dei fronti si misura in m.. <sup>47</sup>

utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli stessi siano necessari per la copertura di impianti tecnologici. Ai fini del rispetto dei requisiti cogenti in materia di altezza minima dei locali, essa si misura fino all'altezza dell'eventuale controsoffitto (altezza utile netta).

<sup>36</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>37</sup> **39. Altezza virtuale (o altezza utile media) (Hv):** Rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80.

<sup>38</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>39</sup> **28. Volume totale o lordo (Vt):** Volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica.

<sup>40</sup> cfr. nota 17

<sup>41</sup> cfr. nota 14.

<sup>42</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>43</sup> **29. Volume utile (Vu):** Somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.

<sup>44</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>45</sup> **36. Altezza dei fronti (Hf):** Misura ottenuta dalla differenza della quota media della linea di stacco dell'edificio con la più alta delle seguenti quote:  
- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su;  
- linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°;

<b>22. Altezza dell'edificio (H)</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 37	L'Altezza dell'edificio è definita al punto 37 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i.. <sup>48</sup> L'altezza dell'edificio si misura in m.. <sup>49</sup>
<b>23. Sagoma planivolumetrica</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 26	La Sagoma planivolumetrica è definita al punto 26 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i.. <sup>50 51</sup>
<b>24. Sagoma</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 27	La Sagoma è definita al punto 27 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i.. <sup>52</sup> La sagoma si misura in mq.. <sup>53</sup>
<b>25. Distanza dai confini di proprietà</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 42	La Distanza dai confini di proprietà è definita al punto 42 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i.. <sup>54</sup> Le distanze di cui al presente comma ed ai commi successivi si misurano in m.. <sup>55</sup>
<b>26. Distanza dal confine stradale</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 43	La Distanza dal confine stradale è definita al punto 43 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i.. <sup>56 57</sup>

- linea di colmo, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°;
- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1,20, per gli edifici con copertura piana;
- media delle altezze dei punti più alti sull'intradosso della copertura, per le coperture a padiglione.

Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:

- i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20 o quando i vuoti prevalgono sui pieni;
- i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralici, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.

<sup>46</sup> cfr. nota 14.

<sup>47</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>48</sup> **37. Altezza dell'edificio (H):** Altezza massima tra quella dei vari fronti.

<sup>49</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>50</sup> **26. Sagoma planivolumetrica:** Figura solida definita dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura dell'edificio e del piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (bow window, logge, porticati) e i volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di m 1,50, delle sporgenze decorative e funzionali (comignoli, canne fumarie, condotte impiantistiche), delle scale esterne aperte e scoperte se a sbalzo, delle scale di sicurezza esterne e di elementi tecnologici quali pannelli solari e termici.

<sup>51</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>52</sup> **27. Sagoma:** Proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planivolumetrica.

<sup>53</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>54</sup> **42. Distanza dai confini di proprietà:** Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine della proprietà. Dalla misurazione della distanza sono esclusi gli sporti dell'edificio purché aventi una profondità ≤ a m. 1,50; nel caso di profondità maggiore, la distanza è misurata dal limite esterno degli sporti.

<sup>55</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>56</sup> **43. Distanza dal confine stradale:** Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine stradale, così come definito dal Nuovo Codice della strada.

<sup>57</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<b>27. Distanza dalle infrastrutture</b>		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con l'infrastruttura. Viene misurata con le modalità indicate dalle relative norme di settore. In assenza di indicazioni si applica il criterio indicato al comma precedente.
<b>28. Distanza tra edifici / Distacco (De)</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 44	La Distanza tra edifici / Distacco è definita al punto 44 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i.. <sup>58 59</sup>
<b>29. Distanza tra pareti finestrate</b>		Lunghezza del segmento minimo che congiunge pareti o porzioni di pareti antistanti, quando anche una sola delle pareti sia finestrata. Due pareti, o porzioni di parete, si intendono antistanti quando la perpendicolare condotta da un punto qualunque di una delle due pareti incontra la parete opposta.

## 1.2. Parametri e indici urbanistici norme sovraordinate

<b>30. Superficie territoriale (ST)</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 1	La Superficie territoriale è definita al punto 1 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i.. <sup>60</sup> La Superficie territoriale si misura in mq. <sup>61</sup>
<b>31. Superficie fondiaria (SF)</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 2	La Superficie fondiaria è definita al punto 2 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i.. <sup>62</sup> Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la superficie fondiaria (SF) comprende le eventuali superfici di dotazione territoriale pubblica che si rendono necessarie a seguito dell'intervento. La Superficie fondiaria si misura in mq. <sup>63</sup>

<sup>58</sup> **44. Distanza tra edifici / Distacco (De):** Lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici. Dalla misurazione della distanza sono esclusi gli sporti dell'edificio purché aventi una profondità ≤ a m. 1,50; nel caso di profondità maggiore, la distanza è misurata dal limite esterno degli sporti.

<sup>59</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>60</sup> **1. Superficie territoriale (ST):** Superficie totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC e PUA). Comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali.

Nota: La superficie territoriale (ST) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.

<sup>61</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>62</sup> **2. Superficie fondiaria (SF):** Superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico. Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la superficie fondiaria (SF) può comprendere le eventuali superfici (di parcheggi) di dotazione territoriale pubblica che si rendono necessarie a seguito dell'intervento.

Nota: La superficie fondiaria (SF) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.

<sup>63</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<b>32. Densità territoriale</b>	<p>Quantità massima di superfici utili (Su) ed accessorie (Sa) realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale (ST).</p> <p>La densità territoriale si esprime attraverso un Indice di edificabilità territoriale (IT) dato dal rapporto tra le quantità massime di superfici edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale:</p> $IT=(Su+Sa)/ST.$ <p>Nel computo di IT non si tiene conto della superficie accessoria (Sa) fino a concorrenza del 70% della superficie utile (Su). L'indice di edificabilità territoriale si misura in mq/mq.</p>
<b>33. Densità fondiaria</b>	<p>Quantità massima di superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria (SF).</p> <p>La densità fondiaria si esprime attraverso un indice di edificabilità fondiaria (IF) dato dal rapporto tra le quantità massime di superfici edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria:</p> $IF=(Su+Sa)/SF.$ <p>Nel computo di IF non si tiene conto della superficie accessoria (Sa) fino a concorrenza del 70% della superficie utile (Su). L'indice di edificabilità fondiaria si misura in mq/mq.</p>
<b>34. Rapporto di copertura (Q)</b>	<p>del. ALER 279/2010 Allegato A punto 16</p> <p>Il Rapporto di copertura è definito al punto 16 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i..<sup>64</sup> Si indica come un rapporto massimo ammissibile espresso con una percentuale.<sup>66</sup></p>
<b>35. Rapporto/ indice di permeabilità (Ip)</b>	<p>del. ALER 279/2010 Allegato A punto 15</p> <p>Il Rapporto/indice di permeabilità è definito al punto 15 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i..<sup>67</sup> Si definiscono l'Indice di permeabilità territoriale Ipt (Sp/ST) e l'Indice di permeabilità fondiaria Ipf (Sp/SF).<sup>68</sup></p>
<b>36. Rapporto di verde (Rv)</b>	<p>Rapporto tra la superficie a verde presente sul lotto e sull'edificio e la superficie fondiaria (SF). Per superficie a verde si intende qualsiasi superficie sia del lotto che dell'edificio (tetto verde-pareti verdi) caratterizzata dalla presenza stabile di vegetazione. Si indica come un rapporto minimo ammissibile espresso con una percentuale.</p>

<sup>64</sup> **16. Rapporto di copertura (Q):** Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (Sq/SF). Si indica di norma come un rapporto massimo ammissibile espresso con una percentuale.

<sup>65</sup> cfr. nota 14.

<sup>66</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>67</sup> **15. Rapporto/ indice di permeabilità (Ip):** Rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie territoriale o fondiaria. Si indica di norma come un rapporto minimo ammissibile espresso con una percentuale. Si definiscono così l'Indice di permeabilità territoriale (Sp/ST) e l'Indice di permeabilità fondiaria (Sp/SF).

<sup>68</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

norme sovraordinate

<b>37. Potenzialità edificatoria</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 10	La Potenzialità edificatoria è definita al punto 10 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i.. <sup>69 70</sup>
<b>38. Carico urbanistico</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 11	Il Carico urbanistico è definito al punto 11 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i.. <sup>71 72</sup>

1.3. Altre definizioni

norme sovraordinate

<b>39. Unità immobiliare</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 48	L'Unità immobiliare è definita al punto 48 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i.. <sup>73 74</sup>
<b>40. Alloggio</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 49	L'Alloggio è definito al punto 49 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i.. <sup>75 76</sup>
<b>41. Unità edilizia (Ue)</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 50	L'Unità edilizia è definita al punto 50 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i.. <sup>77 78</sup>
<b>42. Parti comuni / condominiali</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 23	Le Parti comuni/condominiali sono definite al punto 23 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i.. <sup>79 80</sup>
<b>43. Edificio o fabbricato</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 51	L'Edificio o fabbricato è definito al punto 51 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i.. <sup>81 82</sup>

<sup>69</sup> **10. Potenzialità edificatoria:** Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici.  
Nota: La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.

<sup>70</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>71</sup> **11. Carico urbanistico:** Fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza.

<sup>72</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>73</sup> **48. Unità immobiliare:** Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.

<sup>74</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>75</sup> **49. Alloggio:** Unità immobiliare destinata ad abitazione.

<sup>76</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>77</sup> **50. Unità edilizia (Ue):** Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari. L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.

<sup>78</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>79</sup> **23. Parti comuni / condominiali:** Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.

<sup>80</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>81</sup> **51. Edificio o fabbricato:** Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico – funzionali, che sia accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Per edificio residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad abitazione.

norme sovraordinate

<b>44. Edificio unifamiliare/monofamiliare</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 52	L'Edificio unifamiliare/monofamiliare è definito al punto 52 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i.. <sup>83 84</sup>
<b>45. Pertinenza (spazi di pertinenza)</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 53	La Pertinenza (spazi di pertinenza) è definita al punto 53 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i.. <sup>85 86</sup>
<b>46. Superfetazione</b>		Parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, ovvero costruzione impropria ed accessoria, anche se disgiunta dall'edificio principale, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o l'aspetto esteriore dell'edificio stesso o dell'ambiente circostante.
<b>47. Volume tecnico</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 46	Il Volume tecnico è definito al punto 46 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i.. <sup>87 88</sup>
<b>48. Vuoto tecnico</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 47	Il Vuoto tecnico è definito al punto 47 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i.. <sup>89 90</sup>
<b>49. Lotto</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 7	Il Lotto è definito al punto 7 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i.. <sup>91 92</sup>
<b>50. Unità fondiaria</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 8	L'Unità fondiaria è definita al punto 8 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i.. <sup>93 94</sup>

Per edificio non residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale. Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.

<sup>82</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>83</sup> **52. Edificio unifamiliare/monofamiliare:** Edificio singolo con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.

<sup>84</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>85</sup> **53. Pertinenza (spazi di pertinenza):** Opera edilizia di modeste dimensioni all'interno del lotto, legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale rispetto alla costruzione principale. La pertinenza consiste in un servizio od ornamento dell'edificio principale già completo ed utile di per sé.

<sup>86</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>87</sup> **46. Volume tecnico:** Spazio ispezionabile, ma non stabilmente fruibile da persone, destinato agli impianti di edifici civili, industriali e agro – produttivi come le centrali termiche ed elettriche, impianti di condizionamento d'aria, di sollevamento meccanico di cose e persone, di canalizzazione, camini, canne fumarie, ma anche vespai, intercapedini, doppi solai. Ai fini del calcolo delle superfici, sono comunque escluse le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte e le intercapedini tecniche; i restanti volumi tecnici sono computati a seconda che siano o meno praticabili.

<sup>88</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>89</sup> **47. Vuoto tecnico:** Camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80.

<sup>90</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>91</sup> **7. Lotto:** Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto inedito, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.

<sup>92</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>93</sup> **8. Unità fondiaria:** Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica. Sono, ad esempio, unità fondiarie:

norme sovraordinate

<b>51. Superficie minima di intervento</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 9	La Superficie minima di intervento è definita al punto 9 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i. <sup>95</sup> La superficie minima di intervento si misura in mq. <sup>96</sup>
52. omissis		
<b>53. Androne</b>		Si definisce androne una galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.
<b>54. Arredi delle aree pertinenziali degli edifici</b>		<p>Manufatti mobili, facilmente amovibili e di modeste dimensioni, quali ricoveri di attrezzi da giardinaggio e piccole casette di legno, piccole serre in ferro e vetro, barbecue o piccoli focolari, canili, pergolati scoperti, gazebi in struttura leggera, concimaie per il recupero dei cascami del giardino ed ogni elemento di arredo e corredo delle sistemazioni a verde.</p> <p>Sono considerati di modeste dimensioni i manufatti di altezza massima, nel punto più alto della copertura, inferiore a m 3 e con superficie netta non superiore ai seguenti limiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manufatti chiusi o aperti su non più di due lati 8 mq;</li> <li>- tettoie o manufatti aperti almeno su tre lati 30 mq.</li> </ul> <p>Le suddette superfici massime sono da intendersi complessive per ognuna delle tipologie sopra indicate, per ogni alloggio o unità immobiliare non residenziale.<sup>97</sup></p>
<b>55. Autorimessa/ Garage</b>		Vano destinato al ricovero e alla sosta degli autoveicoli. Non sono considerate autorimesse le tettoie aperte almeno su due lati.
<b>56. Balcone</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 54	Il Balcone è definito al punto 54 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i. <sup>98 99</sup>



- le unità fondiari preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti ineditati";
- gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;
- le unità poderali, o unità fondiari agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.

<sup>94</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>95</sup> **9. Superficie minima di intervento:** Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.

<sup>96</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>97</sup> comma modificato con variante approvata con delibera C.C. 105662 del 09/11/2015.

<sup>98</sup> **54. Balcone:** Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

norme sovraordinate

---

**57. Ballatoio** del. ALER 279/2010 Allegato A punto 55 Il Ballatoio è definito al punto 55 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i..<sup>100 101</sup>



AMSTERDAM-WoZoCo apartments-MVRDV

---

58. omissis

---

**59. Bow window**

Parte di ambiente che sporge all'esterno della facciata di un edificio, come un terrazzino chiuso da vetrate.



---

**60. Chiosco**

Piccolo padiglione indipendente, avente il perimetro delimitato da partizioni leggere. Normalmente è destinato ad uso commerciale o simili. I chioschi commerciali si inquadrano nella nuova costruzione.

---

**61. Galleria**

Ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.



---

**62. Gazebo**

Chiosco da giardino, aperto, dotato di copertura in tela o permanente leggera.

---

63. omissis

---

**64. Loggia /Loggiato** del. ALER 279/2010 Allegato A punto 56 La Loggia/Loggiato è definita/o al punto 56 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i..<sup>102 103</sup>

---

<sup>99</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>100</sup> **55. Ballatoio:** Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione (per esempio tra varie unità immobiliari), munito di ringhiera o parapetto.

<sup>101</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

norme sovraordinate

---

<b>65. Lastrico solare</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 57	Il Lastrico solare è definito al punto 57 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i.. <sup>104 105</sup>
<b>66. Pensilina</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 58	La Pensilina è definita al punto 58 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i.. <sup>106 107</sup>

---



---

<b>67. Pergolato</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 59	Il Pergolato è definito al punto 59 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i.. <sup>108 109</sup>
----------------------	--	--

---



*Bamboo Courtyard Teahouse / Harmony World Consulting & Design*

---

<b>68. Portico /porticato</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 60	Il Portico/Porticato è definito al punto 60 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i.. <sup>110 111</sup>
-------------------------------	--	--

---

<sup>102</sup> **56. Loggia/Loggiato:** Spazio praticabile coperto, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

<sup>103</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>104</sup> **57. Lastrico solare:** Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.

<sup>105</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>106</sup> **58. Pensilina:** Copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.

<sup>107</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>108</sup> **59. Pergolato:** Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.

<sup>109</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

69. Serra

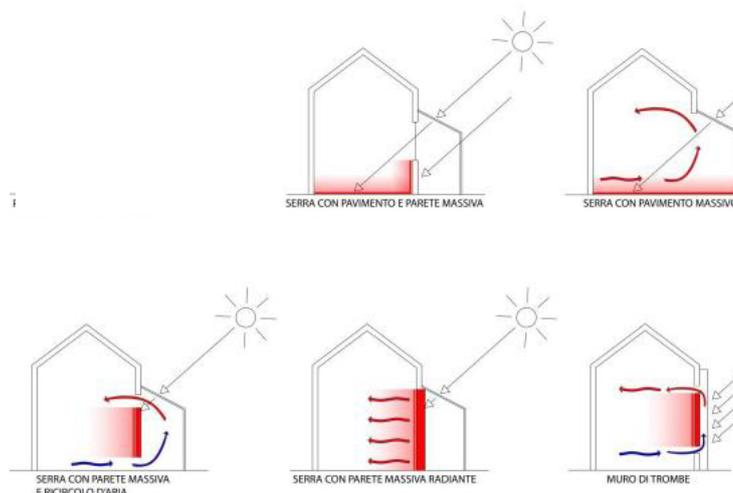
Struttura atta alla coltivazione protetta di piante generalmente a scopi produttivi o per hobby.



70. Serra solare

Volume tecnologico delimitato da vetri o materiali simili con funzioni di trappola di calore che sfrutta l'effetto serra ai fini di risparmio energetico.

ESEMPI DI SISTEMI DI CAPTAZIONE SOLARE



71. Terrazza

del. ALER 279/2010 Allegato A punto 61

La Terrazza è definita al punto 61 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i.<sup>112 113</sup>



<sup>110</sup> **60. Portico/porticato:** Spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto almeno su due lati verso i fronti esterni dell'edificio.

<sup>111</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>112</sup> **61. Terrazza:** Spazio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

<sup>113</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

norme sovraordinate

---

<b>72. Tettoia</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 62	La Tettoia è definita al punto 62 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i.. <sup>114 115</sup>
--------------------	--	--



---

<b>73. Tetto verde</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 64	Il Tetto verde è definito al punto 64 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i.. <sup>116 117</sup>
------------------------	--	--

---

<b>74. Veranda</b>	del. ALER 279/2010 Allegato A punto 63	La Veranda è definita al punto 63 dell'Allegato A alla delibera ALER 279/2010 e s.m.i.. <sup>118 119</sup>
--------------------	--	--

---

<sup>114</sup> **62. Tettoia:** Copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.

<sup>115</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>116</sup> **64. Tetto verde:** Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radicano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).

<sup>117</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>118</sup> **63. Veranda:** Spazio praticabile coperto, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili.

<sup>119</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

## 2. DEFINIZIONI DEGLI USI

Ai fini urbanistici le utilizzazioni degli edifici e degli immobili vengono classificate come di seguito:

### norme sovraordinate

<b>1. Dotazioni territoriali</b>		Impianti, opere e spazi attrezzati di proprietà pubblica o di uso pubblico, ovvero di interesse pubblico, che concorrono a realizzare la qualità urbana ed ecologico ambientale del territorio.
<b>1a. Infrastrutture per l'urbanizzazione</b>	L.R. 20/2000 art. A-23	<p>1. Le infrastrutture per l'urbanizzazione sono definite all'art. A-23 L.R. 20/2000 e s.m.i.<sup>120</sup></p> <p>2. Nell'uso sono compresi i relativi uffici, spazi di deposito, locali di servizio; sono pure compresi gli alloggi per il personale di custodia strettamente necessario alla sicurezza e alla continuità del pubblico servizio, per una superficie massima di 90 mq di Su.<sup>121</sup></p>
<b>1b. Attrezzature e spazi collettivi</b>		<p>1 Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati, pubblici o privati, destinati a servizi di interesse collettivo necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.</p> <p>2 Per gli impianti, opere e spazi di proprietà privata l'interesse collettivo dovrà essere assicurato da apposita convenzione o atto pubblico a ciò finalizzato.</p> <p>3 Gli usi rientranti nelle le attrezzature e spazi collettivi vengono così suddivisi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li><b>a) Istruzione</b> - comprende le scuole di ogni ordine e grado, nonché le Università, compresa ogni attrezzatura complementare, le attrezzature didattiche di ricerca ed amministrative, tutti gli spazi tecnici, di servizio e di supporto come bar, mense, sedi associative, sale riunioni, ecc e le relative aree scoperte; è ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia, con un massimo di 160 mq di Su per singola sede.</li><li><b>b) Assistenza e servizi sociali e igienico sanitari</b> - sono compresi ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani e portatori di handicap, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri sanitari di riabilitazione, centri sanitari specializzati, attrezzature</li></ul>

<sup>120</sup> **L.R. 20/2000 art. A-23:**

1. Per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti.

2. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:

- a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
- e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento. [...]

<sup>121</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

socio - sanitarie ed assistenziali di quartiere, aree-sosta per le minoranze nomadi, ecc., con i relativi spazi tecnici e di supporto, mense, bar, alloggi di custodia (in rapporto all'articolazione degli insediamenti).

**c) Carceri** - sono compresi gli edifici destinati alla detenzione e gli impianti connessi.

**d) Pubblica Amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile** - sono compresi le sedi di uffici della Pubblica Amministrazione, i centri civici, le sedi di uffici del decentramento amministrativo, i servizi complementari, le sedi per la pubblica sicurezza e gli uffici e strutture per la protezione civile.

**e) Attrezzature militari** - sono compresi gli edifici e gli impianti destinati alle attività militari ed i relativi alloggi per il personale.

**f) Attività culturali** - sono compresi i musei, le biblioteche, i cinema, i teatri, compresi gli spazi di servizio, di supporto e tecnici; è ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia, con un massimo di 90 mq di Su.

**g) Culto** - sono compresi edifici per il culto, con relativi alloggi pertinenziali fino ad un massimo di 200 mq di Su totale.

**h) Cimiteri** - sono gli spazi destinati all'inumazione, tumulazione e cremazione; sono compresi i locali tecnici, di servizio, di deposito.

**i) Attività sportive** - sono compresi gli impianti sportivi con o senza copertura, ed i servizi di pertinenza quali piazzole di sosta, ricovero animali, punti di ristoro, sedi amministrative, depositi di attrezzi, servizi tecnologici; nel caso di attrezzature di scala territoriale è ammessa altresì la presenza di alloggi di custodia, non superiori a 90 mq di Su complessiva.

**l) Spazi urbani aperti** - sono compresi gli spazi aperti attrezzati per il gioco, la ricreazione e il tempo libero, compresi gli elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, chioschi, servizi igienici ecc), nonché gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi.

**m) Parcheggi non al diretto servizio dell'insediamento** - sono compresi i parcheggi pubblici e privati di uso pubblico, coperti o scoperti, e relativi spazi di servizio e tecnici.

---

**1c. Attrezzature ecologiche ed ambientali**

L.R. 20/2000 art. A-25

1. Le attrezzature ecologiche e ambientali sono definite all'art. A-25 L.R. 20/2000 e s.m.i.<sup>122 123</sup>

---

<sup>122</sup> L.R. 20/2000 art. A-25:

1. Le dotazioni ecologiche ed ambientali del territorio sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità

norme sovraordinate

<b>1d. Strutture sanitarie private</b>	Sono comprese le cliniche sanitarie, i poliambulatori, i laboratori di analisi cliniche non convenzionati con il Servizio Sanitario Nazionale. E' ammessa la realizzazione di alloggi di custodia per una superficie utile totale non superiore a mq 160 e comunque non superiore al 50% della superficie utile totale.
<b>1e. Scuole private</b>	Sono comprese le scuole private di ogni ordine e grado, laddove non siano parificate o convenzionate.
<b>1f. Autorimesse private</b>	Sono comprese le autorimesse private che non siano pertinenti ad altre attività.
<b>2. Usi per l'attività produttiva agricola e al servizio delle aziende e del territorio agricolo</b>	Comprendono le attività connesse alla produzione di beni agroalimentari e la relativa residenza, così articolate:
<b>2a. Attività aziendali agricole</b>	Sono comprese tutte le strutture edilizie diverse dall'abitazione agricola, funzionali alla produzione ed organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola con esclusione degli allevamenti. Sono comprese le attività di vendita diretta dei prodotti dell'azienda.
<b>2b. Colture in serre fisse</b>	Sono comprese le strutture destinate all'esercizio di colture agricole in ambienti chiusi stabilmente ancorate al suolo mediante fondazioni e dotate di copertura e chiusure.
<b>2c. Attrezzature aziendali e interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici.</b>	Sono comprese le attività, gestite da aziende agricole o da loro associazioni, per la conservazione e trasformazione di prodotti agricoli principalmente locali e le relative strutture complementari, comprese le attività di produzione di energia da biomasse e biogas, nonché le abitazioni per il personale di custodia fino a 160 mq di Su.
<b>2d. Allevamenti</b>	Sono comprese le strutture destinate all'allevamento di animali ivi compresi gli edifici di servizio, deposito, uffici, nonché gli impianti per lo stoccaggio e lo smaltimento delle deiezioni ed esclusi i piccoli allevamenti di cui al successivo punto 4. Sono altresì compresi gli eventuali alloggi per il personale di custodia fino a 160 mq di Su, purché non superiori al 10% della Su dell'allevamento.
<b>2e. Abitazioni aziendali agricole</b>	Sono costituite dagli edifici ad uso residenziale compresi nelle aziende agricole e funzionali alla produzione agricola.

dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Le dotazioni sono volte in particolare: alla tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano; alla raccolta differenziata dei rifiuti.

<sup>123</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

## norme sovraordinate

---

	<p>Sono destinati esclusivamente ai lavoratori agricoli la cui continuativa presenza in azienda è necessaria ai fini della produzione agricola, nonché ai conduttori del fondo ancorché collocati a riposo. Sono compresi gli edifici ed i vani accessori destinati ad automezzi o al ricovero di animali domestici ed i piccoli allevamenti con utilizzo strettamente familiare. E' altresì assimilato alla abitazione aziendale agricola un secondo alloggio per azienda, se destinato ai nuclei familiari di primo grado.</p>
<b>2f. Agriturismo</b>	<p>Attività di ricezione ed ospitalità esercitate in azienda dagli imprenditori agricoli, come disciplinate dalla L.R. 4/2009 e s.m.i.</p>
<b>2g. Impianti fotovoltaici agricoli con moduli ubicati al suolo</b>	<p>Attività di produzione di energia elettrica, esercitata nel territorio rurale dagli imprenditori agricoli, mediante impianti fotovoltaici, comunque realizzati, i cui moduli sono posizionati sulla terra a qualsiasi altezza dalla medesima.</p>
<b>3. Usi produttivi</b>	<p>Comprendono le attività industriali e artigianali e i servizi connessi.</p>
<b>3a. Artigianato di servizio</b>	<p>Rientrano nell'artigianato di servizio tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla persona, alla casa e alle aziende, quali riparazione veicoli, beni personali, lavanderie e tintorie, parrucchieri e barbieri; sono comprese anche le attività finalizzate al mantenimento o potenziamento fisico della persona come estetisti, centri benessere fisico ecc.</p> <p>Sono compresi in tale uso gli spazi delle attività artigianali e i relativi spazi di servizio, di supporto e di magazzino, gli spazi tecnici.</p> <p>É ammessa la presenza di un alloggio per il titolare dell'azienda artigiana o per il custode, purché non occupi più del 30% della superficie utile totale e comunque non superi i 160 mq di Su.</p>
<b>3b. Artigianato produttivo</b>	<p>Sono compresi tutti i tipi di attività artigianale con produzione di beni, con relativi uffici, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici.</p> <p>Sono ammessi alloggi per il titolare dell'azienda o il personale di custodia per una superficie utile massima non superiore a 160 mq per azienda, purché non superino il 30% della Su totale.</p>
<b>3c. Industria</b>	<p>Sono compresi tutti i tipi di attività industriale compatibili con l'ambiente urbano. Sono compresi gli spazi produttivi veri e propri, uffici, sale riunione, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici.</p> <p>É ammessa la presenza di alloggi per il titolare dell'azienda o il personale di custodia, di superficie utile non superiore a 160 mq di Su totale per ogni azienda.</p>

norme sovraordinate

<b>3d. Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica</b>		Sono comprese le attività commerciali all'ingrosso nonché le attività di raccolta, conservazione, smistamento e movimentazione delle merci, con i relativi uffici, spazi di esposizione e di supporto, di mostra e di vendita, ecc. É ammessa la presenza di alloggi per il titolare o il personale di custodia per una superficie utile totale non superiore a 160 mq e comunque non superiore al 50% della Su destinata all'attività.
<b>3e. Impianti fotovoltaici non agricoli con moduli ubicati al suolo</b>		Attività di produzione di energia elettrica, mediante impianti fotovoltaici, comunque realizzati, i cui moduli sono posizionati sulla terra a qualsiasi altezza dalla medesima, esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli.
<b>4. Residenza e assimilabili</b>		Sono comprese la residenza e le attività assimilabili. Più in dettaglio, sono comprese in tale uso: le abitazioni singole o collettive (condomini, collegi, convitti, conventi, comunità alloggio, studentati ecc. e relativi servizi, comprese le autorimesse pertinenziali), anche laddove sia svolta attività saltuaria di alloggio e prima colazione (B&b). Nel territorio rurale sono compresi i piccoli allevamenti con utilizzo strettamente familiare. Sono esclusi gli alloggi di servizio e di custodia, che non costituiscono una destinazione d'uso a sé stante ma acquisiscono urbanisticamente la destinazione d'uso dell'attività a cui si riferiscono. Laddove ammessi ai sensi del presente RUE, devono essere funzionalmente connessi alle aziende o impianti insediati. Essi concorrono alla determinazione della superficie utile produttiva o dell'impianto o servizio cui sono connessi.
<b>5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato</b>		E' costituito dalle attività commerciali di generi alimentari e non alimentari che si svolgono in spazi coperti aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq, anche se facenti parte di complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato, come definiti al punto 1.7 della delibera C.R. n° 1253/99 e s.m.i. <sup>124</sup> , con i relativi spazi tecnici, di magazzino e di servizio.
<b>6. Usi ricettivi e terziari</b>		Sono comprese le attività private di servizio in genere, escluso l'artigianato di servizio di cui al precedente punto 3a.
<b>6a. Ricettivo</b>	L.R. 16/2004 art. 4	Sono compresi gli usi ricettivi come definiti dalla L.R. 16/2004 e s.m.i. <sup>125</sup> :

<sup>124</sup> **Delibera C.R. n° 1253/99 punto 1.7 e s.m.i.:**

[...] I "complessi commerciali di vicinato" o "gallerie commerciali di vicinato" sono formati da un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie esistenti destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio-piccole strutture di vendita, e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti. [...]

<sup>125</sup> **L.R. 16/2004 art. 4 e s.m.i.:**

[...] **6.** Sono strutture ricettive alberghiere:

a) gli alberghi;

b) le residenze turistico-alberghiere.

**7.** Sono strutture ricettive all'aria aperta:

			<p><b>a) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere</b> - Sono compresi i relativi servizi (cucine, spazi tecnici, lavanderie, rimesse, ecc.) e spazi di ritrovo (ristoranti, bar, sale riunione, sale congressi, ecc.);</p> <p><b>b) strutture ricettive all'aria aperta</b> - Sono compresi i relativi spazi di servizio e di supporto e quelli commerciali e ricreativi.</p> <p>Sono escluse le attività saltuarie di alloggio e prima colazione, assimilate, ai sensi del presente RUE, alla residenza, e le strutture agrituristiche, comprese nelle attività aziendali agricole.<sup>126</sup></p>
<b>6b. Commercio al dettaglio in sede fissa – strutture medie e grandi</b>	delibera 1253/1999	C.R.	<p>Sono compresi gli spazi di vendita in sede fissa di generi alimentari e non alimentari, con i relativi spazi tecnici, di magazzino e di servizio.</p> <p>E' ammessa la realizzazione di alloggi per il titolare dell'azienda o il personale di custodia per una superficie utile totale non superiore a mq 160 e comunque non superiore al 50% della superficie di vendita.</p> <p>Gli usi commerciali al dettaglio in sede fissa vengono così suddivisi, secondo l'articolazione di cui alla delibera di Consiglio Regionale n° 1253/99 e s.m.i.<sup>127</sup>:</p> <p><b>a) Medio-piccole strutture di vendita non alimentari</b>, anche se facenti parte di complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato, come definiti al punto 1.7 della delibera C.R. n° 1253/99 e s.m.i.;</p> <p><b>b) Medio-piccole strutture di vendita alimentari</b>, anche se facenti parte di complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato, come definiti al punto 1.7 della delibera C.R. n° 1253/99 e s.m.i.;</p> <p><b>c) Medio-grandi strutture di vendita non alimentari;</b></p> <p><b>d) Medio-grandi strutture di vendita alimentari;</b></p>

- a) i campeggi;
- b) i villaggi turistici;
- b bis) i marina resort.

8. Sono strutture ricettive extralberghiere:

- a) le case per ferie;
- b) gli ostelli;
- c) i rifugi alpini;
- d) i rifugi escursionistici;
- e) gli affittacamere;
- f) le case e appartamenti per vacanza. [...]

<sup>126</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>127</sup> **Delibera C.R. n° 1253/99 punti 1.3 e 1.4 e s.m.i.:**

**medio-piccole strutture di vendita:** gli esercizi e i centri commerciali così come definiti nel D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 114 aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato [...] e fino a 1.500 mq. nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;

**medio-grandi strutture di vendita:** [...] gli esercizi e centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq. fino a 2.500 mq. nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;

**grandi strutture di vendita:** gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita.

<b>e) Grandi strutture di vendita.<sup>128</sup></b>	
<b>6c. Distribuzione di carburanti</b>	Nel rispetto delle specifiche norme di legge, sono comprese tutte le attrezzature e i servizi di distribuzione carburante, di assistenza automobilistica, ivi comprese le attività commerciali limitate all'utenza automobilistica ed i relativi spazi tecnici, con esclusione della rivendita di automezzi.
<b>6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande</b>	Sono compresi i ristoranti, le trattorie, i bar, le pizzerie e ogni altro locale con somministrazione di alimenti e bevande, escluso il catering, con i relativi spazi destinati al pubblico, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino, come disciplinati dalla L.R. 14/03 e dal Regolamento (CE) 852/2004. <sup>129</sup>
<b>6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo</b>	Sono i locali per lo spettacolo, cinema, teatri, locali da ballo, sale di ritrovo, sale gioco, impianti sportivi, palestre, ecc. È ammessa la realizzazione di alloggi per il titolare dell'azienda o il personale di custodia di Su totale non superiore a 90 mq nel caso di impianti superiori a 2.000 mq di Su al netto di tali alloggi.
<b>6f. Direzionale</b>	Sono compresi gli uffici privati, con i relativi spazi di supporto e servizio, le mense e bar, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il titolare dell'azienda o il personale di custodia per un massimo di 90 mq di superficie utile. Sono così suddivisi: <ul style="list-style-type: none"> <li><b>a) Sportelli bancari</b> - è compresa l'attività di intermediazione monetaria eseguita da banche e similari, con accesso di pubblico;</li> <li><b>b) Call center, centri di elaborazione dati e simili</b> - sono compresi gli uffici che di norma non hanno accesso di pubblico;</li> <li><b>c) Altri uffici privati</b> - sono comprese le attività direzionali e le sedi di rappresentanza, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, le sedi di istituti di ricerca, gli uffici postali, le sedi di associazioni.</li> </ul>

<sup>128</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>129</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

**RUE - ALLEGATO 2**  
**DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

Ogni intervento edilizio deve essere ricondotto, in funzione del tipo di opere previste, ad una delle definizioni di intervento riportate negli articoli successivi.

**norme sovraordinate**

**1. manutenzione ordinaria**

- D.P.R. 380/2001 art. 3 lett. a)  
L.R. 15/2013 punto a) Allegato  
L.R. 23/2004 art. 16 bis
1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono definiti al punto a) dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.<sup>130</sup>
  2. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi sulla generalità del patrimonio edilizio, nel rispetto delle norme di settore e del presente RUE. Tali interventi devono essere compatibili con i requisiti essenziali di qualità edilizia fissati dal presente RUE e sono soggetti, oltre alle norme di settore, alle prescrizioni sul decoro delle costruzioni, in particolare quelle riportate all'art. 68 del presente RUE. Eventuali opere di manutenzione ordinaria non conformi alle prescrizioni del presente RUE o non rispondenti alle norme di decoro o essenziali saranno assoggettate alle sanzioni previste dall'art. 16 bis, co. 4, L.R. 23/2004 e s.m.i.<sup>131</sup>
  3. Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad alcun titolo edilizio. Tali interventi, ove rilevanti ai sensi del D.Lgs 42/04 e s.m.i., richiedono la preventiva autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo, secondo le modalità previste dal citato Decreto.
  4. Ai fini della applicazione del primo comma rientrano, a titolo esemplificativo, nelle **finiture** degli edifici :
    - manti di copertura, impermeabilizzazioni;
    - grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, di aerazione, camini,
    - intonaci e rivestimenti interni ed esterni;
    - tinteggiature interne ed esterne;
    - infissi interni ed esterni, inferriate, vetrine, tende parasole;
    - pavimenti interni ed esterni;
    - controsoffitti, pareti divisorie componibili, soppalchi e pareti montate a secco purché assimilabili ad opere di arredo.
  5. Sono comprese nella manutenzione ordinaria anche:
    - l'adeguamento dello spessore delle murature
- L.R. 15/2013 art. 7 co. 1 lett. b), g), h), i)

<sup>130</sup> **D.P.R. 380/2001 art. 3 lett. a) " interventi di manutenzione ordinaria"**: gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

**N.B.:** il successivo **art. 6** specifica che gli interventi di manutenzione ordinaria comprendono "gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW".

<sup>131</sup> **L.R. 23/2004 art. 16 bis, co. 4:** Qualora gli interventi attinenti all'attività edilizia libera siano eseguiti in difformità dalla disciplina dell'attività edilizia, lo Sportello unico applica la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, determinata ai sensi dell'articolo 21, commi 2 e 2 bis, e comunque non inferiore a 1.000,00 euro, salvo che l'interessato provveda al ripristino dello stato legittimo. Rimane ferma l'applicazione delle ulteriori sanzioni eventualmente previste in caso di violazione della disciplina di settore.

## norme sovraordinate

---

L.R. 15/2013 art. 7 co. 4  
lett. a)

L.R. 15/2013 art. 13 co. 1  
lett. a), b)

perimetrali, dell'involucro dell'edificio, delle coperture e dei solai, eseguiti all'interno dell'immobile o della struttura, per il risparmio energetico o l'isolamento acustico;

- la realizzazione di griglie interne/esterne alle pareti per adeguamento alle norme di sicurezza o igienico sanitarie per la ventilazione di bagni, cucine, autorimesse o altri locali.

6. Ai fini dell'applicazione del comma 1, inoltre, si intendono opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quelle opere di riparazione, rifacimento o adeguamento a norme di legge ed in particolare a quelle igieniche o di sicurezza di impianti quali: idrico e sanitario, elettrico, elettronici, di riscaldamento, di ventilazione, del gas, di ascensore, di fognatura e scarico delle acque reflue ecc.

7. Le opere di cui al comma precedente non devono comunque comportare la costruzione o la destinazione ex - novo di locali per servizi tecnologici.

8. Sono assimilati alle opere di manutenzione ordinaria in quanto assimilabili ad installazione di elettrodomestici, anche:

- l'installazione di antenne paraboliche di piccole dimensioni (di diametro inferiore a m. 1,5);
- l'installazione di condizionatori di potenzialità frigorifera non superiore a 5 Kwh;
- installazione di impianti di microgenerazione ad uso monofamiliare.

9. Per gli edifici industriali, artigianali e produttivi in genere esistenti nel sistema insediativo della produzione, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere e le modifiche necessarie a mantenere la sicurezza e la funzionalità degli impianti. A titolo di esemplificazione, si indicano, qui di seguito, alcune opere che possono rientrare fra quelle di ordinaria manutenzione degli impianti industriali:

- a. costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali:
    - cabine per trasformatori o per interruttori elettrici, cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna,
    - cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto;
  - b. sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
  - c. serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;
  - d. opere a carattere precario o facilmente amovibili
-

- quali: baracche ad elementi componibili, in legno, metallo o conglomerato armato, ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzate;
- e. garitte; chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate, installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti, passerelle di sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
  - f. trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione, basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti, separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti e rete ovvero in muratura;
  - g. attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e simili, attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc;
  - h. tettoie di protezione dei mezzi meccanici;
  - i. canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento dei fumi.<sup>132</sup>

---

**2. manutenzione straordinaria**

D.P.R. 380/2001 art. 3 lett. b)  
L.R. 15/2013 punto b)  
Allegato

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono definiti al punto b) dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.<sup>133</sup>

---

<sup>132</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014 e con variante approvata con delibera C.C. 105662 del 09/11/2015.

<sup>133</sup> **D.P.R. 380/2001 art. 3 lett. b) "interventi di manutenzione straordinaria"**: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione di uso.

## norme sovraordinate

---

L.R. 23/2004 artt. 16, 16 bis

2. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono ammessi su tutti gli edifici esistenti indipendentemente dalla classifica loro assegnata dalla cartografia allegata al presente RUE purché compatibili con le modalità d'intervento e i requisiti essenziali di qualità edilizia fissati dal presente RUE e sono soggetti, oltre alle norme di settore, alle prescrizioni sul decoro delle costruzioni, in particolare quelle riportate all'art. 68 del presente RUE. Eventuali opere di manutenzione straordinaria non conformi alle prescrizioni del presente RUE o non rispondenti alle norme di decoro o essenziali saranno assoggettate alle sanzioni previste dagli artt. 16 e 16 bis, co. 4, L.R. 23/2004 e s.m.i.<sup>134</sup>

L.R. 15/2013 art. 7 co. 4 lett. a)

3. In particolare sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, opere di manutenzione straordinaria, purché non comportino la creazione di nuova Su:

L.R. 15/2013 art. 13 co. 1 lett. a)

del. ALER 279/2010  
Allegato A punti 18, 20, 26, 42

- demolizione e/o sostituzione, anche con traslazione della quota, di solai;
- costruzione ex - novo di locali per servizi igienici senza aumento di volume;
- interventi di consolidamento strutturale;
- realizzazione di sistemi solari passivi, serre solari;
- installazione di antenne paraboliche di diametro maggiore di ml 1,50;
- installazione di nuovi impianti tecnici in genere, prima non presenti (idraulico, elettrico, di riscaldamento, di ventilazione, del gas, di ascensore, ecc.);
- installazione di impianti di condizionamento estivo eccedenti i limiti indicati nell'intervento di manutenzione ordinaria;
- costruzione di nuove canne fumarie esterne, condotte comuni di esalazione e aerazione posti all'esterno dell'edificio quando eccedono gli interventi di manutenzione ordinaria;
- costruzione di altana tecnologica;
- coibentazione termica ed acustica dei prospetti degli edifici mediante l'apposizione di pannelli isolanti (isolamento a "cappotto");
- consolidamento e rifacimento parziale delle murature/strutture portanti con demolizione e ricostruzione, fino a un massimo del 50% delle strutture portanti

---

<sup>134</sup>

**L.R. 23/2004 art. 16:** Fuori dai casi di cui agli articoli 13, 14 e 15, gli interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comportano la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, determinata ai sensi dell'articolo 21, commi 2 e 2 bis, e comunque non inferiore a 1.000 euro, salvo che l'interessato provveda al ripristino dello stato legittimo. Assieme alla sanzione pecuniaria il Comune può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento più consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori;

**art. 16 bis, co. 4:** Qualora gli interventi attinenti all'attività edilizia libera siano eseguiti in difformità dalla disciplina dell'attività edilizia, lo Sportello unico applica la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, determinata ai sensi dell'articolo 21, commi 2 e 2 bis, e comunque non inferiore a 1.000,00 euro, salvo che l'interessato provveda al ripristino dello stato legittimo. Rimane ferma l'applicazione delle ulteriori sanzioni eventualmente previste in caso di violazione della disciplina di settore.

		<p>perimetrali dell'intero edificio;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- consolidamento strutturale;</li> <li>- rifacimento parziale o totale degli elementi strutturali delle coperture, ferme restando le quote di intradosso. È ammesso, ai fini della coibentazione, l'ispessimento del coperto per un'altezza massima di 20 cm con riferimento all'altezza dei coppi (o del manto di rivestimento della copertura) dello stato di fatto, fermi restando la posizione della struttura portante e l'altezza del fronte del fabbricato.</li> </ul> <p>4. Per gli edifici industriali ed artigianali, e produttivi in genere, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e delle strutture ai fini dell'adeguamento a norme di sicurezza e di antinquinamento nonché quelle finalizzate a un ammodernamento del ciclo produttivo senza aumento di carico urbanistico, eccedenti quelle indicate come manutenzione ordinaria al precedente articolo.<sup>135</sup></p>
<b>3. restauro scientifico</b>	L.R. 15/2013 punto c) Allegato	1. Gli interventi di restauro scientifico sono costituiti dagli interventi di cui al successivo punto 4 che riguardino unità edilizie che abbiano assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici e sono attuati con le specifiche di cui al punto c) dell'allegato alla L.R. 15/2013 e s.m.i. <sup>136 137</sup>
<b>4. restauro e risanamento conservativo</b>	D.P.R. 380/2001 art. 3 lett. c)  L.R. 15/2013 punto d) Allegato	1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono definiti al punto c) dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. <sup>138 139</sup>

<sup>135</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>136</sup> **L.R. 15/2013 Allegato punto c) "restauro scientifico"**: gli interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Il tipo di intervento prevede:

c.1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

c.2) consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

- muraure portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

c.3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

c.4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali.

<sup>137</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>138</sup> **D.P.R. 380/2001 art. 3 lett. c) "interventi di restauro e risanamento conservativo"**: gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto

## norme sovraordinate

<b>5. Ripristino tipologico</b>	L.R. 15/2013 punto e) Allegato	1. Gli interventi di ripristino tipologico sono costituiti dagli interventi di ripristino di cui al successivo punto 6 che riguardino unità edilizie storiche fatiscenti o parzialmente demolite di cui sia possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale e sono attuati con le specifiche di cui al punto e) dell'allegato alla L.R. 15/2013 e s.m.i. <sup>140 141</sup>
<b>6. ristrutturazione edilizia</b>	D.P.R. 380/2001 art. 3 lett. d) L.R. 15/2013 punto f) Allegato	1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono definiti al punto d) dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. <sup>142</sup> , con le precisazioni di cui al seguente comma. 2. Gli interventi di ristrutturazione che interessano un intero edificio debbono obbligatoriamente prevedere la pulizia delle facciate su strada, rimuovendo condutture, impianti e loro terminali incompatibili con il decoro degli edifici. Inoltre debbono prevedere l'adeguamento alle norme vigenti in materia di risparmio energetico, secondo il campo di applicazione definito nei requisiti cogenti della famiglia 6. <sup>143</sup>

degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

<sup>139</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>140</sup> **L.R. 15/2013 Allegato punto e) "ripristino tipologico"**: gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale. Il tipo di intervento prevede:

- e.1) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- e.2) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- e.3) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

<sup>141</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>142</sup> **D.P.R. 380/2001 art. 3 lett. d) "interventi di ristrutturazione edilizia"**: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

<sup>143</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

norme sovraordinate

<b>7. nuova costruzione</b>	D.P.R. 380/2001 art. 3 lett. e) L.R. 15/2013 punti g) Allegato	1. Gli interventi di nuova costruzione sono definiti al punto e) dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. <sup>144</sup> <sup>145</sup>
<b>8. ristrutturazione urbanistica</b>	D.P.R. 380/2001 art. 3 lett. f) L.R. 15/2013 punto h) Allegato	1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono definiti al punto f) dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. <sup>146</sup> , con le precisazioni di cui al seguente comma. 2. Qualora la ristrutturazione urbanistica avvenga al di fuori di uno strumento urbanistico attuativo, la ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri richiesti per la nuova costruzione. <sup>147</sup>
<b>9. Interventi pertinenziali</b>	L.R. 15/2013 art. 7 co. 1 lett. i)	1. Si definiscono interventi pertinenziali gli interventi che comportano la realizzazione di manufatti che, pur potendo avere una propria individualità fisica ed una propria conformazione strutturale, sono comunque preordinati a soddisfare una esigenza di utilizzo originata dall'edificio principale. Tali manufatti non debbono consentire una destinazione autonoma e diversa da quella di servizio dell'immobile di cui fanno parte o a cui si riferiscono. 2. A titolo esemplificativo rientrano tra le opere pertinenziali le seguenti: tettoie per la protezione di auto, pro servizi o bassocomodi, casette di legno poste nei giardini, piccoli

<sup>144</sup> **D.P.R. 380/2001 art. 3 lett. e) "interventi di nuova costruzione"**: quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno di turisti;
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato.

<sup>145</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>146</sup> **D.P.R. 380/2001 art. 3 lett. f) "interventi di ristrutturazione urbanistica"**: quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

<sup>147</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

manufatti al servizio del giardino, giardini d'inverno, piscine ad uso familiare ecc.<sup>148</sup>

3. I parcheggi e le autorimesse realizzate nell'edilizia esistente costituiscono sempre interventi urbanisticamente pertinenti alle unità immobiliari servite. Qualora tali interventi siano eseguiti in deroga alle norme urbanistiche del presente RUE ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 e s.m.i.<sup>149</sup>, il vincolo di pertinenza deve essere formalizzato mediante uno specifico atto d'obbligo registrato e trascritto da presentarsi alla conclusione dei lavori.

4. Per tutte le nuove costruzioni successive all'entrata in vigore del RUE l'eventuale realizzazione o installazione di manufatti pertinenti deve essere inserita nel progetto dell'edificio principale e con esso coordinata, anche come sola ipotesi progettuale. La loro realizzazione dopo la scadenza del titolo potrà avvenire previa acquisizione del titolo edilizio necessario.

5. Non rientrano nelle pertinenze gli arredi da giardino come definiti nell'Allegato 1 al presente RUE, realizzabili liberamente senza alcun titolo edilizio.

6. Le opere di arredo eccedenti le dimensioni dei suddetti arredi da giardino, costituiscono pertinenza a tutti gli effetti e possono essere realizzate attraverso l'apposito titolo edilizio, qualora ammesse dalla norma d'ambito, con le condizioni di cui al comma 1.

7. Le opere pertinenti conformi al progetto approvato relativo alla realizzazione dell'edificio residenziale di riferimento, non sono più soggette al parere della CQAP.

8. La nozione di pertinenza ai cui fanno riferimento i precedenti commi è di natura esclusivamente urbanistica e prescinde da ogni implicazione di natura civilistica di cui agli artt. 817 e ss. del Codice Civile, salvo i casi di vincolo pertinenza per i parcheggi e le autorimesse eseguite in deroga alle norme urbanistiche, di cui al precedente comma 3.

<b>10. Opere accessorie alle costruzioni</b>	L.R. 15/2013 punto g) Allegato	1. Sono opere o parti accessorie delle costruzioni quelle che costituiscono un tutt'uno con l'edificio principale. Costituiscono opere/ elementi accessorie, ad esempio, le seguenti: - altana, androne, balcone, ballatoio, galleria, loggia, portico-porticato, terrazza, tettoia e pensilina in aderenza al
--	--------------------------------	---

<sup>148</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>149</sup> **L.122/1989 art. 9 co. 1:** I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenti esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni. I parcheggi stessi, ove i piani urbani del traffico non siano stati redatti, potranno comunque essere realizzati nel rispetto delle indicazioni di cui al periodo precedente.

norme sovraordinate

		<p>fabbricato principale, veranda, muri di sostegno e di contenimento;</p> <p>- scale esterne di sicurezza aperte per l'adeguamento degli edifici esistenti.<sup>150</sup></p> <p>2. Le opere accessorie, ai fini procedurali, vengono assimilate alle opere pertinenziali seguendone il regime procedurale e abilitativo.</p>
<b>11. Demolizione</b>		<p>1. Si definisce demolizione l'intervento volto ad eliminare in tutto o in parte un edificio.</p> <p>2. Costituiscono interventi di demolizione integrale gli interventi che comportano la rimozione, anche se con sostituzione, di oltre il 50% delle strutture portanti perimetrali.</p> <p>3. L'intervento di demolizione comporta la rimozione delle macerie e la pulizia dell'area di sedime dell'edificio e del lotto.</p>
<b>12. Recupero e risanamento delle aree libere</b>	L.R. 15/2013 punto l) Allegato	1. Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere sono definiti al punto l) dell'allegato alla L.R. 15/2013 e s.m.i.. <sup>151 152</sup>
<b>13. Significativi movimenti di terra</b>	L.R. 15/2013 punto m) Allegato	<p>1. I significativi movimenti di terra sono definiti al punto m) dell'allegato alla L.R. 15/2013 e s.m.i..<sup>153 154</sup></p> <p>2. Rientrano in tale intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le opere che alterano il regime idraulico di scolo delle acque;</li> <li>- le modifiche di quota del terreno che superano di 1 metro, in più o in meno, la quota media preesistente;</li> <li>- qualunque movimento di terreno che faccia affiorare la falda.</li> </ul>
<b>14. Mutamento di destinazione d'uso</b>	L.R. 15/2013 art. 28	<p>1. Si definisce mutamento di destinazione d'uso il passaggio da uno all'altro dei singoli usi e relative suddivisioni, così come definiti all'Allegato 1 del presente RUE.</p> <p>2. Non costituiscono mutamento di destinazione d'uso e sono attuati liberamente gli interventi di cui all'art. 28, co. 6, L.R. 15/2013.<sup>155</sup></p>

<sup>150</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>151</sup> **L.R. 15/2013 Allegato punto l) "recupero e risanamento delle aree libere"**: gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi con attenzione alla loro accessibilità e fruibilità.

<sup>152</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>153</sup> **L.R. 15/2013 Allegato punto m) "Significativi movimenti di terra"**: i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti. Il Regolamento urbanistico ed edilizio definisce le caratteristiche dimensionali, qualitative e quantitative degli interventi al fine di stabilirne la rilevanza.

<sup>154</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>155</sup> **N.B.:** l'art. 28 L.R. 15/2013 è stato sostituito dall'art. 34 L.R. 9/2015; il vigente co. 7 stabilisce:

norme sovraordinate

---

3. Il mutamento di destinazione d'uso può avvenire con opere o senza opere.

4. Il mutamento d'uso con opere di manutenzione ordinaria necessarie all'adeguamento fisico alla nuova attività è considerato, ai fini urbanistici e procedurali, mutamento di destinazione d'uso senza opere.<sup>156</sup>

---

7. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 metri quadrati. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, secondo quanto previsto dall'articolo 4 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57), purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 metri quadrati ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 500 metri quadrati. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici.

<sup>156</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

**RUE - ALLEGATO 3**

**DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER LE ISTANZE DA PRESENTARE AL SUE**

**Sezione 1. Documentazione necessaria per la comunicazione e per la comunicazione asseverata di inizio attività edilizia libera (CIL-CILA):** cfr. moduli edilizi unificati 7, 8, 9 e 10 di cui all'Atto di coordinamento approvato con delibera G.R. 993/2014 e s.m.i.<sup>157</sup>

**Sezione 2. Documentazione necessaria per la Valutazione preventiva di ammissibilità edilizio-urbanistica**

<i>(atto o elaborato)</i>	<i>(quando occorre)</i>
<b>Documentazione generale</b>	
<b>2.1. Titolo ad intervenire<sup>158</sup></b>	Per gli interventi soggetti a CILA, SCIA o permesso.
<b>2.2. Documentazione catastale<sup>159</sup></b>	Per tutti gli interventi.
<b>2.3. Ricevuta pagamento diritti di segreteria</b>	Per tutti gli interventi.
<b>Documentazione descrittiva stato di fatto e progetto</b>	
<b>2.4. Documentazione fotografica dello stato di fatto<sup>160</sup></b>	Per tutti gli interventi.
<b>2.5. Elaborati grafici dello stato di fatto (rilievo)<sup>161</sup></b>	Per tutti gli interventi.
<b>2.6. Relazione descrittiva<sup>162</sup></b>	Per tutti gli interventi.

<sup>157</sup> sezione modificata con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>158</sup> Concerne la legittimazione dell'intestatario, sotto il profilo dell'effettiva disponibilità dell'area o dell'edificio oggetto dell'intervento. La documentazione consiste in:

- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (art. 47, DPR 445/2000) relativa al titolo di disponibilità dell'immobile eventualmente accompagnata da copia dell'atto comprovante il titolo;
- copia dell'eventuale provvedimento di concessione d'uso di suolo pubblico (qualora l'opera insista su suolo pubblico).

<sup>159</sup> La planimetria catastale, se esistente, può essere richiesta qualora possa chiarire aspetti relativi alle fasi costruttive dell'edificio.

<sup>160</sup> Documentazione fotografica idonea ad una lettura completa, chiara ed univoca della consistenza del lotto o dell'immobile oggetto d'intervento (compresi i locali interni se interessati dai lavori), nonché delle aree ed edifici contermini e delle preesistenze vegetazionali. Le immagini sono accompagnate da indicazione planimetrica dei punti di ripresa.

<sup>161</sup> Planimetria generale (di norma in scala 1/1000 o 1/500) che consenta l'individuazione dell'area e dell'immobile oggetto di intervento, con indicazione della toponomastica, delle distanze dai confini e di eventuali specie arboree; rilievo quotato (se necessario al tipo di valutazione richiesto) in scala adeguata (di norma 1/100) delle parti di immobile oggetto di intervento (piante, prospetti e sezioni necessarie a descrivere adeguatamente il manufatto) con indicazioni della destinazione d'uso dei locali, delle altezze interne dei locali e di tutte le informazioni utili a comprendere la consistenza dell'immobile su cui si interviene.

<sup>162</sup> Deve essere redatta sull'apposita modulistica e deve contenere le seguenti informazioni:

- tipologia di intervento (N.C., demolizione, ristrutturazione etc.);
- tipologia del manufatto;
- ubicazione dell'intervento;
- classificazione urbanistica;
- vincoli (di legge, da piani sovraordinati, comunali, fasce di rispetto, servitù di uso pubblico);
- (nel caso si realizzi o si intervenga su un edificio) verifica del rispetto dei valori massimi di edificazione; conteggi superfici utili, accessorie, superfici a verde; verifica standard e parcheggi pertinenziali ed eventuali monetizzazioni degli standard; destinazioni d'uso; ricerca storica, qualora richiesta per la giustificazione dell'intervento;
- descrizione e motivazione delle scelte progettuali di massima (es. per un edificio: struttura, tamponature, infissi esterni, principali caratteristiche dimensionali, scelta dei materiali di finitura e colori e relazione con il contesto).

2.7. Elaborati grafici di progetto <sup>163</sup>	Per tutti gli interventi.
---	---------------------------

**Sezione 3. Documentazione necessaria per la Richiesta di parere preventivo della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio**

<i>(atto o elaborato)</i>	<i>(quando occorre)</i>
<i>Documentazione generale</i>	
3.1. Titolo ad intervenire <sup>164</sup>	Per tutti gli interventi.
3.2. Documentazione catastale <sup>165</sup>	Per tutti gli interventi.
3.3. Ricevuta pagamento diritti di segreteria	Per tutti gli interventi.
<i>Documentazione descrittiva stato di fatto e progetto</i>	
3.4. Documentazione fotografica dello stato di fatto <sup>166</sup>	Per tutti gli interventi.
3.5. Elaborati grafici dello stato di fatto (rilievo) <sup>167</sup>	Per tutti gli interventi.
3.6. Relazione descrittiva <sup>168</sup>	Per tutti gli interventi.

<sup>163</sup> Gli elaborati devono ricomprendere:

- **Posizionamento del progetto su DB Topografico**

- **Planimetria generale di progetto**, di norma in scala 1/1000 per i PUA o 1/200 per gli edifici, con indicazione quotata delle distanze dai confini e quote planimetriche e altimetriche riferite a strade e percorsi limitrofi; individuazione dei manufatti in progetto e di quelli attigui, di parcheggi, accessi e recinzioni; indicazione di eventuali corsi d'acqua, fasce di rispetto e altri vincoli; ogni altro elemento utile per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza; Per quanto riguarda gli ampliamenti e altre opere sull'esistente, gli elaborati di progetto sopra descritti potranno essere limitati alla parte che viene modificata, senza tralasciare eventuali effetti sulla sagoma e sui prospetti, distanze dai confini etc.

<sup>164</sup> Concerne la legittimazione dell'intestatario del titolo abilitativo edilizio, sotto il profilo dell'effettiva disponibilità dell'area o dell'edificio oggetto dell'intervento. La documentazione consiste in:

- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (art. 47, DPR 445/2000) relativa al titolo di disponibilità dell'immobile eventualmente accompagnata da copia dell'atto comprovante il titolo;
- copia dell'eventuale provvedimento di concessione d'uso di suolo pubblico (qualora l'opera insista su suolo pubblico).

<sup>165</sup> La planimetria catastale, se esistente, può essere richiesta qualora possa chiarire aspetti relativi alle fasi costruttive dell'edificio.

<sup>166</sup> Documentazione fotografica idonea ad una lettura completa, chiara ed univoca della consistenza del lotto o dell'immobile oggetto d'intervento (compresi i locali interni se interessati dai lavori), nonché delle aree ed edifici contermini e delle preesistenze vegetazionali. Le immagini sono accompagnate da indicazione planimetrica dei punti di ripresa.

<sup>167</sup> Planimetria generale (di norma in scala 1/1000 o 1/500) che consenta l'individuazione dell'area e dell'immobile oggetto di intervento, con indicazione della toponomastica, delle distanze dai confini e di eventuali specie arboree; rilievo quotato in scala adeguata (di norma 1/100) delle parti di immobile oggetto di intervento (piante, prospetti e sezioni necessarie a descrivere adeguatamente il manufatto) con indicazioni della destinazione d'uso dei locali, delle altezze interne dei locali e di tutte le informazioni utili a comprendere la consistenza dell'immobile su cui si interviene.

<sup>168</sup> Deve essere redatta sull'apposita modulistica e deve contenere le seguenti informazioni:

- tipologia di intervento (N.C., demolizione, ristrutturazione etc.);
- tipologia del manufatto;
- ubicazione dell'intervento;
- classificazione urbanistica;
- vincoli (di legge, da piani sovraordinati, comunali, fasce di rispetto, servitù di uso pubblico);
- (nel caso si realizzi o si intervenga su un edificio) verifica del rispetto dei valori massimi di edificazione; conteggi superfici utili, accessorie, superfici a verde; verifica standard e parcheggi pertinenziali ed eventuali monetizzazioni degli standard; destinazioni d'uso; ricerca storica, qualora richiesta per la giustificazione dell'intervento;
- descrizione e motivazione delle scelte progettuali di massima (es. per un edificio: struttura, tamponature, infissi esterni, principali caratteristiche dimensionali, scelta dei materiali di finitura e colori e relazione con il contesto).

3.7. Asseverazione di conformità <sup>169</sup>	Per tutti gli interventi.
3.8. Elaborati grafici di progetto <sup>170</sup>	Per tutti gli interventi.

**Sezione 4. Documentazione necessaria per la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA):** cfr. moduli edilizi unificati 3 e 4 di cui all'Atto di coordinamento approvato con delibera G.R. 993/2014 e s.m.i..<sup>171</sup>

**Sezione 5.** omissis<sup>172</sup>

**Sezione 6. Documentazione necessaria per la richiesta di permesso di costruire:** cfr. moduli edilizi unificati 1 e 2 di cui all'Atto di coordinamento approvato con delibera G.R. 993/2014 e s.m.i..<sup>173</sup>

**Sezione 7. Documentazione necessaria per l'Autorizzazione paesaggistica**

<i>(atto o elaborato)</i>	<i>(quando occorre)</i>
<b>Documentazione generale</b>	
<b>7.1. Titolo ad intervenire<sup>174</sup></b>	Per tutti gli interventi.
<b>7.2. Ricevuta pagamento diritti di segreteria</b>	Per tutti gli interventi.
<b>Documentazione descrittiva stato di fatto e progetto</b>	
<b>7.3. Documentazione fotografica dello stato di fatto<sup>175</sup></b>	Per tutti gli interventi.
<b>7.4. Elaborati grafici dello stato di fatto (rilievo)<sup>176</sup></b>	Per tutti gli interventi.

<sup>169</sup> Dichiarazione, provvista di data certa, del progettista abilitato, che asseveri, ai sensi dell'art. 481 del codice penale, la legittimità degli edifici oggetto di intervento e la conformità dei lavori agli strumenti urbanistici adottati e approvati e al presente RUE, alle norme di sicurezza e igienico-sanitarie, compatibilmente con il livello di dettaglio del progetto stesso.

<sup>170</sup> Gli elaborati devono ricomprendere:

- **Posizionamento del progetto su DB Topografico**

- **Planimetria generale di progetto**, di norma in scala 1/1000 per i PUA o 1/200 per gli edifici, con indicazione quotata delle distanze dai confini e quote planimetriche e altimetriche riferite a strade e percorsi limitrofi; individuazione dei manufatti in progetto e di quelli attigui, di parcheggi, accessi e recinzioni; indicazione di eventuali corsi d'acqua, fasce di rispetto e altri vincoli; ogni altro elemento utile per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza; Per quanto riguarda gli ampliamenti e altre opere sull'esistente, gli elaborati di progetto sopra descritti potranno essere limitati alla parte che viene modificata, senza tralasciare eventuali effetti sulla sagoma e sui prospetti, distanze dai confini etc.

<sup>171</sup> sezione modificata con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>172</sup> sezione cassata con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>173</sup> sezione modificata con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>174</sup> Concerne la legittimazione dell'intestatario del titolo abilitativo edilizio, sotto il profilo dell'effettiva disponibilità dell'area o dell'edificio oggetto dell'intervento. La documentazione consiste in:

- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (art. 47, DPR 445/2000) relativa al titolo di disponibilità dell'immobile eventualmente accompagnata da copia dell'atto comprovante il titolo;
- copia dell'eventuale provvedimento di concessione d'uso di suolo pubblico (qualora l'opera insista su suolo pubblico).

<sup>175</sup> Documentazione fotografica idonea ad una lettura completa, chiara ed univoca della consistenza del lotto o dell'immobile oggetto d'intervento, nonché delle aree ed edifici contermini e delle preesistenze vegetazionali. Le immagini sono accompagnate da indicazione planimetrica dei punti di ripresa.

<sup>176</sup> Planimetria quotata dello stato attuale dell'area di intervento inserita in un più ampio ambito di riferimento, di dimensioni idonee per la valutazione del contesto paesaggistico, contenente: il rilievo planimetrico e altimetrico della

zona, l'indicazione dei limiti di proprietà, costruzioni e manufatti esistenti, accessi carrabili e pedonali rispetto alla viabilità principale, modalità di distribuzione interna del lotto, spazi di parcheggio pubblici e privati, il rilievo degli spazi verdi con indicazione delle essenze arboree principali, l'indicazione di fasce di protezione e/o rispetto di impianti tecnologici, infrastrutture, cimiteri, ecc., l'indicazione del bene oggetto di tutela; profili e sezioni quotati di dimensioni idonee per la valutazione del contesto paesaggistico; piante di stato di fatto in scala almeno 1:100 (per immobili particolarmente estesi in scala 1:200 con particolari 1:100) di tutti i piani, adeguatamente quotati, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali; prospetti di stato di fatto di tutti i fronti dell'edificio in scala almeno 1:100 (per immobili particolarmente estesi in scala 1:200 con particolari 1:100) con l'indicazione di materiali di finitura con relativi colori, grondaie, pluviali, camini, pannelli solari, impianti tecnologici; sezioni trasversali e longitudinali (almeno 2) nei punti maggiormente significativi.

<sup>177</sup> Deve contenere le seguenti informazioni:

- ubicazione dell'intervento, mediante: estratto CTR o IGM, estratto ortofoto, estratto di mappa catastale in scala 1:2000 o 1:1000, eventuali viste panoramiche a volo d'uccello, tutti con l'individuazione degli immobili o delle aree interessate dall'intervento;
- descrizione, anche attraverso estratti cartografici, dei caratteri paesaggistici del contesto e dell'area di intervento, in relazione a: configurazioni e caratteri geomorfologici, sistemi naturalistici, sistemi insediativi storici, paesaggi agrari, tessiture territoriali storiche, appartenenza a sistemi tipologici di forte caratterizzazione locale e sovra locale, appartenenza a percorsi panoramici o ad ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici;
- sintesi delle principali vicende storiche;
- analisi dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento considerata, comprensiva di inquadramento urbanistico generale, estremi del provvedimento ministeriale o regionale di dichiarazione di notevole interesse pubblico, del vincolo per immobile o aree dichiarate di notevole interesse pubblico;
- descrizione del progetto che si intende realizzare specificando le destinazioni d'uso, l'eventuale sostituzione/costruzione di nuovi volumi e/o il tipo di recupero e risanamento prospettato per gli edifici e gli spazi aperti, i parametri e i dati planivolumetrici, urbanistici ed edilizi;
- breve descrizione dei possibili effetti della realizzazione dell'opera ed eventuali aspetti critici del progetto che necessitano di opere di compensazione e/o mitigazione paesaggistica.

La relazione contiene altresì l'asseverazione di conformità (vedi punto 7.7).

<sup>178</sup> **D.P.R. 139/2010 Allegato 1:**

1. Incremento di volume non superiore al 10 per cento della volumetria della costruzione originaria e comunque non superiore a 100 mc (la presente voce non si applica nelle zone territoriali omogenee "A" di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, e ad esse assimilabili e agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del Codice). Ogni successivo incremento sullo stesso immobile è sottoposto a procedura autorizzatoria ordinaria.
2. Interventi di demolizione e ricostruzione con il rispetto di volumetria e sagoma preesistenti. La presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del Codice).
3. Interventi di demolizione senza ricostruzione o demolizione di superfetazioni (la presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del Codice).
4. Interventi sui prospetti degli edifici esistenti, quali: aperture di porte e finestre o modifica delle aperture esistenti per dimensione e posizione; interventi sulle finiture esterne, con rifacimento di intonaci, tinteggiature o rivestimenti esterni, modificativi di quelli preesistenti; realizzazione o modifica di balconi o terrazze; inserimento o modifica di cornicioni, ringhiere, parapetti; chiusura di terrazze o di balconi già chiusi su tre lati mediante installazione di infissi; realizzazione, modifica o sostituzione di scale esterne (la presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del Codice).
5. Interventi sulle coperture degli edifici esistenti, quali: rifacimento del manto del tetto e delle lattonerie con materiale diverso; modifiche indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici; modifiche alla inclinazione o alla configurazione delle falde; realizzazione di lastrici solari o terrazze a tasca di piccole dimensioni; inserimento di canne fumarie o comignoli; realizzazione o modifica di finestre a tetto e lucernari; realizzazione di abbaini o elementi consimili (la presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del Codice).
6. Modifiche che si rendono necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica ovvero per il contenimento dei consumi energetici degli edifici.
7. Realizzazione o modifica di autorimesse pertinenziali, collocate fuori terra ovvero parzialmente o totalmente interrato, con volume non superiore a 50 mc, compresi percorsi di accesso ed eventuali rampe. Ogni successivo intervento di realizzazione o modifica di autorimesse pertinenziale allo stesso immobile è sottoposto a procedura autorizzatoria ordinaria.
8. Realizzazione di tettoie, porticati, chioschi da giardino e manufatti consimili aperti su più lati, aventi una superficie non superiore a 30 mq.
9. Realizzazione di manufatti accessori o volumi tecnici di piccole dimensioni (volume non superiore a 10 mc).

10. Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche, anche comportanti modifica dei prospetti o delle pertinenze esterne degli edifici, ovvero realizzazione o modifica di volumi tecnici. Sono fatte salve le procedure semplificate ai sensi delle leggi speciali di settore (la presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del Codice).
11. Realizzazione o modifica di cancelli, recinzioni, o muri di contenimento del terreno (la presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del Codice).
12. Interventi di modifica di muri di cinta esistenti senza incrementi di altezza.
13. Interventi sistematici nelle aree di pertinenza di edifici esistenti, quali: pavimentazioni, accessi pedonali e carrabili di larghezza non superiore a 4 m, modellazioni del suolo, rampe o arredi fissi (la presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del Codice).
14. Realizzazione di monumenti ed edicole funerarie all'interno delle zone cimiteriali.
15. Posa in opera di cartelli e altri mezzi pubblicitari non temporanei di cui all'art. 153, comma 1 del Codice, di dimensioni inferiori a 18 mq, ivi comprese le insegne per le attività commerciali o pubblici esercizi (la presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'art. 136, comma 1, lettere a), b) e c) del Codice).
16. Collocazione di tende da sole sulle facciate degli edifici per locali destinati ad attività commerciali e pubblici esercizi.
17. Interventi puntuali di adeguamento della viabilità esistente, quali: adeguamento di rotatorie, riconfigurazione di incroci stradali, realizzazione di banchine e marciapiedi, manufatti necessari per la sicurezza della circolazione, nonché quelli relativi alla realizzazione di parcheggi a raso a condizione che assicurino la permeabilità del suolo, sistemazione e arredo di aree verdi.
18. Interventi di allaccio alle infrastrutture a rete, ove comportanti la realizzazione di opere in soprasuolo.
19. Linee elettriche e telefoniche su palo a servizio di singole utenze di altezza non superiore, rispettivamente, a metri 10 e a metri 6,30.
20. Adeguamento di cabine elettriche o del gas, ovvero sostituzione delle medesime con altre di tipologia e dimensioni analoghe.
21. Interventi sistematici di arredo urbano comportanti l'installazione di manufatti e componenti, compresi gli impianti di pubblica illuminazione.
22. Installazione di impianti tecnologici esterni per uso domestico autonomo, quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne (la presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del Codice).
23. Parabole satellitari condominiali e impianti di condizionamento esterni centralizzati, nonché impianti per l'accesso alle reti di comunicazione elettronica di piccole dimensioni con superficie non superiore ad 1 mq o volume non superiore ad 1 mc (la presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del Codice).
24. Installazione di impianti di radiocomunicazioni elettroniche mobili, di cui all'articolo 87 del decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, che comportino la realizzazione di supporti di antenne non superiori a 6 metri se collocati su edifici esistenti, e/o la realizzazione di sopralzi di infrastrutture esistenti come pali o tralicci, non superiori a 6 metri, e/o la realizzazione di apparati di telecomunicazioni a servizio delle antenne, costituenti volumi tecnici, tali comunque da non superare l'altezza di metri 3 se collocati su edifici esistenti e di metri 4 se posati direttamente a terra.
25. Installazione in soprasuolo di serbatoi di GPL di dimensione non superiore a 13 mc, e opere di recinzione e sistemazione correlate.
26. Impianti tecnici esterni al servizio di edifici esistenti a destinazione produttiva, quali sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni esterne, lo stoccaggio dei prodotti e canne fumarie.
27. Posa in opera di manufatti completamente interrati (serbatoi, cisterne etc.), che comportino la modifica della morfologia del terreno, comprese opere di recinzione o sistemazione correlate.
28. Pannelli solari, termici e fotovoltaici fino ad una superficie di 25 mq (la presente voce non si applica nelle zone territoriali omogenee "A" di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, e ad esse assimilabili, e nelle aree vincolate ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del Codice), ferme restando le diverse e più favorevoli previsioni del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115, recante "Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE", e dell'articolo 1, comma 289, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, recante "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2008)".
29. Nuovi pozzi, opere di presa e prelievo da falda per uso domestico, preventivamente assentiti dalle Amministrazioni competenti, comportanti la realizzazione di manufatti in soprasuolo.
30. Tombinamento parziale di corsi d'acqua per tratti fino a 4 m ed esclusivamente per dare accesso ad abitazioni esistenti e/o a fondi agricoli interclusi, nonché la riapertura di tratti tombinati di corsi d'acqua.
31. Interventi di ripascimento localizzato di tratti di arenile in erosione, manutenzione di dune artificiali in funzione antierosiva, ripristino di opere di difesa esistenti sulla costa.
32. Ripristino e adeguamento funzionale di manufatti di difesa dalle acque delle sponde dei corsi d'acqua e dei laghi.
33. Taglio selettivo di vegetazione ripariale presente sulle sponde o sulle isole fluviali.
34. Riduzione di superfici boscate in aree di pertinenza di immobili esistenti, per superfici non superiori a 100 mq, preventivamente assentita dalle amministrazioni competenti.
35. Ripristino di prati stabili, prati pascolo, coltivazioni agrarie tipiche, mediante riduzione di aree boscate di recente formazione per superfici non superiori a 5000 mq, preventivamente assentiti dalle amministrazioni competenti.
36. Taglio di alberi isolati o in gruppi, ove ricompresi nelle aree di cui all'articolo 136, comma 1, lettere c) e d), del Codice, preventivamente assentito dalle amministrazioni competenti.
37. Manufatti realizzati in legno per ricovero attrezzi agricoli, con superficie non superiore a 10 mq.

<b>7.6. Scheda per la presentazione della richiesta di Autorizzazione paesaggistica</b>	Per gli interventi ricompresi nell'allegato al DPR 139/2010 <sup>179</sup> (opere il cui impatto paesaggistico è valutato mediante una documentazione semplificata).
<b>7.7. Asseverazione di conformità<sup>180</sup></b>	Per tutti gli interventi.
<b>7.8. Elaborati grafici dello stato legittimo<sup>181</sup></b>	Nei casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 <sup>182</sup> e s.m.i.
<b>7.9. Elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e stato legittimo<sup>183</sup></b>	
<b>7.10. Elaborati grafici di progetto<sup>184</sup></b>	Per tutti gli interventi, con esclusione del caso in cui l'autorizzazione integri solo un accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167, commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

38. Occupazione temporanea di suolo privato, pubblico, o di uso pubblico, con strutture mobili, chioschi e simili, per un periodo superiore a 120 giorni.

39. Strutture stagionali non permanenti collegate ad attività turistiche, sportive o del tempo libero, da considerare come attrezzature amovibili.

<sup>179</sup> cfr. nota 171

<sup>180</sup> Dichiarazione del progettista abilitato che assevera, ai sensi dell'art. 481 del codice penale, la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati e approvati ed al RUE.

<sup>181</sup> Copia dell'ultimo progetto presentato per l'immobile per il quale sia stato rilasciato un titolo abilitativo (o presentata una DIA o SCIA eseguibile). Ove ciò non sia possibile, tale documentazione può essere sostituita da copia della planimetria catastale d'impianto.

<sup>182</sup> **D.Lgs. 42/2004 art. 167 co.4:** L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:

- a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

<sup>183</sup> Gli elaborati devono ricomprendere tutte le piante, le sezioni e i prospetti in scala adeguata (di norma in scala 1/100) necessari ad evidenziare, attraverso la sovrapposizione dei due disegni, le differenze tra l'ultimo stato legittimato (o, nei casi previsti, la planimetria catastale d'impianto) e il rilievo del manufatto. Devono essere evidenziati con campitura rossa tutti gli elementi rilevati che nello stato legittimo o non erano presenti, o sono stati tamponati, o si trovano in posizione diversa da quanto indicato; devono essere evidenziati con campitura gialla gli elementi presenti nello stato legittimo che, viceversa, si rileva che siano assenti o demoliti o spostati.

<sup>184</sup> Planimetria generale di progetto dell'area di intervento inserita in un più ampio ambito di riferimento, di dimensioni idonee per la valutazione del contesto paesaggistico, contenente: il disegno dei lotti, numerati progressivamente, con indicazione delle sagome di ingombro massimo, delle altezze massime, delle distanze dai confini e dalle strade, le strade e i marciapiedi, le piazze, i percorsi pedonali, ciclabili, carrabili, il disegno del verde e delle essenze arboree, i parcheggi pubblici e privati, le eventuali opere di mitigazione, il sistema di smaltimento/recupero delle acque piovane (presenza di vasche di laminazione, ecc.); Profili e sezioni quotati di dimensioni idonee per la valutazione del contesto paesaggistico; piante di progetto in scala almeno 1:100 (per immobili particolarmente estesi in scala 1:200 con particolari 1:100) di tutti i piani, adeguatamente quotati, con l'indicazione della Superficie utile (Su) e delle destinazioni d'uso dei singoli locali; prospetti di progetto di tutti i fronti dell'edificio in scala almeno 1:100 (per immobili particolarmente estesi in scala 1:200 con particolari 1:100), con indicazione di materiali di finitura con relativi colori, grondaie, pluviali, camini, pannelli solari, impianti tecnologici e quanto di rilevante per valutare la qualità finale formale dell'intervento; sezioni trasversali e longitudinali (almeno 2) nei punti maggiormente significativi; per gli interventi sull'esistente le sezioni di progetto dovranno essere eseguite nelle stesse posizioni dello stato di fatto; rendering 3D computerizzato, assonometria o fotomontaggio, realizzato anche manualmente, del progetto comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento per consentire la valutazione di compatibilità e adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico.

<b>7.11. Elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e progetto (giallo e rosso)<sup>185</sup></b>	Per tutti gli interventi su manufatto esistente e per le varianti, con esclusione del caso in cui l'autorizzazione integri solo un accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167, commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
---	--

**Sezione 8. Documentazione necessaria per il Programma di Riconversione e Ammodernamento dell'Attività Agricola**

<i>(atto o elaborato)</i>	<i>(quando occorre)</i>
<b>Documentazione generale</b>	
<b>8.1. Documentazione catastale<sup>186</sup></b>	Per tutti gli interventi.
<b>Documentazione descrittiva stato di fatto e progetto</b>	
<b>8.1bis. Documentazione fotografica dello stato di fatto<sup>187</sup></b>	Per tutti gli interventi.
<b>8.2. Elaborati grafici dello stato di fatto (rilievo)<sup>188</sup></b>	Per tutti gli interventi.
<b>8.3. Relazione descrittiva<sup>189</sup></b>	Per tutti gli interventi.
<b>8.4. Elaborati grafici di progetto<sup>190</sup></b>	Per tutti gli interventi.
<b>8.5. Programma di investimenti ed eventuali previsioni di ricorso a finanziamenti pubblici<sup>191</sup></b>	Per tutti gli interventi.

<sup>185</sup> Gli elaborati devono ricomprendere tutte le piante, le sezioni e i prospetti in scala adeguata (di norma 1/100) necessari ad evidenziare, attraverso la sovrapposizione dei due disegni, le differenze tra lo stato di fatto (rilievo) e il progetto. Devono essere evidenziati con campitura rossa tutti gli elementi che nel progetto sono di nuova realizzazione o vengono tamponati; devono essere evidenziati con campitura gialla gli elementi esistenti che vengono demoliti comprese le nuove aperture di porte e finestre. Eventuali elementi sostituiti (demoliti e ricostruiti nella stessa posizione) sono evidenziati con un tratteggio giallo e rosso.

<sup>186</sup> Elenco e planimetrie catastali di tutti i fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali.

<sup>187</sup> Rilievo fotografico, compresa aerofotogrammetria satellitare e riprese prospettiche dal suolo, con individuazione degli aspetti peculiari del paesaggio e dei manufatti presenti. Le immagini sono accompagnate da indicazione planimetrica dei punti di ripresa.

<sup>188</sup> Planimetria dello stato di fatto dell'azienda con indicazione del relativo riparto colturale, delle infrastrutture di servizio, del perimetro delle corti aziendali; planimetria di dettaglio delle corti, con indicazione dei fabbricati esistenti e delle loro destinazioni d'uso; rilievo degli edifici; lay out aziendale di fatto.

<sup>189</sup> Relazione sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni e della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), con descrizione dettagliata della situazione aziendale e delle previsioni di sviluppo conseguenti alle opere per cui si chiede il permesso di costruire, orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli, tempi previsti, motivazione dell'impossibilità di utilizzare, ai fini abitativi e aziendali, fabbricati eventualmente esistenti nell'azienda; deve inoltre contenere l'attestazione della veridicità degli elementi forniti.

<sup>190</sup> Planimetria di progetto dell'azienda con indicazione del relativo riparto colturale, delle infrastrutture di servizio, del perimetro della corte aziendale destinata ad accogliere le nuove costruzioni, dei fabbricati di progetto, delle loro dimensioni e della loro destinazione d'uso, dei fondi o porzioni di fondo che vengono asserviti alle costruzioni, in ragione delle potenzialità edificatorie utilizzate; per la costruzione di alloggio aziendale, l'area asservita corrisponderà all'intera azienda; planimetria di dettaglio delle corti interessate dagli interventi; lay out aziendale di progetto.

<sup>191</sup> Deve essere redatto sulla base della modulistica di adesione agli interventi di ammodernamento delle aziende agricole nel contesto del Programma di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna vigente al momento della presentazione del PRA e deve comprendere, in particolare:

- il bilancio economico di partenza – normalmente l'ultima annata agraria o, in caso di eventi climatici avversi, una delle ultime tre; in caso di giovani imprenditori al primo insediamento, il bilancio di partenza sarà stimato in base allo stato di fatto;
- il quadro degli investimenti previsti ed il loro crono programma;
- il bilancio di previsione ad investimenti realizzati, comprensivo degli ammortamenti degli edifici, anche abitativi, da realizzare, redatto secondo parametri confrontabili con quelli a base del bilancio di partenza e, per le nuove produzioni, sulla base di dati medi reperibili in bibliografia;

con determina del dirigente responsabile del SUE potrà essere adottato uno schema semplificato del programma di investimenti da utilizzarsi qualora:

- il PRA non sia presentato da azienda di nuovo insediamento;
- il conduttore dell'azienda abbia reddito agricolo e tempo di lavoro agricolo superiori al 50% di quelli complessivi (ridotti al 25% per le zone definite come svantaggiate);
- non si preveda la realizzazione di nuovi alloggi;
- non si preveda il superamento degli indici o la riduzione delle superfici fondiarie minime di cui al presente RUE.

<sup>192</sup> Deve essere redatto sulla base della modulistica di adesione agli interventi di ammodernamento delle aziende agricole nel contesto del Programma di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna vigente al momento della presentazione del PRA e contenere l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del PRA, fissato in dieci anni, l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al subingresso del nuovo conduttore nell'atto unilaterale d'obbligo ai medesimi patti e condizioni, le destinazioni d'uso degli edifici da realizzare, l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso per dieci anni, le sanzioni convenzionali a carico del soggetto attuatore per l'inosservanza degli obblighi stabiliti, nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate; deve altresì contenere il vincolo di asservimento di fondi o porzioni di fondo, in ragione delle potenzialità edificatorie utilizzate, di durata trentennale.