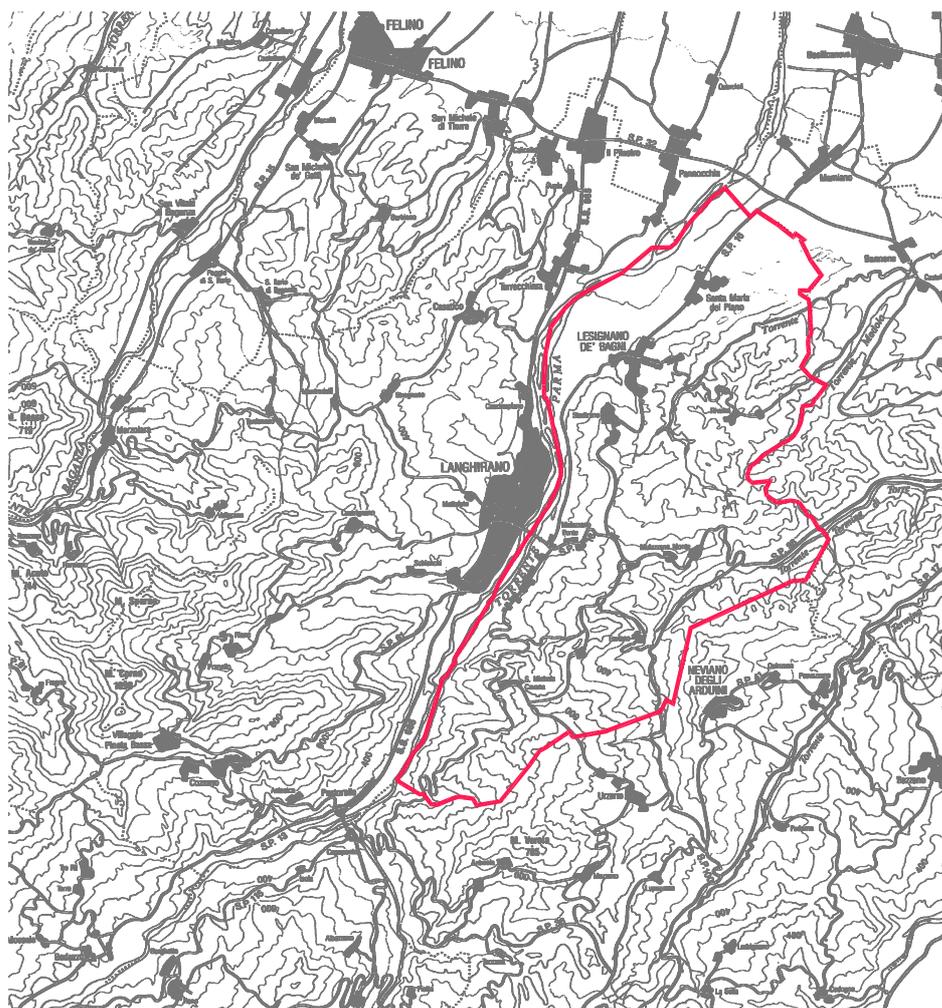


PROVINCIA DI PARMA

COMUNE DI LESIGNANO DE' BAGNI

PRELIMINARE

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO



Art.29 Legge Rg. 24 Marzo 2000 n° 20

Definizione tecniche, parametri urbanistici ed edilizi, definizioni delle funzioni e degli usi urbanistici, documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi

VOL. RUE Allegato E

**adottato con D.C. n°46 del 24/07/2013
approvato con D.C. n° del**

ccdp

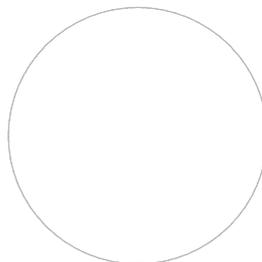


centro cooperativo di progettazione scrL
architettura ingegneria urbanistica

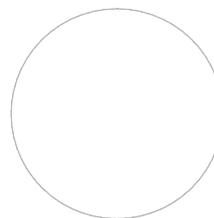
via Lombardia n.7
42100 Reggio Emilia
tel 0522 920460
fax 0522 920794
www.ccdprog.com
e-mail: info@ccdprog.com
c.f.p. iva 00474840352



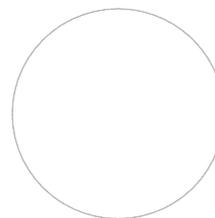
Il Progettista
Arch. ALDO CAITI



Il Sindaco del comune di
LESIGNANO DE' BAGNI



Il Segretario



INDICE

1 - PARAMETRI E INDICI URBANISTICO - EDILIZI	4
1 - DEFINIZIONI TECNICHE PER L'EDILIZIA E L'URBANISTICA	4
1.1 Definizione e campo di applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi	4
A - PARAMETRI E INDICI DEFINIZIONI URBANISTICHE	4
A.1 – Sistema urbanistico e ambientale	4
A.2 – Ambito e Sub ambito	4
A.3 - Centro abitato	4
A.4 - Territorio urbanizzato	5
A.5 - Superficie per opere di urbanizzazione generale (UG)	5
A.6 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (U1)	5
A.7 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (U2)	5
A.8 - Standards urbanistici	5
A.9 - Superficie territoriale (ST) Stralciato	5
A.10 - Superficie fondiaria (SF) Stralciato	5
A.11 - Comparto Stralciato	6
A.12 - Lotto Stralciato	6
A.12 - bis Lotto di nuova formazione	6
A.13 - Unità fondiaria Stralciato	6
A.14 - Superficie minima di intervento (SM) Stralciato	6
A.15 - Area dell'insediamento (AI) Stralciato	6
A.16 - Potenzialità edificatoria (PE) Stralciato	7
A.17 - Carico urbanistico (CU) Stralciato	7
A.18 - Capacità insediativa (CI)	7
A.19 - Densità territoriale (DT)	7
A.20 - Densità fondiaria (DF)	7
A.21 - Indice di utilizzazione territoriale (UT)	7
A.22 - Indice di utilizzazione fondiaria (UF)	8
A.23 - Limiti alla utilizzazione degli indici edilizi UT e UF	8
B - OGGETTI E PARAMETRI DEFINIZIONI EDILIZIE	9
B.1 – Unità edilizia (Ue) Stralciato	9
B.2 - Unità immobiliare (UI) Stralciato	9
B.3 - Categoria e classe catastale	9
B.4 - Area di pertinenza	9
B.5 - Area cortiliva	9

B.6 - Area di sedime Stralciato	9
B.7 - Tipologia edilizia.....	10
B.8 - Classe tipologica.....	10
B.9 - Superfetazione edilizia	10
B.10 - Edificio o Fabbricato Stralciato	10
B.11 - Edificio unifamiliare / monofamiliare Stralciato	11
B.12 - Edificio condominiale	11
B.13 - Alloggio e sue dotazioni minime	11
B.14 - Parti comuni / condominiali	11
B.15 - Pertinenza (spazi di pertinenza) Stralciato	11
B.16 - Definizioni particolari Stralciato	11
B.17 - Superficie lorda (Sul) denominata anche Superficie utile lorda Stralciato	13
B.18 - Superficie utile (SU) Stralciato	13
B.19 – Limiti massimi di Superficie accessoria (Sa).....	13
B.20 – Superfici escluse dal computo della SU e della Sa nel calcolo degli indici UT e UF Stralciato	14
B.21 - Superficie utile abitabile (Sua), Superficie non residenziale (Snr) e Superficie Complessiva (SC) nel calcolo degli oneri e del costo di costruzione.....	15
B.22 - Superficie Catastale (Sca) Stralciato	15
B.23 - Superficie di vendita degli esercizi commerciali di cui alla L.R. 14/99 (Sv) Stralciato	15
B.24 - Sagoma planivolumetrica Stralciato	15
B.25 - Sagoma Stralciato	16
B.26 - Volume lordo (VLR) Stralciato	16
B.27 - Volume utile (VU) Stralciato	16
B.28 - Volume tecnico Stralciato	16
B.29 - Superficie coperta (SQ) Stralciato	16
B.30 - Rapporto di copertura (RQ) Stralciato	16
B.31 - Superficie permeabile (SP)	16
B.32 - Rapporto / Indice di permeabilità (IP) Stralciato	17
B.33 - Fronte dell'edificio	17
B.34 - Altezza dei fronti (AF) Stralciato	17
B.35 - Altezza massima dell'edificio (H) Stralciato	18
B.36 - Altezza utile (Hu) o altezza utile netta Stralciato	18
B.37 - Altezza utile (Hu) nei casi di recupero dei sottotetti esistenti	18
B.38 - Altezza virtuale o altezza utile media (Hv) Stralciato	19
B.38 bis - Altezza delle fronti dei fabbricati e degli edifici da rispettare per la normativa antisismica Stralciato	19

B.39 - Altezza lorda dei piani (AP) Stralciato	19
B.40 - Quota media del terreno.....	19
B.41 - Piano di un edificio Stralciato	19
B.42 - Piano fuori terra Stralciato	19
B.43 - Piano seminterrato Stralciato	19
B.44 - Piano interrato Stralciato	20
B.45 - Sottotetto Stralciato	20
B.46 - Soppalco Stralciato	20
B.46 bis – Costruzioni leggere da giardino	20
B.47 - Aperture: luci e vedute	21
B.48 - Parete finestrata.....	21
B.49 - Pareti prospicienti.....	21
B.50 - Distanza di un edificio (D)	21
B.51 - Indice di visuale libera (VL)	21
B.52 - Misura della distanza	21
B.53 - Distanza da un confine di proprietà (D1)	22
B.54 - Distanza da un confine di zona (o di ambito) urbanistico (D2).....	23
B.55 - Distanza da un altro edificio (D3)	23
B.56 - Distanza dalle strade e dalle zone d'acqua (D4)	23
B.57 - Riduzione delle distanze	25
B.58 – Criteri per l'applicazione dell'indice "VL"	26
B.59 – Definizione delle distanze Stralciato	35

2 - INCENTIVI IN TERMINI DI SU AI FINI DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI 35

3 - DEFINIZIONE DELLE FUNZIONI E USI URBANISTICI 36

3.1 - Articolazione e Definizione	36
<u>1 - FUNZIONI RESIDENZIALI</u>	37
<u>2 - FUNZIONI SOCIALI A LIVELLO DI QUARTIERE</u>	37
<u>3 - FUNZIONI COMMERCIALI AL DETTAGLIO (1)</u>	37
<u>4 - FUNZIONI TERZIARIE</u>	39
<u>5 - FUNZIONI PRODUTTIVE URBANE</u>	40
<u>6 - FUNZIONI PRODUTTIVE AGRICOLE</u>	40
<u>7 - FUNZIONI SPECIALI</u>	41

1 - PARAMETRI E INDICI URBANISTICO - EDILIZI

1. I parametri e gli indici urbanistici ed edilizi di riferimento per l'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici comunali sono indicati nell'Allegato A alla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n.279 del 4/2/2010 – *Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia*, fatti salvi i titoli abilitativi rilasciati prima dell'adozione del RUE e gli strumenti attuativi vigenti alla medesima data, nei limiti specificati all'Art. 1.5 del RUE.
2. Si riportano di seguito altri parametri e definizioni urbanistico-edilizie non contenuti nella DAL precedentemente richiamata e/o da specificare o regolare nel RUE.

~~1 – DEFINIZIONI TECNICHE PER L'EDILIZIA E L'URBANISTICA~~

~~(art. 16, comma 2, lett. c, LR 20/2000; art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, LR 31/2002)~~

~~1.1 – Definizione e campo di applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi~~

~~L'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale è regolata dai parametri, dagli indici e dalle definizioni di seguito riportate, che si applicano a tutti gli interventi di trasformazione dell'esistente e di nuova costruzione fatti salvi i titoli abilitativi rilasciati prima dell'adozione del RUE e gli strumenti attuativi vigenti alla medesima data, nei limiti specificati all'Art. 5 del RUE.~~

A - PARAMETRI E INDICI DEFINIZIONI URBANISTICHE

A.1 – Sistema urbanistico e ambientale

1. Per "Sistema" urbanistico ed ambientale del PSC, del RUE e del POC, si intende la partizione del territorio comunale in parti caratterizzate da contenuti pianificatori omogenei, secondo l'articolazione dettata nell'Allegato alla Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i..

A.2 – Ambito e Sub ambito

1. Si definisce "Ambito" la parte di territorio comunale definita dal PSC e/o dal RUE in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, norme di attuazione.
2. Si definisce "Sub ambito" o "Zona" la parte di un "ambito" sottoposta a specifiche disposizioni normative che la caratterizzano sotto il profilo degli usi, delle trasformazioni ammesse e/o dei vincoli d'intervento prescritti.

A.3 - Centro abitato

1. Alla delimitazione del centro abitato, la Giunta Comunale provvede, ai sensi dell'articolo 4 del d.lgs. 30.4.1992 n 285 (Codice della Strada), dando applicazione alle prescrizioni di cui all'articolo 3 comma 1 numero 8 del medesimo d.lgs 30.04.1992 n 285 e portando la delimitazione del Centro Abitato a coincidere con la delimitazione del territorio urbanizzato, in tutti i casi in cui ciò sia reso possibile dalle prescrizioni del richiamato articolo 3 comma 1 numero 8 del d.lgs. 285/92.

A.4 - Territorio urbanizzato

1. Il perimetro del territorio urbanizzato è quello che risulta delimitato, ai sensi dell'articolo 28 comma 2 della legge regionale 20/2000 e s.m.i., sulla cartografia di PSC e di RUE ai fini dell'applicazione della L.R. n°20/2000 e s.m.i..

A.5 - Superficie per opere di urbanizzazione generale (UG)

1. La superficie per opere di urbanizzazione generale è la somma di tutte le superfici destinate ad infrastrutture ed attrezzature tecniche, funzionali e sociali, che non sono al diretto servizio di uno specifico insediamento, ma sono preordinate invece ad un'utilizzazione pubblica di carattere generale.

A.6 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (U1)

1. La superficie per opere di urbanizzazione primaria è la somma di tutte le superfici complessivamente destinate alle diverse opere di urbanizzazione primaria definite all'Art. 90 del RUE.

A.7 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (U2)

1. La superficie per opere di urbanizzazione secondaria U2 è la somma di tutte le superfici destinate alle diverse opere di urbanizzazione secondaria definite all'Art. 91 del RUE.

A.8 - Standards urbanistici

1. Gli standards urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2).

A.9 - Superficie territoriale (ST) **Stralciato**

- ~~1. La superficie territoriale è la superficie totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è generalmente sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC e PUA).~~
- ~~2. La superficie territoriale comprende sia la superficie fondiaria (SF) che le dotazioni territoriali.~~
- ~~3. La superficie territoriale (ST) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area.~~
- ~~4. 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.~~

A.10 - Superficie fondiaria (SF) **Stralciato**

- ~~1. La superficie fondiaria è la 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.~~
- ~~2. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.~~
- ~~3. Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la superficie fondiaria (SF) può comprendere le eventuali superfici di dotazione territoriale pubblica (parcheggi) che si rendono necessario a seguito dell'intervento.~~
- ~~4. Alla superficie fondiaria si applica l'indice di utilizzazione fondiaria, o diverso parametro edilizio eventualmente stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti.~~

~~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.~~

A.11 - Comparto Stralciato

- ~~1. Porzione di territorio in cui si opera previo PUA, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.~~

A.12 - Lotto Stralciato

- ~~1. Ai fini della applicazione delle presenti norme, per "lotto" si intende la porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi.~~
- ~~2. Si definisce lotto libero o lotto ineditato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.~~

A.12 - bis Lotto di nuova formazione

1. Ai fini della applicazione delle presenti norme, per "lotto di nuova formazione" si intende un'area che, alla data di adozione del RUE, fosse dotata di autonoma identificazione catastale, mediante attribuzione di un proprio numero di mappa, e fosse ineditata per l'intera sua estensione.
2. Sono altresì considerati "lotto di nuova formazione" le aree la cui identificazione catastale in atto derivi dal frazionamento di un'area rispondente ai requisiti di cui al comma 1 che sia stato presentato in periodo successivo alla data di adozione del RUE.

A.13 - Unità fondiaria Stralciato

- ~~1. Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica.~~
- ~~2. Sono, ad esempio, unità fondiario:
 - le unità fondiario preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti ineditati";
 - gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;
 - le unità pedorali, o unità fondiario agricolo, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.~~

A.14 - Superficie minima di intervento (SM) Stralciato

- ~~1. La superficie minima d'intervento è la minima superficie territoriale ST oppure la minima superficie fondiaria SF, ovvero l'area individuata dalle norme o dalla cartografia degli strumenti urbanistici come condizione necessaria per l'ammissibilità di un intervento urbanistico edilizio sull'area stessa.~~
- ~~2. Qualora la superficie minima SM risulti ripartita fra diverse proprietà, l'intervento dovrà essere da questo richiesto congiuntamente, in ragione della rispettiva titolarità, fatta salva la facoltà di iniziativa che compete alla rappresentanza del 70% della ST o della SF.~~
- ~~3. L'obbligo di rispettare la SM non si applica nei casi in cui gli strumenti urbanistici vigenti stabiliscono una disciplina edilizia particolareggiata che consente interventi relativi alle singole unità immobiliari.~~

A.15 - Area dell'insediamento (AI) Stralciato

- ~~1. Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto~~

~~comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente.~~

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

A.16 - Potenzialità edificatoria (PE) Stralciato

~~1. Si definisce potenzialità edificatoria di un'area la quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici.~~

~~2. La 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.~~

A.17 - Carico urbanistico (CU) Stralciato

~~1. Si definisce carico urbanistico di un insediamento, il 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.~~

~~2. E' pertanto aumento del CU, l'aumento delle superfici utili e comunque dei parametri dimensionali degli edifici e/o del numero di unità immobiliari, come pure il cambio della destinazione d'uso rispetto alla classificazione degli usi urbanistici e a quella delle categorie e/o classi catastali, quando ciò comporta l'aumento delle esigenze di cui al precedente comma 1, sempreché tale cambio di destinazione riguardi più di 30 mq. e/o più del 30% della superficie utile SU dell'unità immobiliare.~~

A.18 - Capacità insediativa (CI)

1. Si definisce capacità insediativa di un intervento urbanistico o edilizio, il numero di abitanti teorici insediabili secondo il rapporto medio convenzionale di un abitante ogni 37 mq. di superficie utile (SU).

A.19 - Densità territoriale (DT)

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

A.20 - Densità fondiaria (DF)

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

A.21 - Indice di utilizzazione territoriale (UT)

1. L'indice di utilizzazione territoriale UT è il rapporto tra la superficie complessiva (SC) delle unità

edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie territoriale ST del comparto di attuazione CA. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$UT = SC/ST$$

A.22 - Indice di utilizzazione fondiaria (UF)

1. L'indice di utilizzazione fondiaria UF è il rapporto tra la superficie complessiva (SC) delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie fondiaria SF del lotto edificabile. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$UF = SC/SF$$

A.23 - Limiti alla utilizzazione degli indici edilizi UT e UF

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo, implica che ogni richiesta successiva di nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà nel frattempo intervenuto, debba tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, anche in forza di strumenti urbanistici precedenti al presente RUE.
2. In assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, **il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi dal RUE nella zona in oggetto** ~~agli edifici esistenti dovranno essere asservito, con vincolo pertinenziale, aree aventi superficie e conformazione non inferiore a quella derivante dalla applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi vigenti, propri della zona in oggetto ai medesimi edifici esistenti.~~ Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.
3. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra zone omogenee diverse stabilita dal RUE stesso. Per "zone omogenee" si intendono quelle di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuna delle due zone omogenee dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nella medesima zona omogenea.
4. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, ~~che sia stato ultimato, sia nelle componenti strutturali che nelle finiture, ovvero~~ **nonché** quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 17/08/1942.
5. ~~Nei casi in cui sia previsto dalle vigenti norme un ampliamento una tantum della SU esistente, per SU esistente si intende quella derivante da lavori, eseguiti in conformità ai relativi titoli abilitativi, la cui ultimazione sia stata comunicata con atto formale all'Ufficio Tecnico del Comune alla data di adozione del RUE o in periodo precedente.~~

B – ~~OGGETTI E PARAMETRI~~ DEFINIZIONI EDILIZIE

B.1 – Unità edilizia (Ue) Stralciato

- ~~1. Si definisce unità edilizia, una 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 o trasformato con interventi unitari.~~
- ~~2. L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto.~~
- ~~3. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quello contiguo è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.~~

B.2 - Unità immobiliare (UI) Stralciato

- ~~1. Si definisce unità immobiliare, la porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditività nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.~~

B.3 - Categoria e classe catastale

1. L'Agenzia del Territorio attribuisce, a fini fiscali, ad ogni unità immobiliare, una categoria ed una classe catastale.
2. La categoria individua le specie di unità immobiliari secondo le caratteristiche intrinseche che determinano la destinazione ordinaria e permanente delle unità immobiliari stesse.
3. La classe individua i gradi delle diverse capacità di reddito delle unità immobiliari tenuto conto delle condizioni influenti sulla relativa rendita catastale, riferita all'unità di consistenza
4. L'attribuzione o la variazione catastale di categoria e classe relative ad un'unità immobiliare, non producono l'effetto di legittimarne, per ciò stesso, l'uso urbanistico ed edilizio, trovando in ogni caso applicazione il disposto dell'articolo 26 comma 3 della legge regionale 31/2002 e s.m.i..

B.4 - Area di pertinenza

1. Si definisce area di pertinenza di un'unità edilizia la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, la cui potenzialità edificatoria (PE) sia almeno pari alla consistenza - legittimata o legittimabile - dell'unità edilizia stessa, in applicazione dei parametri urbanistici vigenti al momento della sua individuazione.

B.5 - Area cortiliva

1. Si definisce area cortiliva di una o più unità edilizie la superficie scoperta, catastalmente o progettualmente individuata, posta al diretto servizio delle unità edilizie stesse ed a tale scopo attrezzata per la ricreazione, i movimenti, i depositi ecc.; essa, pertanto, può non coincidere con l'area di pertinenza.
2. Nelle unità edilizie di nuova costruzione, comprendenti più di otto unità immobiliari residenziali, almeno un quarto dell'area cortiliva dovrà essere attrezzata per il gioco, ricreazione e pratica sociale, fatte salve diverse determinazioni assunte in sede di approvazione dei PUA.

B.6 - Area di sedime Stralciato

- ~~1. Si definisce area di sedime la superficie occupata dalla parte fuori terra di un fabbricato.~~

B.7 - Tipologia edilizia

1. Si definisce tipologia edilizia una determinata organizzazione spaziale delle unità edilizie e delle relative aree di pertinenza, nella quale gli elementi costitutivi sono regolati tra di loro da precisi rapporti secondo schemi tipici ripetuti o comunque riconducibili ad un medesimo "tipo edilizio" in relazione anche alle tradizioni costruttive e ai sistemi abitativi locali.

B.8 - Classe tipologica

1. Si definisce classe tipologica un ambito omogeneo sotto il profilo dei valori morfologici, funzionali, distributivi e stilistico - architettonici a cui vengono ricondotte, ai fini della definizione degli interventi ammissibili, le unità edilizie che presentano lo stesso schema tipologico e/o i medesimi livelli di valore pur in presenza di caratteristiche planovolumetriche e stilistico - architettoniche anche diverse.

B.9 - Superfetazione edilizia

1. Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o da guastare l'aspetto estetico dell'edificio stesso, o anche dell'ambiente circostante.
2. Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta l'estetica o il decoro dell'ambiente.
3. Gli interventi edilizi devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione. Le norme del RUE stabiliscono altresì i casi in cui l'eliminazione delle superfetazioni edilizie è obbligatoria.
4. Ai fini dell'applicazione della Disciplina particolareggiata del sistema insediativo storico le superfetazioni vengono ulteriormente suddivise in:
 - superfetazioni consolidate intese come quelle che per l'impianto distributivo rilevabile nello stato di fatto, per la consistenza strutturale, per le buone condizioni igienico - sanitarie, possono a tutti gli effetti considerarsi elementi indispensabili all'organizzazione spaziale e funzionale delle unità immobiliari esistenti anche se aggiunte in epoca recente e comunque in data posteriore a quella di stesura del catasto di primo impianto. **Resta fermo che le superfetazioni consolidate possono essere recuperate secondo le categorie d'intervento assegnate nella Disciplina particolareggiata solo se autorizzate a seguito di regolare titolo abilitativo ovvero essere di costruzione antecedente il 1942; in caso contrario vanno demolite.**
 - superfetazioni precarie intese come quelle che, per la precarietà delle strutture e per lo stato di degrado architettonico e funzionale delle unità immobiliari, ma anche per l'impianto distributivo e per caratteristiche tipologiche che le contraddistinguono, possono considerarsi del tutto incongruenti rispetto all'unità edilizia originaria e agli organici ampliamenti della stessa.

B.10 - Edificio o Fabbricato **Stralciato**

- ~~1. Si definisce edificio o fabbricato una costruzione stabile, dotata di copertura o 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.~~
- ~~2. Per edificio residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad abitazione.~~
- ~~3. Per edificio non residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.~~
- ~~4. Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome e le tensostrutture purchè non ricomprese tra quelle~~

~~elencate nell'attività edilizia libera.~~

B.11 - Edificio unifamiliare / monofamiliare Stralciato

- ~~1. Per edificio unifamiliare si intende un edificio singolo con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.~~
- ~~2. Ai fini della gratuità del titolo abilitativo per interventi di recupero e ampliamento fino al 20%, l'edificio unifamiliare deve essere tale sia prima che dopo l'intervento.~~

B.12 - Edificio condominiale

1. Si definisce edificio condominiale qualsiasi costruzione a destinazione residenziale che presenti parti edificate di uso comune dei proprietari degli alloggi che compongono l'unità edilizia.

B.13 - Alloggio e sue dotazioni minime

1. Si definisce alloggio un'unità immobiliare destinata ad abitazione.
2. L'alloggio di un edificio unifamiliare deve essere dotato di almeno un posto auto coperto di superficie minima netta di Mq. 12,50 (2,50 x 5,00), di una cantina di superficie minima di 5 Mq. e di spazi destinati a superfici accessorie in misura proporzionata al suo carico urbanistico.
3. Gli alloggi di un edificio condominiale devono essere tutti dotati di almeno un posto auto coperto di superficie minima netta di Mq. 12,50 (2,50 x 5,00) e di spazi per servizi accessori (cantine, deposito bici, soffitta – stenditoio, locale raccolta differenziata rifiuti, locali tecnici) in misura proporzionata al carico urbanistico generato dalla loro SU e comunque in misura non inferiore al 10% della medesima SU, esclusa dal conteggio la superficie dei posti auto coperti.
4. Le dotazioni di cui sopra sono obbligatorie: nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni e in tutti gli interventi sull'esistente che comportano un incremento di SU e/o di unità immobiliari; in questi ultimi casi le dotazioni sono richieste per le SU e le unità immobiliari a destinazione residenziale o produttiva aggiunte.

B.14 - Parti comuni / condominiali

1. Sono spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.
2. Nel condominio degli edifici, le parti comuni sono quelle elencate all'Art. 1117 del Codice Civile.
3. Tra i locali di servizio in comune, oltre a quelli tecnici, di collegamento e di deposito (in particolare per le biciclette), sono compresi quelli destinati ad attività collettive; tali locali ad uso comune e sociale debbono essere previsti, in misura non inferiore a 3 mq/alloggio, in tutte le nuove costruzioni condominiali che contengano più di otto unità immobiliari residenziali.

B.15 - Pertinenza (spazi di pertinenza) Stralciato

- ~~1. Si definisce pertinenza edilizia un'opera di modeste dimensioni all'interno del lotto, legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale rispetto alla costruzione principale.~~
- ~~2. La pertinenza consiste in un servizio ed ornamento dell'edificio principale già completo ed utile di per sé.~~

B.16 - Definizioni particolari Stralciato

- ~~1. Terrazza : Si definisce terrazza un piano praticabile e scoperto, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera e parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.~~

- ~~2. Balcone : Si definisce balcone un 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.~~
- ~~3. Loggia o loggiato: Si definisce loggia o loggiato uno spazio praticabile coperto, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera e parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.~~
- ~~4. Portico/ porticato : Si definisce portico/ porticato uno spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto almeno su due lati verso i fronti esterni dell'edificio.~~
- ~~5. Altana : Si definisce altana una loggia rialzata al di sopra del tetto, a guisa di torretta.~~
- ~~6. Veranda : Si definisce veranda uno spazio praticabile coperto, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza e portico, ma chiuse sui lati da superfici vetrate e comunque trasparenti e impermeabili.~~
- ~~7. Ballatoio : Si definisce ballatoio un 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.~~
- ~~8. Tettoia : Si definisce tettoia la 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.~~
- ~~9. Pensilina : Si definisce pensilina una copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone e cose.~~
- ~~10. Galleria : Si definisce galleria un ambiente coperto, con funzioni di comunicazione e di passaggio, aperto alle estremità.~~
- ~~11. Androne : Si definisce androne una galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.~~
- ~~12. Chiosco : Si definisce chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.~~
- ~~13. Gazebo : Si definisce gazebo un chiosco da giardino, aperto, con funzione panoramica;~~
- ~~14. Pergolato : Si definisce una 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.~~
- ~~15. Scala: Si definisce scala la superficie misurata in pianta degli elementi (rampe, gradini, pianerottoli di partenza, intermedi e di arrivo, disimpegni agli ingressi degli alloggi, vano ascensore) che servono a garantire il collegamento tra i vari livelli dei piani di un edificio.~~
- ~~16. 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.~~
- ~~17. Lastrico solare: Si definisce lastrico solare uno spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.~~

~~18. Tetto verde: si definisce tetto verde una 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 culturale opportuno sul quale radicano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), e con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).~~

B.17 - Superficie lorda (Sul) denominata anche Superficie utile lorda Stralciato

~~1. La superficie lorda SL di un'unità edilizia o immobiliare, è data dalla somma delle superfici di tutti i piani fuori terra o seminterrati con altezza utile uguale o superiore a m 1,80, comprensiva dei muri perimetrali e delle partizioni e pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte e gli spazi scoperti a terra interni agli edifici, le scale esterne aperte e scoperte.~~

B.18 - Superficie utile (SU) Stralciato

~~1. La superficie utile è la superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.~~

~~2. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.~~

~~3. La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.~~

~~4. 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 ad una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998.~~

~~5. Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:~~

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

B.19 – Limiti massimi di Superficie accessoria (Sa)

~~1. Si definisce superficie accessoria di un'unità edilizia, la superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.~~

~~2. Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80.~~

~~3. Tale superficie riguarda:~~

- ~~● 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 ad 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 1,90;~~
- ~~● le autorimesse pertinenziali ad uso privato eccedenti i 27 mq/100 mq di SU esclusi comunque i corselli ed i relativi spazi di accesso e manovra;~~
- ~~● 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.~~

4. La superficie accessoria **di un'unità edilizia, con esclusione di quella relativa alle autorimesse, non potrà essere superiore a** ~~non rientra nel calcolo della superficie utile urbanistica (SU) di cui al precedente Art. B.18 quando è inferiore o uguale alle seguenti percentuali :~~

- a) 100% della SU esistente e di progetto per gli edifici unifamiliari a prevalente destinazione di abitazione civile o agricola;
- b) 80% della SU esistente e di progetto per gli edifici a prevalente destinazione residenziale condominiali;
- c) 60% della SU esistente e di progetto per gli edifici a prevalente uso direzionale e alberghiero;
- d) 25% della SU esistente e di progetto per gli edifici a prevalente uso artigianale – industriale – commerciale con un massimo di 1.000 Mq. di spazi accessori per lotto.

5. Quando la quantità di superficie accessoria supera le percentuali di SU evidenziate al precedente comma 4, l'eccedenza diventa superficie utile urbanistica indipendentemente dalle sue caratteristiche tipologiche.

~~6. Ai fini della qualificazione dei locali come Superficie accessoria, l'altezza dei medesimi verrà calcolata non tenendo conto di controsoffittature o comunque di altri elementi privi di funzione strutturale. In ogni caso in cui la presenza di un elemento orizzontale, non essenziale sotto il profilo strutturale determini la sovrapposizione di due locali qualificabili come Superfici accessorie, nella qualificazione e nel conseguente calcolo delle Superfici Utili non si terrà conto della presenza di detto elemento orizzontale, considerando i due locali sovrapposti come un unico locale.~~

B.20 – Superfici escluse dal computo della SU e della Sa nel calcolo degli indici UT e UF

Stralciato

~~1. Non costituiscono superficie utile né superficie accessoria ai fini del calcolo degli indici UT e UF:~~

- ~~● i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;~~
- ~~● gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostro, giardini) sia privati che comuni;~~
- ~~● le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;~~
- ~~● le autorimesse pertinenziali di uso privato o/o condominiale nei limiti massimi di 27 mq/100 mq di SU a qualunque livello collocate;~~

- ~~• i corselli delle autorimesse, le relative rampe e gli spazi di accesso e manovra anche se coperti;~~
- ~~• 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).~~

B.21 - Superficie utile abitabile (Sua), Superficie non residenziale (Snr) e Superficie Complessiva (SC) nel calcolo degli oneri e del costo di costruzione

1. Ai fini del calcolo del contributo di costruzione di cui alle delibere Comunali vigenti in materia di oneri, il RUE assume le seguenti definizioni derivanti dall'applicazione dell'art. 3 del DM 801/1977 e dalle relative delibere e atti di indirizzo della Regione Emilia Romagna :
 - a) Sua = Superficie utile abitabile : superficie di pavimento degli alloggi e/o dei locali destinati alle altre funzioni, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi.
 - b) Snr = Superficie non residenziale : superficie netta di pavimento dei locali accessori elencati al precedente Art. B.19, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.
 - c) SC = Superficie complessiva : $Sc = \text{Somma della superficie utile e del } 60\% \text{ della superficie accessoria } (Sc = Su + 60\% Sa)$.

B.22 - Superficie Catastale (Sca) **Stralciato**

- ~~1. La superficie catastale si determina sulla base di quanto previsto dall'Allegato C del DPR 438/1998 recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)".~~

B.23 - Superficie di vendita degli esercizi commerciali di cui alla L.R. 14/99 (Sv) **Stralciato**

- ~~1. Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende la Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quello dei locali e aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.~~
- ~~2. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, 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" o "avancassa" purché non adibiti all'esposizione.~~
- ~~3. Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti, ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344.~~

B.24 - Sagoma planivolumetrica **Stralciato**

~~La sagoma planivolumetrica di un edificio è la figura solida definita dall'intersezione dei piani di~~

~~tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura del fabbricato 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 o 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.~~

B.25 - Sagoma Stralciato

~~1. La sagoma è la proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planivolumetrica.~~

B.26 - Volume lordo (VLR) Stralciato

~~1. Il Volume lordo VLR di un'unità edilizia o immobiliare è il volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica.~~

B.27 - Volume utile (VU) Stralciato

~~1. Il volume utile VU di un'unità edilizia o immobiliare è la somma dei prodotti delle superfici utili e accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.~~

~~2. Per edifici destinati ad usi produttivi, terziari o di servizio pubblico che abbiano altezze utili AL superiori a mt. 3,50, e al solo fine del calcolo dei parcheggi di tipo Pp discendenti dalla applicazione della Legge 122/1989 e s.m.i. (Legge Tognoli), si utilizza un'altezza convenzionale di mt. 3,50 e ciò indipendentemente dalla effettiva altezza utile.~~

~~3. Quando l'altezza utile degli spazi locali (AL) non sia direttamente rilevabile in modo semplice perché trattasi di scale e simili, per il calcolo del volume utile corrispondente si considera una altezza convenzionale di mt. 2,70.~~

B.28 - Volume tecnico Stralciato

~~1. Il volume tecnico è uno 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.~~

~~2. Ai fini del calcolo delle superfici, sono comunque escluse le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte e le intercapedini tecnico; i restanti volumi tecnici sono computati a seconda che siano o meno praticabili.~~

B.29 - Superficie coperta (SQ) Stralciato

~~1. La superficie coperta SQ di un edificio (costituito da una o più unità edilizie), è la proiezione sul piano orizzontale della sagoma planivolumetrica di un edificio.~~

B.30 - Rapporto di copertura (RQ) Stralciato

~~1. Il rapporto di copertura RQ è il rapporto tra la superficie coperta SQ e la superficie fondiaria SF. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:~~

$$RQ = SQ/SF$$

B.31 - Superficie permeabile (SP)

1. La superficie permeabile SP di un lotto è la porzione "inedificata" di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

2. Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità. La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento ai valori percentuali più oltre riportati.
3. Le superfici ghiaiate o pavimentate con elementi alveolati posati a secco, si considerano permeabili nella misura del 30%.
4. I giardini pensili e le sistemazioni a verde sui solai di copertura dei piani interrati o seminterrati possono essere calcolati nelle superfici permeabili secondo le seguenti percentuali:
 - solaio con soprastanti 40 cm di terreno drenante con sistemazione a prato: 40%;
 - solaio con soprastanti da 40 a 80 cm di terreno drenante con sistemazione arbustiva: 60%
 - solaio con soprastanti oltre 80 cm di terreno drenante sistemato con vegetazione arborea: 80%.
5. Le normative d'ambito fissano l'incidenza minima percentuale che deve essere attribuita alla SP nei progetti di sistemazione delle aree cortilive.

B.32 - Rapporto / Indice di permeabilità (IP) ~~Stralciato~~

- ~~1. È il rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie territoriale o fondiaria.~~
- ~~2. Si indica di norma come un rapporto minimo ammissibile espresso con una percentuale.~~
- ~~3. Si definiscono così l'Indice di permeabilità territoriale (Sp/ST) e l'Indice di permeabilità fondiaria (Sp/SF).~~

B.33 - Fronte dell'edificio

1. E' la figura piana delimitata dai vari spigoli - verticali, orizzontali e inclinati- che delimitano una faccia esterna dell'edificio stesso, senza tener conto di quegli incassi e di quegli aggetti (e di altre modeste irregolarità) che costituiscono un semplice motivo architettonico, come pure di pensiline a sbalzo, cornicioni, spioventi che non aggettino più di 1,50 mt. dal filo esterno della medesima faccia.

B.34 - Altezza dei fronti (AF) ~~Stralciato~~

- ~~1. Si definisce Altezza di ogni fronte dell'edificio la 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°;~~
 - ~~— 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.~~
- ~~2. Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:~~
 - ~~— i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20 e quando i vuoti prevalgono sui pieni;~~

~~i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.~~

B.35 - Altezza massima dell'edificio (H) **Stralciato**

- ~~1. E' l'altezza massima tra quella dei vari fronti (AF) dell'edificio.~~
- ~~2. Per quanto riguarda la limitazione dell'altezza dei nuovi fabbricati, ai fini dell'applicazione della normativa antisismica si deve tener conto di quanto stabilito dal D.M. 14/01/2008 e sue successive eventuali modificazioni.~~
- ~~3. Nel caso di edifici in aderenza si misura l'altezza massima del singolo edificio; si considerano edifici in aderenza gli edifici in cui si fiancheggiano due o più corpi di fabbrica strutturalmente e funzionalmente autonomi.~~
- ~~4. Quando si costruisce sul confine l'altezza massima viene misurata comunque dal livello più basso dei lotti confinanti.~~

B.36 - Altezza utile (Hu) o altezza utile netta **Stralciato**

- ~~1. E' l'altezza netta del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante e delle strutture sottoemergenti dal soffitto (travetti), senza tener conto delle irregolarità e dei punti singolari.~~
- ~~2. Ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80) e di quelli non fruibili, l'altezza utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli stessi siano necessari per la copertura di impianti tecnologici.~~
 - ~~a) Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ampliamento di edifici costruiti dopo il 1950, i locali abitabili devono avere altezza media utile netta non inferiore a mt. 2,70 con altezza minima netta non inferiore a mt. 2,00; rapporti aeranti e illuminanti non inferiori a 1/8 della superficie netta di pavimento.~~

~~Per i locali accessori sono ammesse altezze utili nette di mt. 2,40 e rapporti illuminanti e aeranti di 1/12.~~
 - ~~b) Negli interventi di recupero, anche con ampliamento di edifici esistenti la cui costruzione sia antecedente al 1950, l'altezza media utile netta dei locali abitabili non deve essere inferiore a mt. 2,50 e quella degli accessori non deve essere inferiore a mt. 2,20 con un minimo assoluto di mt. 1,80, a meno che non si tratti di interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo nel qual caso dovranno essere mantenute le altezze utili **Al** esistenti.~~

~~I rapporti illuminanti e aeranti non potranno comunque essere inferiori a 1/8 per i locali abitabili e a 1/12 per i locali accessori, fatti salvi rapporti illuminanti e aeranti inferiori nelle state di fatto.~~

B.37 - Altezza utile (Hu) nei casi di recupero dei sottotetti esistenti

1. Nei sottotetti recuperati ad usi abitabili ai sensi della Lg. Rg. 11/98 e dell'art.27 delle NTA volume P1 RUE, l'altezza media utile netta è calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto con altezza superiore a mt. 1,80 per la corrispondente superficie utile.
2. Le parti di sottotetto con altezza utile netta inferiore a ml. 1,80 non possono essere recuperate ad usi abitativi, così come non possono essere recuperati ad usi abitativi i locali di sottotetto che abbiano altezza media utile netta inferiore a mt. 2,20.
3. Il rapporto illuminante delle stanze ad uso abitazione che rientrano nella superficie utile è

regolamentato nel seguente modo :

- a) Con aperture solo in falde : pari o superiore a 1/16;
 - b) Con aperture solo sui prospetti verticali : pari o superiore a 1/8;
 - c) Con aperture sia in falda che sui prospetti verticali : pari o superiore a 1/8 calcolati come rapporto fra la superficie delle aperture e la superficie netta del locale interessato conteggiando in misura doppia la superficie delle finestre ricavate in falda.
4. L'apertura di finestre in falda è consentita, anche negli ambiti del sistema insediativo storico, al solo fine di ottenere i rapporti minimi di illuminazione e areazione di cui al precedente comma 3 e a condizione che la superficie complessiva delle finestre in falda non superi il 10% della superficie del tetto.

B.38 - Altezza virtuale o altezza utile media (Hv) Stralciato

- ~~1. E' il rapporto tra il volume (ovontualmente 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.~~

B.38 bis - Altezza delle fronti dei fabbricati e degli edifici da rispettare per la normativa antisismica Stralciato

- ~~1. Ai fini dell'applicazione della normativa antisismica, si dovrà tener conto di quanto prescritto dal D.M. 14/01/2008 riguardo alle altezze massime consentite per i nuovi edifici in rapporto al tipo di struttura e sue s.m.i.~~

B.39 - Altezza lorda dei piani (AP) Stralciato

- ~~1. L'altezza lorda dei piani AP, è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi o delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come per l'Altezza virtuale.~~

B.40 - Quota media del terreno

1. La quota media del terreno esterno, pavimentato o no, circostante un edificio, è la quota altimetrica media riferita allo sviluppo dell'intero perimetro di spicco dell'edificio stesso rispetto al terreno circostante.

B.41 - Piano di un edificio Stralciato

- ~~1. E' lo spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (e pavimento), o dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.~~

B.42 - Piano fuori terra Stralciato

1. 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.

B.43 - Piano seminterrato Stralciato

- ~~1. 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.~~
- ~~2. Ai fini del compute delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del~~

~~terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati.~~

~~3. Sono assimilati a piani fuori terra:~~

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

B.44 - Piano interrato Stralciato

- ~~1. 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.~~
- ~~2. Ai fini del compute 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.~~

B.45 - Sottotetto Stralciato

- ~~1. Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.~~

B.46 - Soppalco Stralciato

- ~~1. 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.~~
- ~~2. La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio.~~
- ~~3. Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.~~
- ~~4. I soppalchi nei locali abitabili negli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono ammessi quando:
 - ~~— l'altezza minima per le parti con soffitto orizzontale sia $\geq 2,20$ ml; nel caso di soffitto inclinato l'altezza minima dovrà essere $\geq 1,80$ ml e l'altezza media $\geq 2,20$ ml.~~
 - ~~— le zone abitabili dei soppalchi siano aperte e la parte superiore è munita di balaustra;~~
 - ~~— ai fini del calcolo del Rapporto illuminante e aerante i livelli di prestazione dei requisiti vanno calcolati sull'effettiva superficie utilizzabile complessiva della parte a soppalco;~~
 - ~~— l'altezza media della parte non soppalcata deve essere $\geq 2,70$ ml.~~~~
- ~~5. Per gli interventi di nuova costruzione e comunque negli alloggi minimi sono ammessi soppalchi, a condizione che l'altezza delle singole parti non sia inferiore a ml. 2,40 per soffitti orizzontali, con valore minimo non inferiore a 1,80 ml per soffitti inclinati e con altezza virtuale ($h_v = v/s$) conteggiata relativamente all'intera cubatura e superficie. In tal caso la superficie del soppalco può essere computata ai fini della superficie minima prevista per gli alloggi monostanza dal D.M. 5.7.1975.~~

B.46 bis – Costruzioni leggere da giardino

1. Si definiscono costruzioni leggere da giardino, e come tali non costituiscono né Superficie utile urbanistica (SU) né Superficie accessoria (Sa), le costruzioni aventi carattere pertinenziale, cioè al permanente servizio di edifici esistenti, quali chioschi, gazebo, pergolati, barbecue, giochi per bambini, tettoie in legno, prefabbricati in legno, per deposito attrezzi da giardino, **piscine private di lunghezza non superiore a 15 m da realizzarsi in conformità alla DGR 1092/2005 e norme UNI 10637**, piccole serre amovibili.
2. Tali costruzioni devono in ogni caso essere costruite con materiali idonei e tipologie appropriate al decoro urbano e alle caratteristiche stilistico-architettoniche degli edifici cui si

riferiscono e non potranno avere superficie coperta complessiva superiore a 20 Mq. per lotto e altezza massima superiore a ml. 2,50; dovranno distare dai confini almeno ml. 1,50 salvo accordo scritto tra le ragioni confinanti che autorizzi la costruzione ad una distanza inferiore.

B.47 - Aperture: luci e vedute

1. Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; nei rapporti tra confinanti queste sono regolate, oltre che dalle presenti norme, da quelle del Codice Civile L.III, Tit.II, Sez.VII.
2. Per luci si intendono aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'affacciamento; per vedute si intendono aperture che permettono anche l'affacciamento, o diretto oppure obliquo o laterale.
3. La presenza di luci sul confine o verso il confine di proprietà, non determina la costituzione di servitù.

B.48 - Parete finestrata

1. Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture, aventi i requisiti di vedute ai sensi dell'articolo precedente.

B.49 - Pareti prospicienti

1. Si definiscono prospicienti due pareti, di cui anche una sola finestrata, che si fronteggiano interessando l'affacciamento diretto di almeno una veduta.

B.50 - Distanza di un edificio (D)

1. **La distanza D è la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, da un altro edificio o da un confine considerato.** ~~Ai fini della misura della D, non si tiene conto delle recinzioni e delle strutture leggere da giardino che non presentino SU.~~
2. Nel caso di pareti prospicienti non parallele, la D è la misura minima relativa all'affacciamento diretto della veduta più svantaggiata.
3. ~~Per quanto riguarda la distanza tra costruzioni contigue, ai fini dell'applicazione della normativa antisismica si deve tener conto di quanto stabilito dal D.M. 14/01/2008 e sue successive eventuali modificazioni.~~

B.51 - Indice di visuale libera (VL)

1. L'indice di visuale libera VL è il rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.
2. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula :

$$VL = D/AF$$

B.52 - Misura della distanza

1. La distanza D di un edificio (da un altro edificio o da un confine considerato) si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato.
2. Le misure delle distanze da considerare sono:
 - D1 = distanza da un confine di proprietà : **che rappresenta la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine della proprietà;**
 - D2 = distanza da un confine di zona (o di ambito) urbanistico : **che rappresenta la lunghezza**

del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine di zona (o di ambito) urbanistico;

- D3 = distanza da un altro edificio : che rappresenta la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio da un altro edificio, compresi i punti di affaccio;
- D4 = distanza dalle strade e dai corsi d'acqua (che rappresenta la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine stradale) e limiti di arretramento della edificazione dalle strade, dai canali e dalle zone d'acqua.

3. Per le misure delle distanze di cui al comma precedente, nonché per gli indici di visuale libera VL, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti, fatte salve le prescrizioni specifiche contenute nelle norme di zona o d'ambito del PSC e/o del RUE e le deroghe previste dal Titolo V dell'allegato D "Architettura sostenibile – Certificazione energetica degli edifici e requisiti volontari".
4. Le norme sulle misure minime delle distanze stabilite agli articoli seguenti non si applicano per la realizzazione di recinzioni e strutture leggere da giardino, per le quali sono però da rispettare il Codice Civile e le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada e le prescrizioni specifiche contenute nel presente Regolamento.

B.53 - Distanza da un confine di proprietà (D1)

1. Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione che non comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:

D1 = valore preesistente

VL = valore preesistente

2. Negli interventi di nuova costruzione e solo per le parti modificate negli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:

D1 = mt. 5,00

VL = 0,5

3. Quando sul confine vi è un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso, rispettandone le vedute a norma del Codice Civile.
4. Per costruzioni temporanee, per costruzioni di arredo urbano e per strutture leggere da giardino, fatte salve distanze minori di edifici esistenti, i valori da rispettare sono:

D1 = mt. 1,50

VL = 0,5

5. E' consentito costruire a distanza D1 inferiore a quelle indicate ai comma precedenti, fino al limite minimo di m 1,50, ovvero costruire sul confine di proprietà nei casi in cui vengano soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:
 - a) venga stipulato anteriormente alla presentazione o al ritiro del titolo abilitativo, accordo scritto mediante il quale i proprietari dei fondi finitimi acconsentono a detta costruzione a distanza D1 inferiore a quella prevista dal RUE e costituiscono vincolo reale di inedificabilità finalizzato al rispetto della condizione di cui al successivo punto b);
 - b) vengano rispettate le distanze minime tra fabbricati, sia esistenti che edificandi, di cui al codice civile e, ove più restrittive, di cui al D.M. 02.04.1968 n 1444, nonché l'indice di visuale libera (VL).

6. In fregio alle aree pubbliche deve essere osservata per le nuove costruzioni sotterranee la distanza minima di m. 1,50 dal confine di proprietà.
7. La distanza D1 può non applicarsi sia per la nuova costruzione che per l'ampliamento e/o la ricostruzione di edifici esistenti prospicienti strade e piazze pubbliche nei casi in cui sia opportuno, a giudizio dell'Amministrazione Comunale o della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, costruire secondo il criterio dell'allineamento prevalente.

B.54 - Distanza da un confine di zona (o di ambito) urbanistico (D2)

1. Il confine di zona urbanistica che si considera ai fini della misura della distanza D2 è quello che delimita zone edificabili collocate dal PSC e dal RUE in "ambiti" diversi. Non si applica la distanza D2 dal confine di zona per aree edificabili collocate in due diversi "sub ambiti" che fanno parte dello stesso ambito e per ambiti diversi appartenenti alla medesima proprietà.
2. Per la distanza D2 ed il relativo indice VL, i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3 e 4 del precedente Articolo; valori inferiori non sono mai ammessi.

B.55 - Distanza da un altro edificio (D3)

1. Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione che non comportano modifiche di sagoma, i valori da rispettare sono:

D3 = valore preesistente

2. Negli interventi di nuova costruzione e solo per le parti modificate negli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:

D3 = mt. 10,00

3. Negli interventi di nuova costruzione, tra pareti finestrate di edifici antistanti ovvero quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a mt. 12,00 e una sola parete sia finestrata, il valore D3 da rispettare è il maggiore tra i seguenti:

D3 = mt. 10,00

D3 = altezza del fronte più alto

4. Nel caso in cui entrambi i fronti edilizi prospicienti non siano finestrati o siano dotati di sole luci, i valori minimi da rispettare sono:

D3 = mt. 5,00

5. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

B.56 - Distanza dalle strade e dalle zone d'acqua (D4)

1. La distanza dalle strade D4 è fissata dal PSC e/o dal RUE con l'evidenziazione cartografica del "limite di arretramento della nuova edificazione" in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa.

In assenza dei limiti di arretramento della edificazione sulla cartografia di PSC e/o di prescrizioni specifiche dettate nelle norme di ambito o di zona, i valori da rispettare, in conformità a quanto previsto nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, per i diversi tipi di strada sono:

A - Autostrade:

D4 = mt. 60,00 fuori dai centri abitati (mt. 5,00 per le recinzioni)

D4 = mt. 30,00 nei centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni)

B - Strade extraurbane principali:

D4 = mt. 40,00 fuori dai centri abitati (mt. 5,00 per le recinzioni)

D4 = mt. 20,00 nei centri abitati (mt. 1,50 per le recinzioni, salvo il disposto dell'articolo 43 **delle Norme di RUE**)

C - Strade extraurbane secondarie:

D4 = mt. 30,00 fuori dai centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni)

D4 = mt. 10,00 nei centri abitati (mt. 1,50 per le recinzioni, salvo il disposto dell'articolo 43 **delle Norme di RUE**)

D - Strade urbane di scorrimento:

D4 = mt. 10,00 nei centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni)

E - Strade urbane di quartiere:

D4 = mt. 5,00 nei centri abitati (mt. 1,50 per le recinzioni, salvo il disposto dell'articolo 43 **delle Norme di RUE**)

F - Strade locali e altre strade non classificate:

D4 = mt. 20,00 fuori dai centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni) per le strade provinciali e comunali

D4 = mt. 10,00 fuori dai centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni) per le strade vicinali

D4 = mt. 5,00 nei centri abitati (mt. 1,50 per le recinzioni, salvo il disposto dell'articolo 43 **delle Norme di RUE**).

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della Strada, ma all'interno degli ambiti previsti come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 30 m. per le strade di tipo A;
 - 20 m. per le strade di tipo B;
 - 10 m. per le strade di tipo C.
2. La distanza tra il contorno dell'edificio ed il ciglio opposto della strada deve comunque rispettare i minimi stabiliti per i Comuni sismici dalla Circolare della Direzione generale "Programmazione e Pianificazione Urbanistica" del 16/04/1996 Prot. 11084 e suoi successivi adeguamenti.
- ~~3. Nel caso in cui, prendendo a riferimento il centro del raggruppamento continuo di fabbricati, la delimitazione del Centro Abitato si estenda a ricomprendere un perimetro più vasto rispetto alla delimitazione del territorio urbanizzato, nei soli tratti di strada interposti tra la delimitazione del territorio urbanizzato e la delimitazione del Centro Abitato sono disapplicate le indicazioni riportate sulle tavole del PSC e del RUE volte a rappresentare graficamente le distanze rispetto alla strada da osservare nelle edificazioni o trovano esclusiva applicazione, le disposizioni in materia di distanze dalle strade previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione.~~

4. La distanza minima D4 dai corsi d'acqua da rispettare negli interventi di nuova costruzione è fissata come segue :
- a) tratti non arginati dei corsi d'acqua meritevoli di tutela Canale Maggiore, Torrente Madolo, Torrente Masdone, Torrente Termina di Torre e Torrente Parma relativamente alle fasce laterali di ampiezza pari a:
 - mt. 50 a partire dal limite esterno dell'area demaniale fuori dal perimetro del territorio urbanizzato ed urbanizzabile;
 - mt. 20 entro il perimetro del territorio urbanizzato ed urbanizzabile;
 - b) tratti arginati dei corsi d'acqua meritevoli di tutela, Canale Maggiore, Torrente Madolo, Torrente Masdone, Torrente Termina di Torre e Torrente Parma relativamente alle fasce laterali di ampiezza pari a:
 - mt. 30 a partire dal piede esterno dell'argine fuori dal perimetro del territorio urbanizzato ed urbanizzabile;
 - mt. 10 entro il perimetro del territorio urbanizzato ed urbanizzabile;
 - c) altri corsi d'acqua del territorio comunale:
 - mt. 20 fuori dal perimetro del territorio urbanizzato ed urbanizzabile;
 - mt. 10 entro il perimetro del territorio urbanizzato ed urbanizzabile.
 - mt. 30 da laghi e specchi d'acqua artificiali;
 - 10 m. dai canali artificiali e da altre opere di adduzione delle acque a cielo libero.
5. Per gli edifici e le parti di edifici compresi tra il limite demaniale ed i limiti di distanza predetti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono consentiti interventi di messa in sicurezza e di recupero nel rispetto delle normative d'ambito, fatte salve comunque le prescrizioni più restrittive discendenti dall'applicazione delle disposizioni del PAI.

B.57 - Riduzione delle distanze

1. I valori minimi di distanza e di visuale libera di cui ai precedenti articoli, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere ridotti per la costruzione di:
 - a) manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.;
 - b) manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;
 - c) allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
 - d) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - e) opere di arredo urbano.
2. Le riduzioni di cui al comma precedente, ove del caso, sono concesse dallo Sportello Unico per l'Edilizia all'atto del rilascio del titolo abilitativo, in base ad una specifica motivazione riportata nell'atto stesso, restando impregiudicati i diritti dei terzi. Nel caso si tratti di attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, come da D.G.R. n°477/1995 e s.m.i., è richiesto il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dall'A.U.S.L. e dall'A.R.P.A.
3. All'interno del perimetro del territorio urbanizzato, per gli interventi edilizi finalizzati al risanamento, alla ristrutturazione e/o al recupero del patrimonio edilizio esistente, nel caso in

cui le norme di ambito consentano un aumento o la ricomposizione del volume e a condizione che l'aumento del volume lordo sia pari o inferiore al 30% del volume esistente alla data di adozione del RUE, fermo restando il rispetto delle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio sismico, è ammessa la conservazione delle distanze dal confine stradale esistenti nello stato di fatto, ancorché inferiori ai minimi stabiliti dalle norme di ambito, purché siano soddisfatte le seguenti ulteriori condizioni:

- a) i progetti d'intervento non comportino una riduzione della distanza dell'edificio esistente rispetto al confine stradale;
- b) non vengano a determinarsi presupposti di grave intralcio alla sicurezza della circolazione e di ostacolo ai programmi d'intervento previsti dal PSC.

La disposizione del presente comma 3 non trova applicazione nei casi di interventi di demolizione totale e ricostruzione, per i quali troveranno integrale applicazione i limiti di arretramento posti dal PSC e dal RUE.

B.58 – Criteri per l'applicazione dell'indice "VL"

~~1. L'indice di Visuale Libera è il rapporto fra la distanza dei vari fronti del fabbricato dai confini di proprietà, dai cigli stradali e l'altezza dei fronti stessi. In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera relative ai due fronti, che non devono sovrapporsi, si raccordano con linea retta.~~

2. La distanza fra le fronti del medesimo edificio ovvero tra le fronti di un edificio e i confini di proprietà, i confini di zona e, per le zone destinate alla viabilità ove la viabilità sia già realizzata, dai cigli stradali, è determinata mediante l'applicazione dell'indice di visuale libera, sia che si tratti di fronti finestrate che non finestrate.

La distanza minima non deve comunque essere inferiore a ml. 5.

3. Ad integrazione di quanto previsto dal sopraesteso articolo B 51, l'indice VL si applica anche alla distanza tra fronti prospicienti di fabbricati distinti nel solo caso in cui gli stessi siano collocati sul medesimo lotto. In questo caso, la distanza fra i fabbricati situati sul medesimo lotto ed aventi fronti prospicienti, delle quali entrambi o anche una sola siano provviste di finestre illuminanti locali di abitazione, è data dalla somma delle distanze che competono alle singole fronti in base all'indice di visuale libera.

La distanza minima non deve comunque essere inferiore a ml. 10, eccezion fatta per le costruzioni al servizio diretto dell'agricoltura e per gli allevamenti industriali compresi nelle zone agricole, nonché per gli edifici industriali.

4. Nel caso di cui al comma 2, qualora le fronti prospicienti non siano dotate di finestre illuminanti locali di abitazione, la distanza che deve intercorrere fra i fabbricati, si calcola in base all'indice di visuale libera relativa alla fronte più alta.

La distanza minima non deve comunque essere inferiore a m. 5.

5. Qualora le fronti siano parzialmente prospicienti, la misura della prospicienza non deve essere superiore alla distanza intercorrente fra i fabbricati.

Nei tratti delle fronti reciprocamente prospicienti **ad una distanza inferiore a 10 metri** è vietata l'apertura di finestre destinate ad illuminare locali di abitazione, **fatti salvi i casi di recupero del patrimonio edilizio esistente dove le normative d'ambito consentono il mantenimento della visuale libera esistente.**

6. Qualora le fronti di uno stesso fabbricato siano disposte in modo da formare un angolo uguale o maggiore a 90°, le parti delle fronti in cui si verifica la sovrapposizione delle linee di visuale

libera possono essere dotate di finestre destinate ad illuminare locali di abitazione.

7. Nel caso in cui le fronti di uno stesso fabbricato siano disposte in modo da formare un angolo inferiore a 90°, le parti delle fronti in cui si verifica la sovrapposizione delle linee di visuale libera pertinenti a ciascuna fronte possono essere dotate esclusivamente di finestre illuminanti locali accessori o di servizio.
8. Nel caso di rientranze planoaltimetriche in uno stesso fabbricato, la distanza fra le fronti prospicienti provviste di finestre illuminanti locali di abitazione deve essere determinata applicando l'indice di visuale libera ad eccezione dei seguenti casi:
 - a) quando la profondità della rientranza sia inferiore o uguale alla sua larghezza. In tale caso, nella parete frontale della rientranza possono essere aperte finestre illuminanti locali di abitazione, mentre nelle altre pareti perimetrali della rientranza stessa possono aprirsi solo finestre illuminanti locali accessori o di servizio;
 - b) quando la profondità della rientranza sia superiore alla sua larghezza, nelle pareti perimetrali della rientranza stessa sono ammesse soltanto finestre illuminanti locali accessori o di servizio.
9. Negli ambiti del sistema insediativo storico del PSC e del RUE "Nuclei Storici"; "Nuclei di impianto storico"; "Strutture insediative territoriali storiche non urbane"; al solo fine della conservazione dei valori storici, architettonici e morfologici dell'ambiente urbano e solo in caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio da attuarsi tramite restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con vincolo **conservativo** ~~alla trasformazione planivolumetrica~~, l'indice di visuale libera si applica esclusivamente allo scopo di determinare la possibilità di aprire finestre illuminanti locali abitabili verso gli spazi privati.

ESEMPIO 1

Fig. "a"

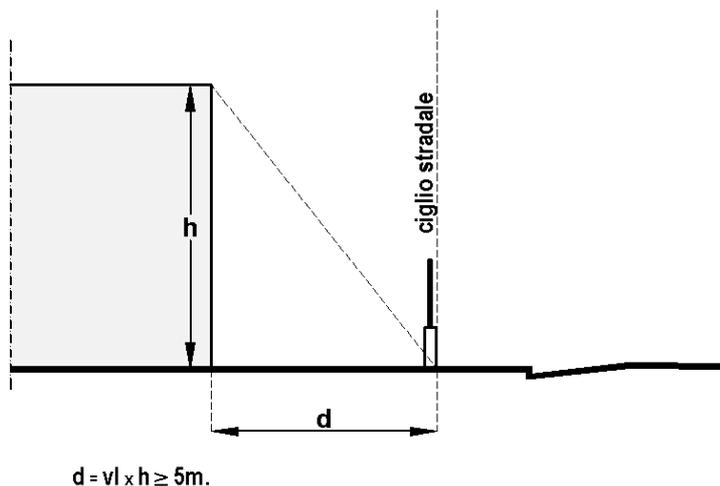


Fig. "b"

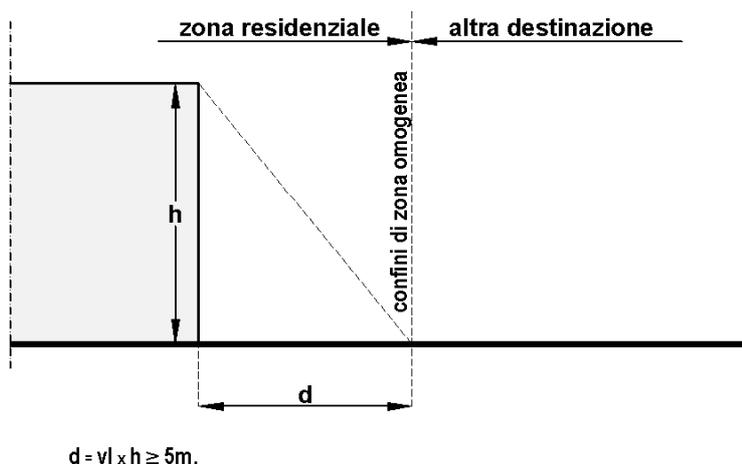
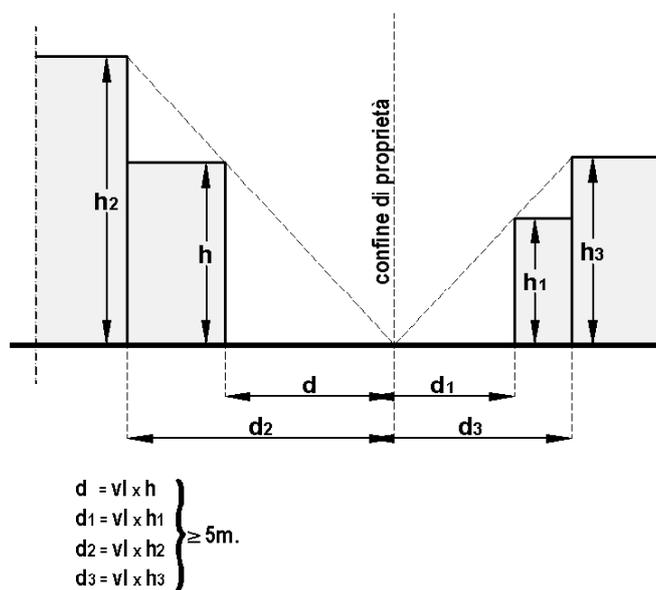
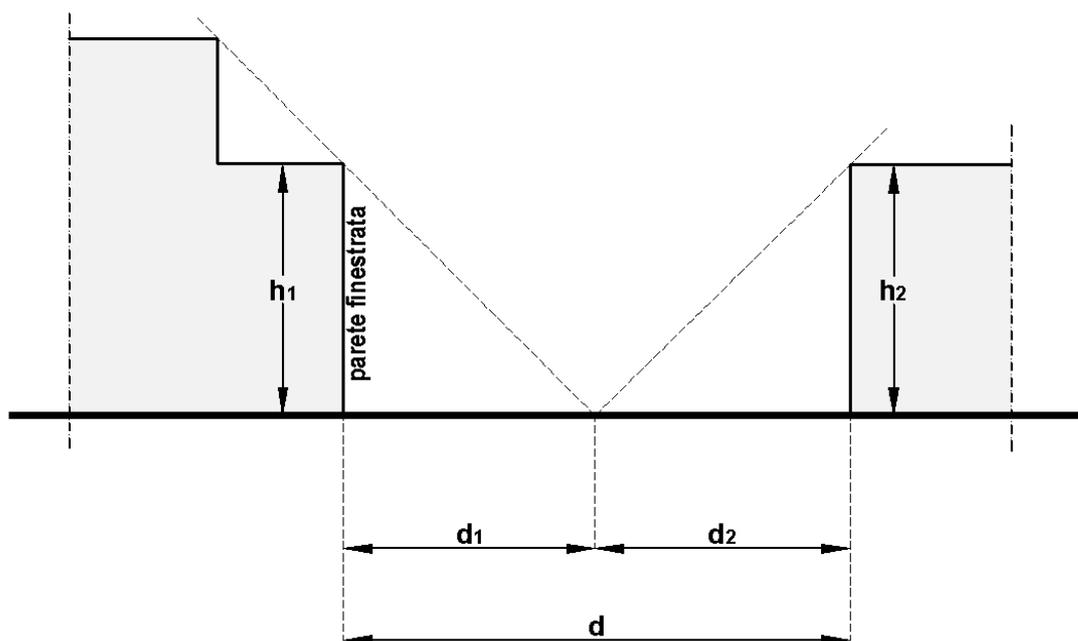


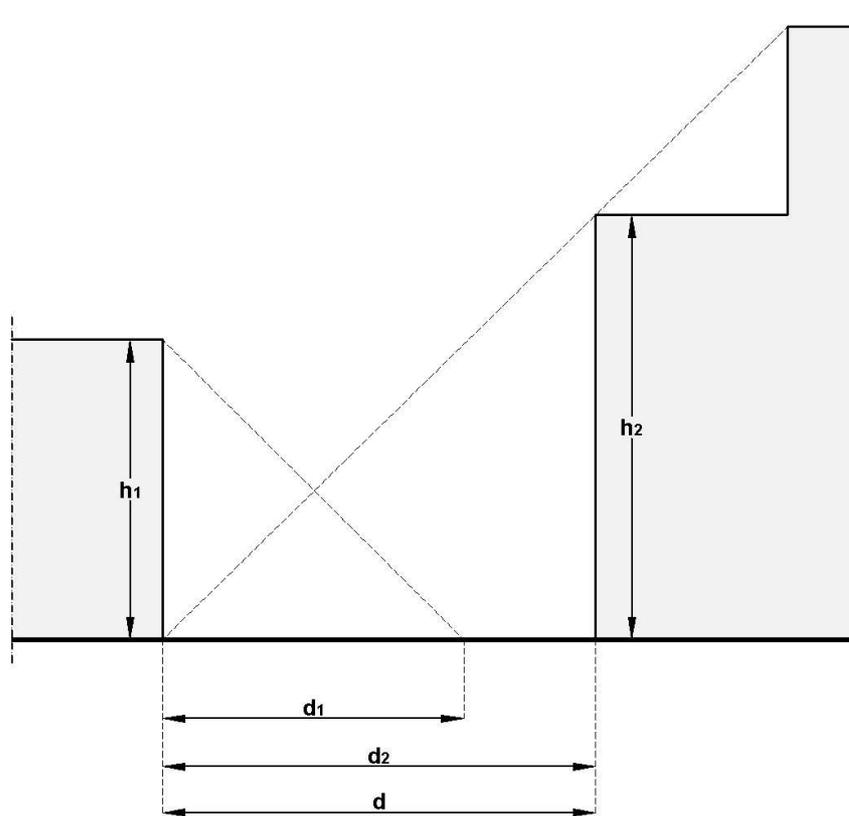
Fig. "c"



ESEMPIO 2

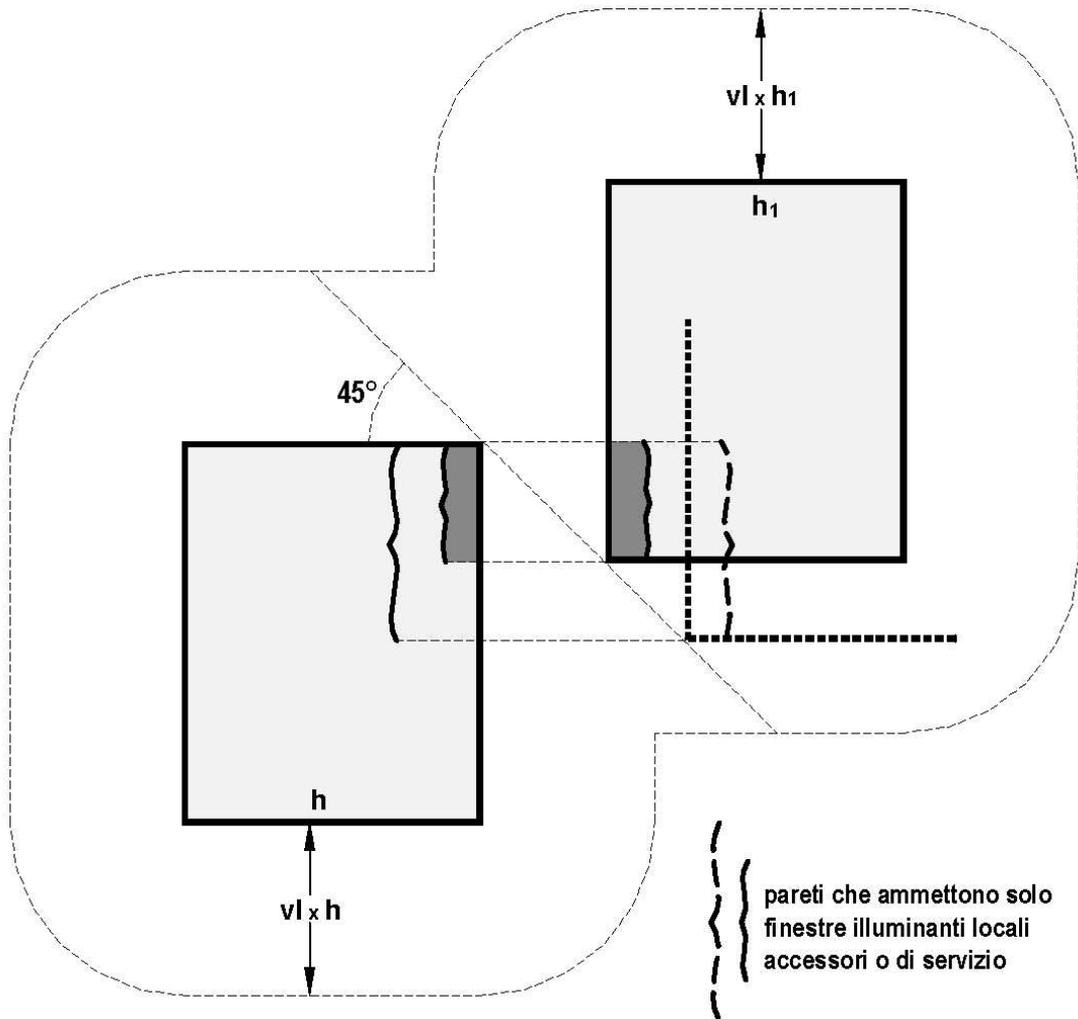


$$d = d_1 + d_2 = V_l \times h_1 + V_l \times h_2 \geq 10 \text{ m.}$$

ESEMPIO 3

$$d = V_l \times h_2 \geq 5 \text{ m.}$$

ESEMPIO 4



ESEMPIO 5

Fig. "a"

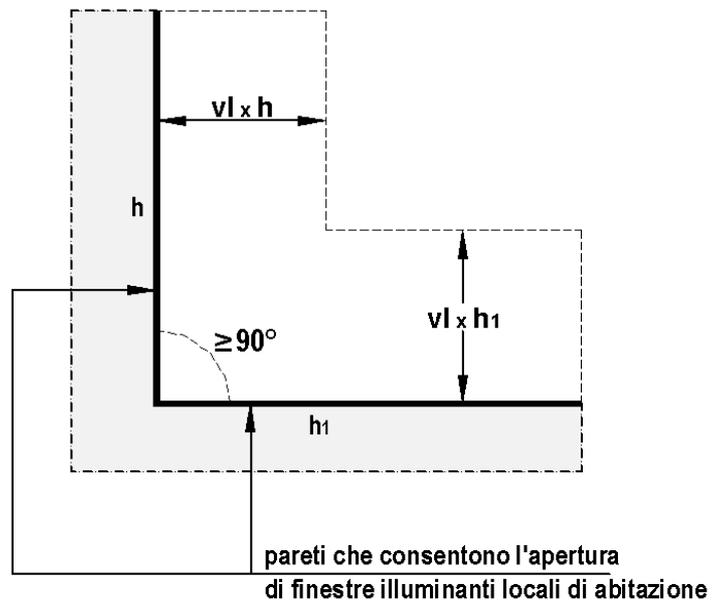
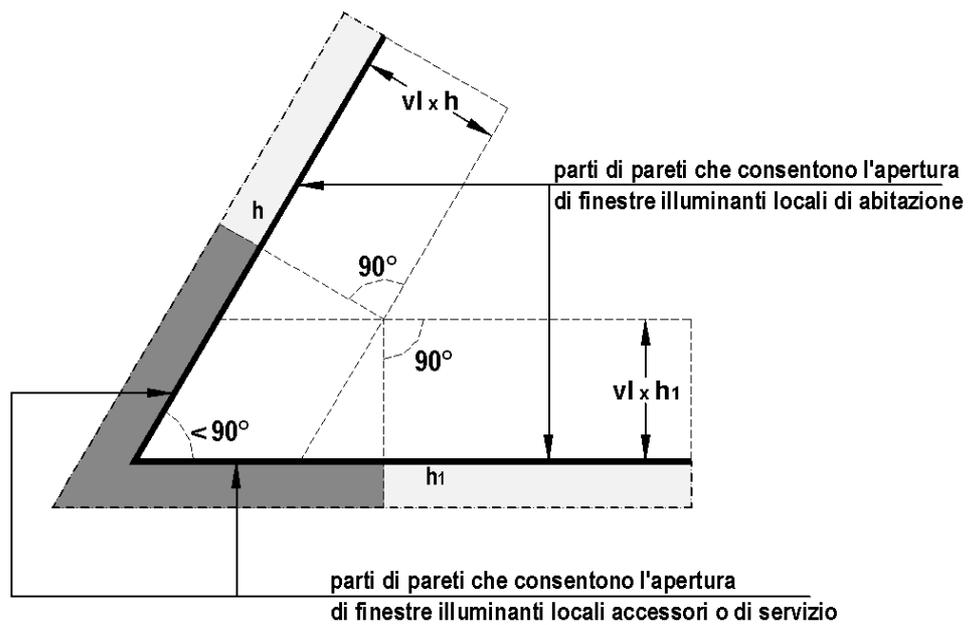


Fig. "b"



ESEMPIO 6

Fig. "a"

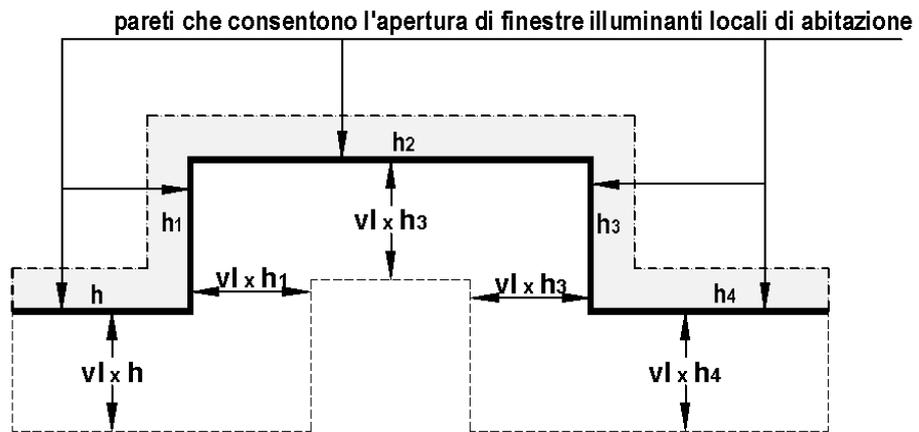


Fig. "b"

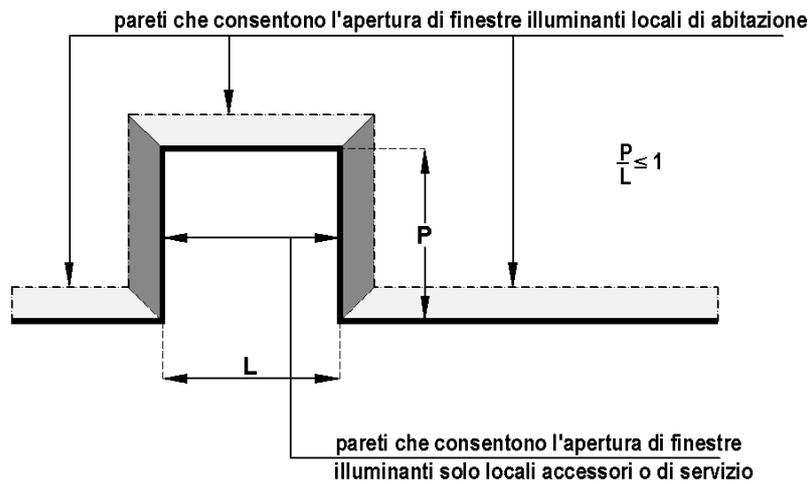
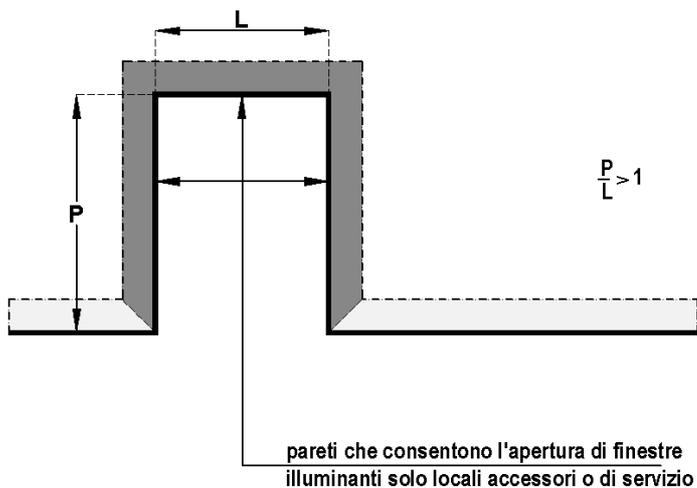


Fig. "c"



B.59 – Definizione delle distanze **Stralciato**

- ~~1. Distanza dai confini di zona e di ambito urbanistico: Rappresenta la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine di zona e di ambito urbanistico~~
- ~~2. Distanza dai confini di proprietà: Rappresenta la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine della proprietà~~
- ~~3. Distanza dal confine stradale: Rappresenta la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine stradale, così come definito dal Nuovo Codice della strada.~~
- ~~4. Distanza tra edifici / Distacco: Rappresenta la lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, compresi i punti di affaccio.~~

2 - INCENTIVI IN TERMINI DI SU AI FINI DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

1. Ai fini della certificazione energetica degli edifici, sono concessi bonus di Superficie Utile secondo quanto disposto nell'Allegato "D" al RUE "Norme Tecniche per la Certificazione energetica degli edifici".
2. La modifica delle suddette Norme Tecniche non costituisce variante al RUE.

3 - DEFINIZIONE DELLE FUNZIONI E USI URBANISTICI

3.1 - Articolazione e Definizione

1. Gli usi previsti o ammessi nei diversi ambiti, aree e zone del territorio comunale, sono articolati nelle seguenti categorie funzionali :
 - 1 - Funzioni residenziali;
 - 2 - Funzioni sociali a livello di quartiere;
 - 3 - Funzioni commerciali al dettaglio;
 - 4 - Funzioni terziarie;
 - 5 - Funzioni produttive urbane;
 - 6 - Funzioni produttive agricole;
 - 7 - Funzioni speciali.
2. L'elenco degli usi si utilizza:
 - per definire gli usi previsti e/o gli usi complementari e compatibili (ed eventualmente gli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito, area o zona individuata dagli strumenti urbanistici comunali;
 - per definire i requisiti urbanistici necessari per un determinato uso;
 - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
3. Eventuali usi non espressamente indicati dalle presenti norme potranno essere ammessi per analogia, assimilandoli a quelli previsti dalla normativa del PSC e del RUE che hanno analoghi effetti sul territorio, sull'ambiente, sul traffico e sulla domanda di servizi.
4. Oltre alle destinazioni d'uso espressamente indicate dalle presenti norme per ciascun ambito, area o zona, si intendono sempre ammesse, salvo esplicito divieto riportato nelle specifiche norme d'ambito, d'area o di zona, le infrastrutture per l'urbanizzazione nonché la realizzazione delle aree a verde pubblico ed i percorsi pedonali e ciclabili.
5. La destinazione d'uso dei suoli, degli immobili e di ciascuna unità immobiliare deve essere indicata nei progetti di intervento.
6. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento; in assenza o indeterminatezza del titolo, la destinazione d'uso in atto è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti conformi alla legislazione e alla strumentazione urbanistica comunale.
7. La destinazione d'uso in atto per le unità immobiliari abitative in ambito agricolo che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturate con concessione edilizia o "permesso di costruire" gratuito ai sensi dell'art. 9 lettera a) della Lg. 10/1977 o dell'art. 30 lettera a) della Lg. Rg. 31/2002 in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente autorizzati cambiamenti d'uso, è quella di residenza agricola.
8. La modifica della destinazione d'uso, quando ammessa dal PSC o dal POC, in quanto compatibile con le prescrizioni d'ambito, d'area o di zona, è disciplinata dal presente RUE. L'uso in atto può, in ogni caso, essere modificato per renderlo conforme alla destinazione d'uso stabilita dal PSC, dal RUE e dal POC per ciascun ambito, area o zona.
9. Ai sensi del comma 6 dell'art. 26 della L.R. 31/2002, 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 complessiva dell'unità stessa purché comunque compreso entro i 30 mq; non costituisce altresì mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq.

1 - FUNZIONI RESIDENZIALI

Abitazioni private (uso 1.1): questo uso comprende ogni tipo di abitazione privata con i relativi servizi ed accessori, privati e condominiali.

Abitazioni collettive (uso 1.2): questo uso comprende ogni tipo di abitazione collettiva a carattere stabile, pubblica o privata: quali i collegi, i convitti, le case protette, le case di riposo, i conventi, con i relativi servizi comuni complementari, come previsto dalla Dir. Reg. n°560/1991 e s.m.i..

2 - FUNZIONI SOCIALI A LIVELLO DI QUARTIERE

Asili nido e scuole materne (uso 2.1): questo uso comprende gli asili nido e le scuole materne, sia pubblici che privati.

Scuole dell'obbligo (uso 2.2): questo uso comprende le scuole di tutto il ciclo dell'obbligo, elementari e medie, sia pubbliche che private.

Servizi collettivi di quartiere (uso 2.3): questo uso comprende i vari servizi pubblici - o comunque di uso pubblico - a livello di quartiere, quali le delegazioni comunali, i centri civici ed i centri sociali e sociosanitari; comprende pure i mercati ambulanti ed altri servizi assimilabili.

Servizi religiosi (uso 2.4): questo uso comprende gli edifici per il culto e le opere parrocchiali complementari, comprese quelle per le attività culturali, sociali, ricreative e sportive.

Attrezzature del verde (uso 2.5): questo uso comprende le attrezzature elementari del verde, a livello di quartiere, per la formazione di parchi e giardini, nonché per il gioco, la ricreazione e la pratica sportiva di base; in questo uso possono essere comprese piazze pedonali e parcheggi pubblici di U2.

3 - FUNZIONI COMMERCIALI AL DETTAGLIO ⁽¹⁾

(in base alla tipologia dimensionale definita dal D.Lgs 31 Marzo 1998 n. 114)

Esercizi di vicinato (uso 3.1): questo uso comprende le attività di commercio al dettaglio in sede fissa di piccola dimensione, aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq..

Medio piccole strutture di vendita (uso 3.2): questo uso comprende gli esercizi ed i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 150 mq. e fino a 800 mq..

Medio grandi strutture di vendita (uso 3.3): questo uso comprende gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 800 mq. e fino a 1.500 mq..

Grandi strutture di vendita (uso 3.4): questo uso comprende le attività commerciali aventi superficie di vendita superiori a 1.500 mq..

Grandi strutture di vendita di livello superiore (uso 3.5): questo uso comprende le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 mq. di Sv e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq. di Sv.

NOTE alle FUNZIONI COMMERCIALI AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

I settori merceologici definiti dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114 sono i seguenti :

- a) vendita di prodotti alimentari;
- b) vendita di prodotti non alimentari.

Al fine dell'applicazione degli standard, nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

Ai sensi dei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" approvati con deliberazione del Consiglio Regionale n. 1253 del 23/9/99 e successive modificazioni ed integrazioni si definisce :

Centro commerciale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura con destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali possono contenere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone ecc.).

Deve essere considerata unitariamente, ai fini dell'individuazione delle norme sulle procedure autorizzative e delle prescrizioni e requisiti urbanistici, l'aggregazione di più esercizi commerciali, anche se collocati in unità edilizie distinte, purché situate in un lotto unitario e dotate di collegamenti funzionali ed, in ogni caso, quando gli esercizi siano collocati in unità edilizie fisicamente accostate.

Nell'ambito dei **centri commerciali** si definiscono:

- **centri commerciali di vicinato** quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio piccola struttura;
- **centri commerciali di attrazione** gli altri, suddivisi in:
 - **attrazione di livello superiore** se comprensivi di grandi strutture alimentari di livello superiore e comunque di medie e grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq. o di grandi strutture non alimentari di livello superiore, e comunque di medie e grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superano complessivamente i 10.000 mq.;
 - **attrazione di livello inferiore** se comprensivi di medie strutture e/o di grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq. di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10.000 mq. per le strutture non alimentari e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.

Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Per quanto riguarda le norme sulle procedure autorizzative, i Centri Commerciali sono equiparati a singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva; analoga equiparazione è stabilita per quanto riguarda gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici, salvo diverse specifiche disposizioni contenute nella D.C.R. 1253/1999 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.

Nell'ambito di tali complessi è consentita, nei comuni con meno di 10.000 abitanti, la presenza anche di una media struttura di vendita fino a 1.500 mq..

La realizzazione di tali "complessi commerciali di vicinato" o "gallerie commerciali di vicinato" è ammessa solo nell'ambito di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con opere di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, anche nell'ambito di piani di recupero e di programmi di riqualificazione.

Per tali "complessi" o "gallerie" non trova applicazione la disciplina dei centri commerciali se realizzati all'interno dei centri storici individuati eventualmente dal PSC. Per gli stessi non si considera quindi la superficie di vendita complessiva : sia le procedure autorizzative, sia le prescrizioni e i requisiti urbanistici

si applicano con riferimento ai singoli esercizi.

Nel caso di "complessi" e di "gallerie", aventi le caratteristiche sopra descritte, realizzati in unità edilizie esistenti, al di fuori dei centri storici, purché non si superi la superficie di vendita complessiva di 2.500 mq., viene considerata la superficie di vendita complessiva ai soli fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci.

In particolare per quanto riguarda le aree per il carico e lo scarico delle merci :

- Le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese.
- per le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con un'ideale segnaletica orizzontale e verticale.
- per le grandi strutture di vendita l'area di cui sopra deve essere delimitata con alberature e/o elementi artificiali eventualmente amovibili e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti ed è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.

4 - FUNZIONI TERZIARIE

Botteghe (uso 4.1): questo uso comprende le botteghe e laboratori dell'artigianato produttivo o di servizio che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali e sono con essi compatibili dal punto di vista igienico – sanitario ed ambientale in conformità alla vigente legislazione in materia di tutela dal rumore e dal rischio di inquinamento.

Pubblici esercizi (uso 4.2): questo uso comprende i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo, aventi un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali, con esclusione dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico.

Uffici e studi (uso 4.3): questo uso comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali; con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico.

Attrezzature amministrative e direzionali (uso 4.4): questo uso comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie a carattere amministrativo e direzionale, pubbliche e private; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un forte concorso di pubblico e comunque tutte quelle aventi SC > 300 mq..

Attrezzature espositive (uso 4.5): questo uso comprende le attrezzature per mostre ed esposizioni, temporanee o permanenti, ed anche le attrezzature commerciali di rappresentanza a grande effetto espositivo.

Attrezzature ricettive (uso 4.6): questo uso comprende tutti i tipi di alberghi, nonché le residenze alberghiere, gli ostelli, le locande e le pensioni, con i loro servizi comuni e complementari.

Attrezzature per l'istruzione superiore (uso 4.7): questo uso comprende tutte le scuole e gli istituti di istruzione che vanno oltre il ciclo dell'obbligo, sia pubblici che privati, con i relativi servizi comuni e complementari.

Attrezzature sociosanitarie (uso 4.8): questo uso comprende i presidi sociosanitari, i poliambulatori, gli ospedali, le cliniche, le case di cura ed in genere tutte le attrezzature sociosanitarie, pubbliche e private, ed assimilabili, quando non hanno il carattere di servizio di quartiere.

Attrezzature culturali (uso 4.9): questo uso comprende le attrezzature culturali, pubbliche o private, che non hanno il carattere di servizio di quartiere: biblioteche, musei, sale riunioni, gallerie d'arte, centri ed istituti culturali in genere.

Attrezzature per lo spettacolo (uso 4.10): questo uso comprende tutte le attrezzature, pubbliche e private, per lo spettacolo ed il divertimento, a forte concorso di pubblico, quali cinema, teatri, auditorium, sale da ballo, discoteche, impianti per lo sport-spettacolo.

Attrezzature sportive-ricreative (uso 4.11): questo uso comprende tutte le attrezzature sportive e ricreative, pubbliche e private, scoperte e coperte, con i relativi impianti, clubhouse, sale per ritrovo e riunioni, quando non rientrano fra i servizi di quartiere e non hanno il carattere prevalente di attrezzature per lo spettacolo.

Attrezzature per la mobilità (uso 4.12): questo uso comprende gli impianti e le attrezzature, pubbliche e private, per il sistema della mobilità nel suo complesso, le stazioni, le rimesse, i parcheggi attrezzati (quando non sono di urbanizzazione U1 ed U2 né pertinenziali), ed i relativi servizi complementari, compresi i servizi connessi al soccorso stradale e di assistenza automobilistica.

Attrezzature tecniche e tecnologiche (uso 4.13): questo uso comprende le attrezzature, pubbliche e private, che hanno un carattere prevalentemente finalizzato all'esercizio ed alla gestione di un servizio tecnico o di una funzione tecnologica per il territorio.

5 - FUNZIONI PRODUTTIVE URBANE

Opifici artigiani (uso 5.1): questo uso comprende gli opifici destinati ad attività artigianali produttive, con i relativi servizi accessori e complementari, come pure piccole industrie a questi assimilabili.

Impianti industriali (uso 5.2): questo uso comprende tutti gli stabilimenti e gli impianti produttivi-industriali che non rientrano nell'uso 5.1, con tutti i relativi servizi accessori e complementari.

Terziario produttivo avanzato (uso 5.3): questo uso comprende tutte le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi, interne o esterne alle imprese stesse, per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione, ecc..

Trasporto, magazzinaggio, logistica (uso 5.4): questo uso comprende gli edifici e le aree adibiti a magazzini, depositi, stoccaggio, collettamento, logistica; rimesse automezzi, piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto, di corriere. Può essere associato e/o integrato funzionalmente ad attività produttive o al commercio all'ingrosso oppure esterno a queste e di servizio generale.

6 - FUNZIONI PRODUTTIVE AGRICOLE

Abitazioni agricole (uso 6.1): questo uso comprende le abitazioni collegate con le attività agricole ed utilizzate dai soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale e di coltivatore diretto ai sensi della legislazione vigente; oltre all'abitazione ed ai relativi servizi e accessori, possono essere compresi locali per lavoro a domicilio (che non eccedano i 50 mq. per ogni abitazione), quelli per lo spaccio dei prodotti aziendali agricoli e zootecnici, nonché quelli definibili come strutture agrituristiche ai sensi della vigente legislazione in materia.

Servizi agricoli (uso 6.2): questo uso comprende i fabbricati al diretto servizio delle attività aziendali, quali i depositi di mezzi d'opera, di materiali d'uso e di prodotti agricoli e zootecnici, gli spacci di prodotti aziendali, nonché i ricoveri per allevamenti destinati all'autoconsumo ed

i locali di prima trasformazione di prodotti per l'autoconsumo.

Allevamenti aziendali/interaziendali (uso 6.3): questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando sono collegati all'azienda agricola singola o associata che disponga di almeno un ettaro di terreno agricolo funzionalmente asservito con l'attività di allevamento e di coltivazione del fondo, ogni 340 Kg/Ha di azoto contenuto negli effluenti di allevamento nelle Zone non vulnerabili da nitrati e ogni 170 Kg/Ha di azoto contenuto negli effluenti di allevamento nelle Zone vulnerabili da nitrati;

Impianti zootecnici intensivi (uso 6.4): questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere nei quali sono superati i parametri per ettaro di cui al punto precedente. Questo uso è consentito solo per il mantenimento degli impianti già esistenti alla data di adozione del PSC, salvo diversa indicazione del Piano Zonale Agricolo nel rispetto del Reg. CEE n° 2066/1992 che definisce la densità di bestiame per ettaro che il territorio può sopportare, definito in UBA (unità bestiame adulto), ed è correlata alla superficie foraggiera aziendale adibita all'alimentazione degli animali presenti in azienda.

Impianti agroalimentari (uso 6.5): questo uso comprende le strutture di prima lavorazione e trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, quando tali strutture sono collegate con le aziende agricole singole o associate, e ne trattano i relativi prodotti.

Impianti tecnici complementari (uso 6.6): questo uso comprende le strutture per il diretto svolgimento di attività di servizio e di supporto alle aziende agricole e zootecniche, singole o associate, e che tuttavia sono esterne a queste, quali silos, serbatoi e magazzini, rimesse per macchine di contoterzisti, e simili.

Serre fisse (uso 6.7): questo uso comprende le serre per coltivazioni intensive con manufatti specialistici fissi nei quali è reso artificiale il supporto del terreno di coltura; negli altri casi le serre rientrano semplicemente fra le tecniche agronomiche.

Allevamenti ittici (uso 6.8): questo uso comprende gli invasi, le vasche e i laghetti destinati alla attività di itticoltura, con le relative infrastrutture di supporto.

Lagoni di accumulo liquami (uso 6.9): questo uso comprende tutte le opere per la costruzione e l'esercizio dei lagoni zootecnici ad uso di fertirrigazione; esso è regolato dalla specifica normativa di settore.

7 - FUNZIONI SPECIALI

Infrastrutture per il territorio (uso 7.1): questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di infrastrutture tecniche al servizio del territorio e degli usi urbanistici ivi previsti.

Opere di salvaguardia ecologico-ambientale (uso 7.2): questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di opere per la salvaguardia del territorio e delle risorse territoriali sotto il profilo idrogeologico, ecologico ed ambientale; comprende altresì le opere inerenti la realizzazione di aree di riequilibrio ecologico di cui alla Del. Reg. E.R. n° 848/1992.

Orti urbani (uso 7.3): questo uso comprende le attività di conduzione di orti urbani a scopo sociale e ricreativo, con le piccole attrezzature complementari ed i servizi di uso comune necessari.

Impianti per la distribuzione carburanti e servizi auto (uso 7.4): questo uso comprende le diverse tipologie di impianti per la distribuzione carburanti al servizio diretto della rete stradale, nonché i servizi all'auto e all'automobilista.

Attività estrattive (uso 7.5): questo uso comprende le attività di coltivazione delle cave e tutte le attività direttamente collegate, quali in particolare le opere di adeguamento delle infrastrutture e di risistemazione del suolo; questo uso è regolato dalla specifica normativa di legge e dal relativo Piano delle Attività Estrattive (P.A.E.).

Campeggi (uso 7.6): questo uso comprende l'allestimento e la gestione di campi per l'accoglienza temporanea ed il soggiorno, esclusivamente in strutture abitative temporanee/precarie, salvi gli indispensabili servizi comuni; esso è regolato dalla specifica normativa di legge.

Allestimenti cimiteriali (uso 7.7): questo uso comprende tutte le opere funerarie e complementari che si eseguono nei cimiteri; esso è regolato dalla specifica normativa di legge.

INDICE

1 - PARAMETRI E INDICI URBANISTICO - EDILIZI	4
1 - DEFINIZIONI TECNICHE PER L'EDILIZIA E L'URBANISTICA.....	4
1.1 Definizione e campo di applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi	4
A - PARAMETRI E INDICI DEFINIZIONI URBANISTICHE	4
A.1 – Sistema urbanistico e ambientale.....	4
A.2 – Ambito e Sub ambito	4
A.3 - Centro abitato	4
A.4 - Territorio urbanizzato	5
A.5 - Superficie per opere di urbanizzazione generale (UG)	5
A.6 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (U1).....	5
A.7 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (U2)	5
A.8 - Standards urbanistici.....	5
A.9 - Superficie territoriale (ST) Stralciato	5
A.10 - Superficie fondiaria (SF) Stralciato	5
A.11 - Comparto Stralciato	6
A.12 - Lotto Stralciato	6
A.12 - bis Lotto di nuova formazione.....	6
A.13 - Unità fondiaria Stralciato	6
A.14 - Superficie minima di intervento (SM) Stralciato	6
A.15 - Area dell'insediamento (AI) Stralciato	6
A.16 - Potenzialità edificatoria (PE) Stralciato	7
A.17 - Carico urbanistico (CU) Stralciato	7
A.18 - Capacità insediativa (CI)	7
A.19 - Densità territoriale (DT)	7
A.20 - Densità fondiaria (DF)	7
A.21 - Indice di utilizzazione territoriale (UT).....	7
A.22 - Indice di utilizzazione fondiaria (UF).....	8
A.23 - Limiti alla utilizzazione degli indici edilizi UT e UF	8
B - OGGETTI E PARAMETRI DEFINIZIONI EDILIZIE.....	9
B.1 – Unità edilizia (Ue) Stralciato	9
B.2 - Unità immobiliare (UI) Stralciato	9
B.3 - Categoria e classe catastale	9
B.4 - Area di pertinenza	9
B.5 - Area cortiliva	9

B.6 - Area di sedime Stralciato	9
B.7 - Tipologia edilizia.....	10
B.8 - Classe tipologica.....	10
B.9 - Superfettazione edilizia	10
B.10 - Edificio o Fabbricato Stralciato	10
B.11 - Edificio unifamiliare / monofamiliare Stralciato	11
B.12 - Edificio condominiale	11
B.13 - Alloggio e sue dotazioni minime	11
B.14 - Parti comuni / condominiali	11
B.15 - Pertinenza (spazi di pertinenza) Stralciato	11
B.16 - Definizioni particolari Stralciato	11
B.17 - Superficie lorda (Sul) denominata anche Superficie utile lorda Stralciato	13
B.18 - Superficie utile (SU) Stralciato	13
B.19 – Limiti massimi di Superficie accessoria (Sa).....	13
B.20 – Superfici escluse dal computo della SU e della Sa nel calcolo degli indici UT e UF Stralciato	14
B.21 - Superficie utile abitabile (Sua), Superficie non residenziale (Snr) e Superficie Complessiva (SC) nel calcolo degli oneri e del costo di costruzione.....	15
B.22 - Superficie Catastale (Sca) Stralciato	15
B.23 - Superficie di vendita degli esercizi commerciali di cui alla L.R. 14/99 (Sv) Stralciato	15
B.24 - Sagoma planivolumetrica Stralciato	15
B.25 - Sagoma Stralciato	16
B.26 - Volume lordo (VLR) Stralciato	16
B.27 - Volume utile (VU) Stralciato	16
B.28 - Volume tecnico Stralciato	16
B.29 - Superficie coperta (SQ) Stralciato	16
B.30 - Rapporto di copertura (RQ) Stralciato	16
B.31 - Superficie permeabile (SP)	16
B.32 - Rapporto / Indice di permeabilità (IP) Stralciato	17
B.33 - Fronte dell'edificio	17
B.34 - Altezza dei fronti (AF) Stralciato	17
B.35 - Altezza massima dell'edificio (H) Stralciato	18
B.36 - Altezza utile (Hu) o altezza utile netta Stralciato	18
B.37 - Altezza utile (Hu) nei casi di recupero dei sottotetti esistenti	18
B.38 - Altezza virtuale o altezza utile media (Hv) Stralciato	19
B.38 bis - Altezza delle fronti dei fabbricati e degli edifici da rispettare per la normativa antisismica Stralciato	19

B.39 - Altezza lorda dei piani (AP) Stralciato	19
B.40 - Quota media del terreno.....	19
B.41 - Piano di un edificio Stralciato	19
B.42 - Piano fuori terra Stralciato	19
B.43 - Piano seminterrato Stralciato	19
B.44 - Piano interrato Stralciato	20
B.45 - Sottotetto Stralciato	20
B.46 - Soppalco Stralciato	20
B.46 bis – Costruzioni leggere da giardino	20
B.47 - Aperture: luci e vedute	21
B.48 - Parete finestrata.....	21
B.49 - Pareti prospicienti.....	21
B.50 - Distanza di un edificio (D)	21
B.51 - Indice di visuale libera (VL)	21
B.52 - Misura della distanza	21
B.53 - Distanza da un confine di proprietà (D1)	22
B.54 - Distanza da un confine di zona (o di ambito) urbanistico (D2).....	23
B.55 - Distanza da un altro edificio (D3)	23
B.56 - Distanza dalle strade e dalle zone d'acqua (D4)	23
B.57 - Riduzione delle distanze	25
B.58 – Criteri per l'applicazione dell'indice "VL"	26
B.59 – Definizione delle distanze Stralciato	35

2 - INCENTIVI IN TERMINI DI SU AI FINI DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI 35

3 - DEFINIZIONE DELLE FUNZIONI E USI URBANISTICI 36

3.1 - Articolazione e Definizione	36
<u>1 - FUNZIONI RESIDENZIALI</u>	37
<u>2 - FUNZIONI SOCIALI A LIVELLO DI QUARTIERE</u>	37
<u>3 - FUNZIONI COMMERCIALI AL DETTAGLIO (1)</u>	37
<u>4 - FUNZIONI TERZIARIE</u>	39
<u>5 - FUNZIONI PRODUTTIVE URBANE</u>	40
<u>6 - FUNZIONI PRODUTTIVE AGRICOLE</u>	40
<u>7 - FUNZIONI SPECIALI</u>	41

1 - PARAMETRI E INDICI URBANISTICO - EDILIZI

1. I parametri e gli indici urbanistici ed edilizi di riferimento per l'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici comunali sono indicati nell'Allegato A alla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n.279 del 4/2/2010 – *Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia*, fatti salvi i titoli abilitativi rilasciati prima dell'adozione del RUE e gli strumenti attuativi vigenti alla medesima data, nei limiti specificati all'Art. 1.5 del RUE.
2. Si riportano di seguito altri parametri e definizioni urbanistico-edilizie non contenuti nella DAL precedentemente richiamata e/o da specificare o regolare nel RUE.

~~**1 – DEFINIZIONI TECNICHE PER L'EDILIZIA E L'URBANISTICA**~~

~~(art. 16, comma 2, lett. c, LR 20/2000; art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, LR 31/2002)~~

~~**1.1 – Definizione e campo di applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi**~~

~~L'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale è regolata dai parametri, dagli indici e dalle definizioni di seguito riportate, che si applicano a tutti gli interventi di trasformazione dell'esistente e di nuova costruzione fatti salvi i titoli abilitativi rilasciati prima dell'adozione del RUE e gli strumenti attuativi vigenti alla medesima data, nei limiti specificati all'Art. 5 del RUE.~~

~~**A - PARAMETRI E INDICI**~~ **DEFINIZIONI URBANISTICHE**

A.1 – Sistema urbanistico e ambientale

1. Per "Sistema" urbanistico ed ambientale del PSC, del RUE e del POC, si intende la partizione del territorio comunale in parti caratterizzate da contenuti pianificatori omogenei, secondo l'articolazione dettata nell'Allegato alla Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i..

A.2 – Ambito e Sub ambito

1. Si definisce "Ambito" la parte di territorio comunale definita dal PSC e/o dal RUE in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, norme di attuazione.
2. Si definisce "Sub ambito" o "Zona" la parte di un "ambito" sottoposta a specifiche disposizioni normative che la caratterizzano sotto il profilo degli usi, delle trasformazioni ammesse e/o dei vincoli d'intervento prescritti.

A.3 - Centro abitato

1. Alla delimitazione del centro abitato, la Giunta Comunale provvede, ai sensi dell'articolo 4 del d.lgs. 30.4.1992 n 285 (Codice della Strada), dando applicazione alle prescrizioni di cui all'articolo 3 comma 1 numero 8 del medesimo d.lgs 30.04.1992 n 285 e portando la delimitazione del Centro Abitato a coincidere con la delimitazione del territorio urbanizzato, in tutti i casi in cui ciò sia reso possibile dalle prescrizioni del richiamato articolo 3 comma 1 numero 8 del d.lgs. 285/92.

A.4 - Territorio urbanizzato

1. Il perimetro del territorio urbanizzato è quello che risulta delimitato, ai sensi dell'articolo 28 comma 2 della legge regionale 20/2000 e s.m.i., sulla cartografia di PSC e di RUE ai fini dell'applicazione della L.R. n°20/2000 e s.m.i..

A.5 - Superficie per opere di urbanizzazione generale (UG)

1. La superficie per opere di urbanizzazione generale è la somma di tutte le superfici destinate ad infrastrutture ed attrezzature tecniche, funzionali e sociali, che non sono al diretto servizio di uno specifico insediamento, ma sono preordinate invece ad un'utilizzazione pubblica di carattere generale.

A.6 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (U1)

1. La superficie per opere di urbanizzazione primaria è la somma di tutte le superfici complessivamente destinate alle diverse opere di urbanizzazione primaria definite all'Art. 90 del RUE.

A.7 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (U2)

1. La superficie per opere di urbanizzazione secondaria U2 è la somma di tutte le superfici destinate alle diverse opere di urbanizzazione secondaria definite all'Art. 91 del RUE.

A.8 - Standards urbanistici

1. Gli standards urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2).

A.9 - Superficie territoriale (ST) **Stralciato**

- ~~1. La superficie territoriale è la superficie totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è generalmente sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC e PUA).~~
- ~~2. La superficie territoriale comprende sia la superficie fondiaria (SF) che le dotazioni territoriali.~~
- ~~3. La superficie territoriale (ST) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area.~~
- ~~4. 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.~~

A.10 - Superficie fondiaria (SF) **Stralciato**

- ~~1. La superficie fondiaria è la 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.~~
- ~~2. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.~~
- ~~3. Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la superficie fondiaria (SF) può comprendere le eventuali superfici di dotazione territoriale pubblica (parcheggi) che si rendono necessario a seguito dell'intervento.~~
- ~~4. Alla superficie fondiaria si applica l'indice di utilizzazione fondiaria, o diverso parametro edilizio eventualmente stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti.~~

~~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.~~

A.11 - Comparto Stralciato

- ~~1. Porzione di territorio in cui si opera previo PUA, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.~~

A.12 - Lotto Stralciato

- ~~1. Ai fini della applicazione delle presenti norme, per "lotto" si intende la porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi.~~
- ~~2. Si definisce lotto libero o lotto inedito, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.~~

A.12 - bis Lotto di nuova formazione

1. Ai fini della applicazione delle presenti norme, per "lotto di nuova formazione" si intende un'area che, alla data di adozione del RUE, fosse dotata di autonoma identificazione catastale, mediante attribuzione di un proprio numero di mappa, e fosse inedita per l'intera sua estensione.
2. Sono altresì considerati "lotto di nuova formazione" le aree la cui identificazione catastale in atto derivi dal frazionamento di un'area rispondente ai requisiti di cui al comma 1 che sia stato presentato in periodo successivo alla data di adozione del RUE.

A.13 - Unità fondiaria Stralciato

- ~~1. Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica.~~
- ~~2. Sono, ad esempio, unità fondiario:
 - le unità fondiario preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti inediti";
 - gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;
 - le unità pedorali, o unità fondiario agricolo, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.~~

A.14 - Superficie minima di intervento (SM) Stralciato

- ~~1. La superficie minima d'intervento è la minima superficie territoriale ST oppure la minima superficie fondiaria SF, ovvero l'area individuata dalle norme o dalla cartografia degli strumenti urbanistici come condizione necessaria per l'ammissibilità di un intervento urbanistico edilizio sull'area stessa.~~
- ~~2. Qualora la superficie minima SM risulti ripartita fra diverse proprietà, l'intervento dovrà essere da questo richiesto congiuntamente, in ragione della rispettiva titolarità, fatta salva la facoltà di iniziativa che compete alla rappresentanza del 70% della ST o della SF.~~
- ~~3. L'obbligo di rispettare la SM non si applica nei casi in cui gli strumenti urbanistici vigenti stabiliscono una disciplina edilizia particolareggiata che consente interventi relativi alle singole unità immobiliari.~~

A.15 - Area dell'insediamento (AI) Stralciato

- ~~1. Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto~~

~~comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente.~~

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

A.16 - Potenzialità edificatoria (PE) Stralciato

~~1. Si definisce potenzialità edificatoria di un'area la quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici.~~

~~2. La 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.~~

A.17 - Carico urbanistico (CU) Stralciato

~~1. Si definisce carico urbanistico di un insediamento, il 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.~~

~~2. E' pertanto aumento del CU, l'aumento delle superfici utili e comunque dei parametri dimensionali degli edifici e/o del numero di unità immobiliari, come pure il cambio della destinazione d'uso rispetto alla classificazione degli usi urbanistici e a quella delle categorie e/o classi catastali, quando ciò comporta l'aumento delle esigenze di cui al precedente comma 1, sempreché tale cambio di destinazione riguardi più di 30 mq. e/o più del 30% della superficie utile SU dell'unità immobiliare.~~

A.18 - Capacità insediativa (CI)

1. Si definisce capacità insediativa di un intervento urbanistico o edilizio, il numero di abitanti teorici insediabili secondo il rapporto medio convenzionale di un abitante ogni 37 mq. di superficie utile (SU).

A.19 - Densità territoriale (DT)

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

A.20 - Densità fondiaria (DF)

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

A.21 - Indice di utilizzazione territoriale (UT)

1. L'indice di utilizzazione territoriale UT è il rapporto tra la superficie complessiva (SC) delle unità

edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie territoriale ST del comparto di attuazione CA. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$UT = SC/ST$$

A.22 - Indice di utilizzazione fondiaria (UF)

1. L'indice di utilizzazione fondiaria UF è il rapporto tra la superficie complessiva (SC) delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie fondiaria SF del lotto edificabile. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$UF = SC/SF$$

A.23 - Limiti alla utilizzazione degli indici edilizi UT e UF

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo, implica che ogni richiesta successiva di nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà nel frattempo intervenuto, debba tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, anche in forza di strumenti urbanistici precedenti al presente RUE.
2. In assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, **il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi dal RUE nella zona in oggetto** ~~agli edifici esistenti dovranno essere asservito, con vincolo pertinenziale, aree aventi superficie e conformazione non inferiore a quella derivante dalla applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi vigenti, propri della zona in oggetto ai medesimi edifici esistenti.~~ Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.
3. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra zone omogenee diverse stabilita dal RUE stesso. Per "zone omogenee" si intendono quelle di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuna delle due zone omogenee dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nella medesima zona omogenea.
4. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, ~~che sia stato ultimato, sia nelle componenti strutturali che nelle finiture, ovvero~~ **nonché** quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 17/08/1942.
5. ~~Nei casi in cui sia previsto dalle vigenti norme un ampliamento una tantum della SU esistente, per SU esistente si intende quella derivante da lavori, eseguiti in conformità ai relativi titoli abilitativi, la cui ultimazione sia stata comunicata con atto formale all'Ufficio Tecnico del Comune alla data di adozione del RUE o in periodo precedente.~~

B – ~~OGGETTI E PARAMETRI~~ DEFINIZIONI EDILIZIE

B.1 – Unità edilizia (Ue) Stralciato

- ~~1. Si definisce unità edilizia, una 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 o trasformato con interventi unitari.~~
- ~~2. L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto.~~
- ~~3. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quello contiguo è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.~~

B.2 - Unità immobiliare (UI) Stralciato

- ~~1. Si definisce unità immobiliare, la porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditività nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.~~

B.3 - Categoria e classe catastale

1. L'Agenzia del Territorio attribuisce, a fini fiscali, ad ogni unità immobiliare, una categoria ed una classe catastale.
2. La categoria individua le specie di unità immobiliari secondo le caratteristiche intrinseche che determinano la destinazione ordinaria e permanente delle unità immobiliari stesse.
3. La classe individua i gradi delle diverse capacità di reddito delle unità immobiliari tenuto conto delle condizioni influenti sulla relativa rendita catastale, riferita all'unità di consistenza
4. L'attribuzione o la variazione catastale di categoria e classe relative ad un'unità immobiliare, non producono l'effetto di legittimarne, per ciò stesso, l'uso urbanistico ed edilizio, trovando in ogni caso applicazione il disposto dell'articolo 26 comma 3 della legge regionale 31/2002 e s.m.i..

B.4 - Area di pertinenza

1. Si definisce area di pertinenza di un'unità edilizia la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, la cui potenzialità edificatoria (PE) sia almeno pari alla consistenza - legittimata o legittimabile - dell'unità edilizia stessa, in applicazione dei parametri urbanistici vigenti al momento della sua individuazione.

B.5 - Area cortiliva

1. Si definisce area cortiliva di una o più unità edilizie la superficie scoperta, catastalmente o progettualmente individuata, posta al diretto servizio delle unità edilizie stesse ed a tale scopo attrezzata per la ricreazione, i movimenti, i depositi ecc.; essa, pertanto, può non coincidere con l'area di pertinenza.
2. Nelle unità edilizie di nuova costruzione, comprendenti più di otto unità immobiliari residenziali, almeno un quarto dell'area cortiliva dovrà essere attrezzata per il gioco, ricreazione e pratica sociale, fatte salve diverse determinazioni assunte in sede di approvazione dei PUA.

B.6 - Area di sedime Stralciato

- ~~1. Si definisce area di sedime la superficie occupata dalla parte fuori terra di un fabbricato.~~

B.7 - Tipologia edilizia

1. Si definisce tipologia edilizia una determinata organizzazione spaziale delle unità edilizie e delle relative aree di pertinenza, nella quale gli elementi costitutivi sono regolati tra di loro da precisi rapporti secondo schemi tipici ripetuti o comunque riconducibili ad un medesimo "tipo edilizio" in relazione anche alle tradizioni costruttive e ai sistemi abitativi locali.

B.8 - Classe tipologica

1. Si definisce classe tipologica un ambito omogeneo sotto il profilo dei valori morfologici, funzionali, distributivi e stilistico - architettonici a cui vengono ricondotte, ai fini della definizione degli interventi ammissibili, le unità edilizie che presentano lo stesso schema tipologico e/o i medesimi livelli di valore pur in presenza di caratteristiche planovolumetriche e stilistico - architettoniche anche diverse.

B.9 - Superfetazione edilizia

1. Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o da guastare l'aspetto estetico dell'edificio stesso, o anche dell'ambiente circostante.
2. Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta l'estetica o il decoro dell'ambiente.
3. Gli interventi edilizi devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione. Le norme del RUE stabiliscono altresì i casi in cui l'eliminazione delle superfetazioni edilizie è obbligatoria.
4. Ai fini dell'applicazione della Disciplina particolareggiata del sistema insediativo storico le superfetazioni vengono ulteriormente suddivise in:
 - superfetazioni consolidate intese come quelle che per l'impianto distributivo rilevabile nello stato di fatto, per la consistenza strutturale, per le buone condizioni igienico - sanitarie, possono a tutti gli effetti considerarsi elementi indispensabili all'organizzazione spaziale e funzionale delle unità immobiliari esistenti anche se aggiunte in epoca recente e comunque in data posteriore a quella di stesura del catasto di primo impianto. **Resta fermo che le superfetazioni consolidate possono essere recuperate secondo le categorie d'intervento assegnate nella Disciplina particolareggiata solo se autorizzate a seguito di regolare titolo abilitativo ovvero essere di costruzione antecedente il 1942; in caso contrario vanno demolite.**
 - superfetazioni precarie intese come quelle che, per la precarietà delle strutture e per lo stato di degrado architettonico e funzionale delle unità immobiliari, ma anche per l'impianto distributivo e per caratteristiche tipologiche che le contraddistinguono, possono considerarsi del tutto incongruenti rispetto all'unità edilizia originaria e agli organici ampliamenti della stessa.

B.10 - Edificio o Fabbricato **Stralciato**

- ~~1. Si definisce edificio o fabbricato una costruzione stabile, dotata di copertura o 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.~~
- ~~2. Per edificio residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad abitazione.~~
- ~~3. Per edificio non residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.~~
- ~~4. Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome e le tensostrutture purchè non ricomprese tra quelle~~

~~elencate nell'attività edilizia libera.~~

B.11 - Edificio unifamiliare / monofamiliare Stralciato

- ~~1. Per edificio unifamiliare si intende un edificio singolo con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.~~
- ~~2. Ai fini della gratuità del titolo abilitativo per interventi di recupero e ampliamento fino al 20%, l'edificio unifamiliare deve essere tale sia prima che dopo l'intervento.~~

B.12 - Edificio condominiale

1. Si definisce edificio condominiale qualsiasi costruzione a destinazione residenziale che presenti parti edificate di uso comune dei proprietari degli alloggi che compongono l'unità edilizia.

B.13 - Alloggio e sue dotazioni minime

1. Si definisce alloggio un'unità immobiliare destinata ad abitazione.
2. L'alloggio di un edificio unifamiliare deve essere dotato di almeno un posto auto coperto di superficie minima netta di Mq. 12,50 (2,50 x 5,00), di una cantina di superficie minima di 5 Mq. e di spazi destinati a superfici accessorie in misura proporzionata al suo carico urbanistico.
3. Gli alloggi di un edificio condominiale devono essere tutti dotati di almeno un posto auto coperto di superficie minima netta di Mq. 12,50 (2,50 x 5,00) e di spazi per servizi accessori (cantine, deposito bici, soffitta – stenditoio, locale raccolta differenziata rifiuti, locali tecnici) in misura proporzionata al carico urbanistico generato dalla loro SU e comunque in misura non inferiore al 10% della medesima SU, esclusa dal conteggio la superficie dei posti auto coperti.
4. Le dotazioni di cui sopra sono obbligatorie: nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni e in tutti gli interventi sull'esistente che comportano un incremento di SU e/o di unità immobiliari; in questi ultimi casi le dotazioni sono richieste per le SU e le unità immobiliari a destinazione residenziale o produttiva aggiunte.

B.14 - Parti comuni / condominiali

1. Sono spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.
2. Nel condominio degli edifici, le parti comuni sono quelle elencate all'Art. 1117 del Codice Civile.
3. Tra i locali di servizio in comune, oltre a quelli tecnici, di collegamento e di deposito (in particolare per le biciclette), sono compresi quelli destinati ad attività collettive; tali locali ad uso comune e sociale debbono essere previsti, in misura non inferiore a 3 mq/alloggio, in tutte le nuove costruzioni condominiali che contengano più di otto unità immobiliari residenziali.

B.15 - Pertinenza (spazi di pertinenza) Stralciato

- ~~1. Si definisce pertinenza edilizia un'opera di modeste dimensioni all'interno del lotto, legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale rispetto alla costruzione principale.~~
- ~~2. La pertinenza consiste in un servizio ed ornamento dell'edificio principale già completo ed utile di per sé.~~

B.16 - Definizioni particolari Stralciato

- ~~1. Terrazza : Si definisce terrazza un piano praticabile e scoperto, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera e parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.~~

- ~~2. Balcone : Si definisce balcone un 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.~~
- ~~3. Loggia o loggiato: Si definisce loggia o loggiato uno spazio praticabile coperto, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera e parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.~~
- ~~4. Portico/ porticato : Si definisce portico/ porticato uno spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto almeno su due lati verso i fronti esterni dell'edificio.~~
- ~~5. Altana : Si definisce altana una loggia rialzata al di sopra del tetto, a guisa di torretta.~~
- ~~6. Veranda : Si definisce veranda uno spazio praticabile coperto, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza e portico, ma chiuse sui lati da superfici vetrate e comunque trasparenti e impermeabili.~~
- ~~7. Ballatoio : Si definisce ballatoio un 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.~~
- ~~8. Tettoia : Si definisce tettoia la 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.~~
- ~~9. Pensilina : Si definisce pensilina una copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone e cose.~~
- ~~10. Galleria : Si definisce galleria un ambiente coperto, con funzioni di comunicazione e di passaggio, aperto alle estremità.~~
- ~~11. Androne : Si definisce androne una galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.~~
- ~~12. Chiosco : Si definisce chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.~~
- ~~13. Gazebo : Si definisce gazebo un chiosco da giardino, aperto, con funzione panoramica;~~
- ~~14. Pergolato : Si definisce una 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.~~
- ~~15. Scala: Si definisce scala la superficie misurata in pianta degli elementi (rampe, gradini, pianerottoli di partenza, intermedi e di arrivo, disimpegni agli ingressi degli alloggi, vano ascensore) che servono a garantire il collegamento tra i vari livelli dei piani di un edificio.~~
- ~~16. 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.~~
- ~~17. Lastrico solare: Si definisce lastrico solare uno spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.~~

~~18. Tetto verde: si definisce tetto verde una 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 culturale opportuno sul quale radicano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), e con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).~~

B.17 - Superficie lorda (Sul) denominata anche Superficie utile lorda Stralciato

~~1. La superficie lorda SL di un'unità edilizia o immobiliare, è data dalla somma delle superfici di tutti i piani fuori terra o seminterrati con altezza utile uguale o superiore a m 1,80, comprensiva dei muri perimetrali e delle partizioni e pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte e gli spazi scoperti a terra interni agli edifici, le scale esterne aperte e scoperte.~~

B.18 - Superficie utile (SU) Stralciato

~~1. La superficie utile è la superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.~~

~~2. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico-sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.~~

~~3. La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.~~

~~4. 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 ad una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998.~~

~~5. Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:~~

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

B.19 – Limiti massimi di Superficie accessoria (Sa)

~~1. Si definisce superficie accessoria di un'unità edilizia, la superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.~~

~~2. Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80.~~

~~3. Tale superficie riguarda:~~

- ~~● 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 ad 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 1,90;~~
- ~~• le autorimesse pertinenziali ad uso privato eccedenti i 27 mq/100 mq di SU esclusi comunque i corselli ed i relativi spazi di accesso e manovra;~~
- ~~• 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.~~

4. La superficie accessoria **di un'unità edilizia, con esclusione di quella relativa alle autorimesse, non potrà essere superiore a** ~~non rientra nel calcolo della superficie utile urbanistica (SU) di cui al precedente Art. B.18~~ quando è inferiore o uguale alle seguenti percentuali :

- a) 100% della SU esistente e di progetto per gli edifici unifamiliari a prevalente destinazione di abitazione civile o agricola;
- b) 80% della SU esistente e di progetto per gli edifici a prevalente destinazione residenziale condominiali;
- c) 60% della SU esistente e di progetto per gli edifici a prevalente uso direzionale e alberghiero;
- d) 25% della SU esistente e di progetto per gli edifici a prevalente uso artigianale – industriale – commerciale con un massimo di 1.000 Mq. di spazi accessori per lotto.

5. Quando la quantità di superficie accessoria supera le percentuali di SU evidenziate al precedente comma 4, l'eccedenza diventa superficie utile urbanistica indipendentemente dalle sue caratteristiche tipologiche.

~~6. Ai fini della qualificazione dei locali come Superficie accessoria, l'altezza dei medesimi verrà calcolata non tenendo conto di controsoffittature o comunque di altri elementi privi di funzione strutturale. In ogni caso in cui la presenza di un elemento orizzontale, non essenziale sotto il profilo strutturale determini la sovrapposizione di due locali qualificabili come Superfici accessorie, nella qualificazione e nel conseguente calcolo delle Superfici Utili non si terrà conto della presenza di detto elemento orizzontale, considerando i due locali sovrapposti come un unico locale.~~

B.20 – Superfici escluse dal computo della SU e della Sa nel calcolo degli indici UT e UF

Stralciato

~~1. Non costituiscono superficie utile né superficie accessoria ai fini del calcolo degli indici UT e UF:~~

- ~~• i porticati e gallerie gravati da servitù di uso pubblico;~~
- ~~• gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostro, giardini) sia privati che comuni;~~
- ~~• le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;~~
- ~~• le autorimesse pertinenziali di uso privato o/o condominiale nei limiti massimi di 27 mq/100 mq di SU a qualunque livello collocate;~~

- ~~• i corselli delle autorimesse, le relative rampe e gli spazi di accesso e manovra anche se coperti;~~
- ~~• 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).~~

B.21 - Superficie utile abitabile (Sua), Superficie non residenziale (Snr) e Superficie Complessiva (SC) nel calcolo degli oneri e del costo di costruzione

1. Ai fini del calcolo del contributo di costruzione di cui alle delibere Comunali vigenti in materia di oneri, il RUE assume le seguenti definizioni derivanti dall'applicazione dell'art. 3 del DM 801/1977 e dalle relative delibere e atti di indirizzo della Regione Emilia Romagna :
 - a) Sua = Superficie utile abitabile : superficie di pavimento degli alloggi e/o dei locali destinati alle altre funzioni, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi.
 - b) Snr = Superficie non residenziale : superficie netta di pavimento dei locali accessori elencati al precedente Art. B.19, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.
 - c) SC = Superficie complessiva : $Sc = \text{Somma della superficie utile e del } 60\% \text{ della superficie accessoria (} Sc = Su + 60\% Sa \text{)}.$

B.22 - Superficie Catastale (Sca) **Stralciato**

- ~~1. La superficie catastale si determina sulla base di quanto previsto dall'Allegato C del DPR 438/1998 recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)".~~

B.23 - Superficie di vendita degli esercizi commerciali di cui alla L.R. 14/99 (Sv) **Stralciato**

- ~~1. Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende la Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quello dei locali e aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.~~
- ~~2. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, 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" o "avancassa" purché non adibiti all'esposizione.~~
- ~~3. Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti, ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344.~~

B.24 - Sagoma planivolumetrica **Stralciato**

~~La sagoma planivolumetrica di un edificio è la figura solida definita dall'intersezione dei piani di~~

~~tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura del fabbricato 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 o 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.~~

B.25 - Sagoma Stralciato

~~1. La sagoma è la proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planivolumetrica.~~

B.26 - Volume lordo (VLR) Stralciato

~~1. Il Volume lordo VLR di un'unità edilizia o immobiliare è il volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica.~~

B.27 - Volume utile (VU) Stralciato

~~1. Il volume utile VU di un'unità edilizia o immobiliare è la somma dei prodotti delle superfici utili e accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.~~

~~2. Per edifici destinati ad usi produttivi, terziari o di servizio pubblico che abbiano altezze utili AL superiori a mt. 3,50, e al solo fine del calcolo dei parcheggi di tipo Pp discendenti dalla applicazione della Legge 122/1989 e s.m.i. (Legge Tognoli), si utilizza un'altezza convenzionale di mt. 3,50 e ciò indipendentemente dalla effettiva altezza utile.~~

~~3. Quando l'altezza utile degli spazi locali (AL) non sia direttamente rilevabile in modo semplice perché trattasi di scale e simili, per il calcolo del volume utile corrispondente si considera una altezza convenzionale di mt. 2,70.~~

B.28 - Volume tecnico Stralciato

~~1. Il volume tecnico è uno 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.~~

~~2. Ai fini del calcolo delle superfici, sono comunque escluse le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte e le intercapedini tecnico; i restanti volumi tecnici sono computati a seconda che siano o meno praticabili.~~

B.29 - Superficie coperta (SQ) Stralciato

~~1. La superficie coperta SQ di un edificio (costituito da una o più unità edilizie), è la proiezione sul piano orizzontale della sagoma planivolumetrica di un edificio.~~

B.30 - Rapporto di copertura (RQ) Stralciato

~~1. Il rapporto di copertura RQ è il rapporto tra la superficie coperta SQ e la superficie fondiaria SF. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:~~

$$RQ = SQ/SF$$

B.31 - Superficie permeabile (SP)

1. La superficie permeabile SP di un lotto è la porzione "inedificata" di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

2. Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità. La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento ai valori percentuali più oltre riportati.
3. Le superfici ghiaiate o pavimentate con elementi alveolati posati a secco, si considerano permeabili nella misura del 30%.
4. I giardini pensili e le sistemazioni a verde sui solai di copertura dei piani interrati o seminterrati possono essere calcolati nelle superfici permeabili secondo le seguenti percentuali:
 - solaio con soprastanti 40 cm di terreno drenante con sistemazione a prato: 40%;
 - solaio con soprastanti da 40 a 80 cm di terreno drenante con sistemazione arbustiva: 60%
 - solaio con soprastanti oltre 80 cm di terreno drenante sistemato con vegetazione arborea: 80%.
5. Le normative d'ambito fissano l'incidenza minima percentuale che deve essere attribuita alla SP nei progetti di sistemazione delle aree cortilive.

B.32 - Rapporto / Indice di permeabilità (IP) ~~Stralciato~~

- ~~1. È il rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie territoriale o fondiaria.~~
- ~~2. Si indica di norma come un rapporto minimo ammissibile espresso con una percentuale.~~
- ~~3. Si definiscono così l'Indice di permeabilità territoriale (Sp/ST) e l'Indice di permeabilità fondiaria (Sp/SF).~~

B.33 - Fronte dell'edificio

1. E' la figura piana delimitata dai vari spigoli - verticali, orizzontali e inclinati- che delimitano una faccia esterna dell'edificio stesso, senza tener conto di quegli incassi e di quegli aggetti (e di altre modeste irregolarità) che costituiscono un semplice motivo architettonico, come pure di pensiline a sbalzo, cornicioni, spioventi che non aggettino più di 1,50 mt. dal filo esterno della medesima faccia.

B.34 - Altezza dei fronti (AF) ~~Stralciato~~

- ~~1. Si definisce Altezza di ogni fronte dell'edificio la 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°;~~
 - ~~— 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.~~
- ~~2. Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:~~
 - ~~— i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20 e quando i vuoti prevalgono sui pieni;~~

~~— i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.~~

B.35 - Altezza massima dell'edificio (H) **Stralciato**

- ~~1. E' l'altezza massima tra quella dei vari fronti (AF) dell'edificio.~~
- ~~2. Per quanto riguarda la limitazione dell'altezza dei nuovi fabbricati, ai fini dell'applicazione della normativa antisismica si deve tener conto di quanto stabilito dal D.M. 14/01/2008 e sue successive eventuali modificazioni.~~
- ~~3. Nel caso di edifici in aderenza si misura l'altezza massima del singolo edificio; si considerano edifici in aderenza gli edifici in cui si fiancheggiano due o più corpi di fabbrica strutturalmente e funzionalmente autonomi.~~
- ~~4. Quando si costruisce sul confine l'altezza massima viene misurata comunque dal livello più basso dei lotti confinanti.~~

B.36 - Altezza utile (Hu) o altezza utile netta **Stralciato**

- ~~1. E' l'altezza netta del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante e delle strutture sottoemergenti dal soffitto (travetti), senza tener conto delle irregolarità e dei punti singolari.~~
- ~~2. Ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80) e di quelli non fruibili, l'altezza utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli stessi siano necessari per la copertura di impianti tecnologici.
 - ~~a) Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ampliamento di edifici costruiti dopo il 1950, i locali abitabili devono avere altezza media utile netta non inferiore a mt. 2,70 con altezza minima netta non inferiore a mt. 2,00; rapporti aeranti e illuminanti non inferiori a 1/8 della superficie netta di pavimento.

Per i locali accessori sono ammesse altezze utili nette di mt. 2,40 e rapporti illuminanti e aeranti di 1/12.~~
 - ~~b) Negli interventi di recupero, anche con ampliamento di edifici esistenti la cui costruzione sia antecedente al 1950, l'altezza media utile netta dei locali abitabili non deve essere inferiore a mt. 2,50 e quella degli accessori non deve essere inferiore a mt. 2,20 con un minimo assoluto di mt. 1,80, a meno che non si tratti di interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo nel qual caso dovranno essere mantenute le altezze utili **Al** esistenti.

I rapporti illuminanti e aeranti non potranno comunque essere inferiori a 1/8 per i locali abitabili e a 1/12 per i locali accessori, fatti salvi rapporti illuminanti e aeranti inferiori nelle **stato di fatto**.~~~~

B.37 - Altezza utile (Hu) nei casi di recupero dei sottotetti esistenti

1. Nei sottotetti recuperati ad usi abitabili ai sensi della Lg. Rg. 11/98 e dell'art.27 delle NTA volume P1 RUE, l'altezza media utile netta è calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto con altezza superiore a mt. 1,80 per la corrispondente superficie utile.
2. Le parti di sottotetto con altezza utile netta inferiore a ml. 1,80 non possono essere recuperate ad usi abitativi, così come non possono essere recuperati ad usi abitativi i locali di sottotetto che abbiano altezza media utile netta inferiore a mt. 2,20.
3. Il rapporto illuminante delle stanze ad uso abitazione che rientrano nella superficie utile è

regolamentato nel seguente modo :

- a) Con aperture solo in falde : pari o superiore a 1/16;
 - b) Con aperture solo sui prospetti verticali : pari o superiore a 1/8;
 - c) Con aperture sia in falda che sui prospetti verticali : pari o superiore a 1/8 calcolati come rapporto fra la superficie delle aperture e la superficie netta del locale interessato conteggiando in misura doppia la superficie delle finestre ricavate in falda.
4. L'apertura di finestre in falda è consentita, anche negli ambiti del sistema insediativo storico, al solo fine di ottenere i rapporti minimi di illuminazione e areazione di cui al precedente comma 3 e a condizione che la superficie complessiva delle finestre in falda non superi il 10% della superficie del tetto.

B.38 - Altezza virtuale o altezza utile media (Hv) Stralciato

- ~~1. E' il 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.~~

B.38 bis - Altezza delle fronti dei fabbricati e degli edifici da rispettare per la normativa antisismica Stralciato

- ~~1. Ai fini dell'applicazione della normativa antisismica, si dovrà tener conto di quanto prescritto dal D.M. 14/01/2008 riguardo alle altezze massime consentite per i nuovi edifici in rapporto al tipo di struttura e sue s.m.i.~~

B.39 - Altezza lorda dei piani (AP) Stralciato

- ~~1. L'altezza lorda dei piani AP, è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi o delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come per l'Altezza virtuale.~~

B.40 - Quota media del terreno

1. La quota media del terreno esterno, pavimentato o no, circostante un edificio, è la quota altimetrica media riferita allo sviluppo dell'intero perimetro di spicco dell'edificio stesso rispetto al terreno circostante.

B.41 - Piano di un edificio Stralciato

- ~~1. E' lo spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (e pavimento), o dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.~~

B.42 - Piano fuori terra Stralciato

1. 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.

B.43 - Piano seminterrato Stralciato

- ~~1. 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.~~
- ~~2. Ai fini del compute delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del~~

~~terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati.~~

~~3. Sono assimilati a piani fuori terra:~~

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

B.44 - Piano interrato Stralciato

- ~~1. 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.~~
- ~~2. Ai fini del compute 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.~~

B.45 - Sottotetto Stralciato

- ~~1. Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.~~

B.46 - Soppalco Stralciato

- ~~1. 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.~~
- ~~2. La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio.~~
- ~~3. Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.~~
- ~~4. I soppalchi nei locali abitabili negli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono ammessi quando:
 - ~~— l'altezza minima per le parti con soffitto orizzontale sia $\geq 2,20$ ml; nel caso di soffitto inclinato l'altezza minima dovrà essere $\geq 1,80$ ml e l'altezza media $\geq 2,20$ ml.~~
 - ~~— le zone abitabili dei soppalchi siano aperte e la parte superiore è munita di balaustra;~~
 - ~~— ai fini del calcolo del Rapporto illuminante e aerante i livelli di prestazione dei requisiti vanno calcolati sull'effettiva superficie utilizzabile complessiva della parte a soppalco;~~
 - ~~— l'altezza media della parte non soppalcata deve essere $\geq 2,70$ ml.~~~~
- ~~5. Per gli interventi di nuova costruzione e comunque negli alloggi minimi sono ammessi soppalchi, a condizione che l'altezza delle singole parti non sia inferiore a ml. 2,40 per soffitti orizzontali, con valore minimo non inferiore a 1,80 ml per soffitti inclinati e con altezza virtuale ($h_v = v/s$) conteggiata relativamente all'intera cubatura e superficie. In tal caso la superficie del soppalco può essere computata ai fini della superficie minima prevista per gli alloggi monostanza dal D.M. 5.7.1975.~~

B.46 bis – Costruzioni leggere da giardino

1. Si definiscono costruzioni leggere da giardino, e come tali non costituiscono né Superficie utile urbanistica (SU) né Superficie accessoria (Sa), le costruzioni aventi carattere pertinenziale, cioè al permanente servizio di edifici esistenti, quali chioschi, gazebo, pergolati, barbecue, giochi per bambini, tettoie in legno, prefabbricati in legno, per deposito attrezzi da giardino, **piscine private di lunghezza non superiore a 15 m da realizzarsi in conformità alla DGR 1092/2005 e norme UNI 10637**, piccole serre amovibili.
2. Tali costruzioni devono in ogni caso essere costruite con materiali idonei e tipologie appropriate al decoro urbano e alle caratteristiche stilistico-architettoniche degli edifici cui si

riferiscono e non potranno avere superficie coperta complessiva superiore a 20 Mq. per lotto e altezza massima superiore a ml. 2,50; dovranno distare dai confini almeno ml. 1,50 salvo accordo scritto tra le ragioni confinanti che autorizzi la costruzione ad una distanza inferiore.

B.47 - Aperture: luci e vedute

1. Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; nei rapporti tra confinanti queste sono regolate, oltre che dalle presenti norme, da quelle del Codice Civile L.III, Tit.II, Sez.VII.
2. Per luci si intendono aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'affacciamento; per vedute si intendono aperture che permettono anche l'affacciamento, o diretto oppure obliquo o laterale.
3. La presenza di luci sul confine o verso il confine di proprietà, non determina la costituzione di servitù.

B.48 - Parete finestrata

1. Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture, aventi i requisiti di vedute ai sensi dell'articolo precedente.

B.49 - Pareti prospicienti

1. Si definiscono prospicienti due pareti, di cui anche una sola finestrata, che si fronteggiano interessando l'affacciamento diretto di almeno una veduta.

B.50 - Distanza di un edificio (D)

1. **La distanza D è la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, da un altro edificio o da un confine considerato.** ~~Ai fini della misura della D, non si tiene conto delle recinzioni e delle strutture leggere da giardino che non presentino SU.~~
2. Nel caso di pareti prospicienti non parallele, la D è la misura minima relativa all'affacciamento diretto della veduta più svantaggiata.
3. ~~Per quanto riguarda la distanza tra costruzioni contigue, ai fini dell'applicazione della normativa antisismica si deve tener conto di quanto stabilito dal D.M. 14/01/2008 e sue successive eventuali modificazioni.~~

B.51 - Indice di visuale libera (VL)

1. L'indice di visuale libera VL è il rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.
2. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula :

$$VL = D/AF$$

B.52 - Misura della distanza

1. La distanza D di un edificio (da un altro edificio o da un confine considerato) si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato.
2. Le misure delle distanze da considerare sono:
 - D1 = distanza da un confine di proprietà : **che rappresenta la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine della proprietà;**
 - D2 = distanza da un confine di zona (o di ambito) urbanistico : **che rappresenta la lunghezza**

del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine di zona (o di ambito) urbanistico;

- D3 = distanza da un altro edificio : **che rappresenta la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio da un altro edificio, compresi i punti di affaccio;**
 - D4 = distanza dalle strade e dai corsi d'acqua **(che rappresenta la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine stradale) e limiti di arretramento della edificazione dalle strade, dai canali e dalle zone d'acqua.**
3. Per le misure delle distanze di cui al comma precedente, nonché per gli indici di visuale libera VL, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti, fatte salve le prescrizioni specifiche contenute nelle norme di zona o d'ambito del PSC e/o del RUE e le deroghe previste dal Titolo V dell'allegato D "Architettura sostenibile – Certificazione energetica degli edifici e requisiti volontari".
4. Le norme sulle misure minime delle distanze stabilite agli articoli seguenti non si applicano per la realizzazione di recinzioni e strutture leggere da giardino, per le quali sono però da rispettare il Codice Civile e le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada e le prescrizioni specifiche contenute nel presente Regolamento.

B.53 - Distanza da un confine di proprietà (D1)

1. Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione che non comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:

D1 = valore preesistente

VL = valore preesistente

2. Negli interventi di nuova costruzione e solo per le parti modificate negli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:

D1 = mt. 5,00

VL = 0,5

3. Quando sul confine vi è un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso, rispettandone le vedute a norma del Codice Civile.

4. Per costruzioni temporanee, per costruzioni di arredo urbano e per strutture leggere da giardino, fatte salve distanze minori di edifici esistenti, i valori da rispettare sono:

D1 = mt. 1,50

VL = 0,5

5. E' consentito costruire a distanza D1 inferiore a quelle indicate ai comma precedenti, fino al limite minimo di m 1,50, ovvero costruire sul confine di proprietà nei casi in cui vengano soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:

- a) venga stipulato anteriormente alla presentazione o al ritiro del titolo abilitativo, accordo scritto mediante il quale i proprietari dei fondi finitimi acconsentono a detta costruzione a distanza D1 inferiore a quella prevista dal RUE e costituiscono vincolo reale di inedificabilità finalizzato al rispetto della condizione di cui al successivo punto b);
- b) vengano rispettate le distanze minime tra fabbricati, sia esistenti che edificandi, di cui al codice civile e, ove più restrittive, di cui al D.M. 02.04.1968 n 1444, nonché l'indice di visuale libera (VL).

6. In fregio alle aree pubbliche deve essere osservata per le nuove costruzioni sotterranee la distanza minima di m. 1,50 dal confine di proprietà.
7. La distanza D1 può non applicarsi sia per la nuova costruzione che per l'ampliamento e/o la ricostruzione di edifici esistenti prospicienti strade e piazze pubbliche nei casi in cui sia opportuno, a giudizio dell'Amministrazione Comunale o della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, costruire secondo il criterio dell'allineamento prevalente.

B.54 - Distanza da un confine di zona (o di ambito) urbanistico (D2)

1. Il confine di zona urbanistica che si considera ai fini della misura della distanza D2 è quello che delimita zone edificabili collocate dal PSC e dal RUE in "ambiti" diversi. Non si applica la distanza D2 dal confine di zona per aree edificabili collocate in due diversi "sub ambiti" che fanno parte dello stesso ambito e per ambiti diversi appartenenti alla medesima proprietà.
2. Per la distanza D2 ed il relativo indice VL, i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3 e 4 del precedente Articolo; valori inferiori non sono mai ammessi.

B.55 - Distanza da un altro edificio (D3)

1. Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione che non comportano modifiche di sagoma, i valori da rispettare sono:

D3 = valore preesistente

2. Negli interventi di nuova costruzione e solo per le parti modificate negli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:

D3 = mt. 10,00

3. Negli interventi di nuova costruzione, tra pareti finestrate di edifici antistanti ovvero quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a mt. 12,00 e una sola parete sia finestrata, il valore D3 da rispettare è il maggiore tra i seguenti:

D3 = mt. 10,00

D3 = altezza del fronte più alto

4. Nel caso in cui entrambi i fronti edilizi prospicienti non siano finestrati o siano dotati di sole luci, i valori minimi da rispettare sono:

D3 = mt. 5,00

5. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

B.56 - Distanza dalle strade e dalle zone d'acqua (D4)

1. La distanza dalle strade D4 è fissata dal PSC e/o dal RUE con l'evidenziazione cartografica del "limite di arretramento della nuova edificazione" in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa.

In assenza dei limiti di arretramento della edificazione sulla cartografia di PSC e/o di prescrizioni specifiche dettate nelle norme di ambito o di zona, i valori da rispettare, in conformità a quanto previsto nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, per i diversi tipi di strada sono:

A - Autostrade:

D4 = mt. 60,00 fuori dai centri abitati (mt. 5,00 per le recinzioni)

D4 = mt. 30,00 nei centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni)

B - Strade extraurbane principali:

D4 = mt. 40,00 fuori dai centri abitati (mt. 5,00 per le recinzioni)

D4 = mt. 20,00 nei centri abitati (mt. 1,50 per le recinzioni, salvo il disposto dell'articolo 43 delle Norme di RUE)

C - Strade extraurbane secondarie:

D4 = mt. 30,00 fuori dai centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni)

D4 = mt. 10,00 nei centri abitati (mt. 1,50 per le recinzioni, salvo il disposto dell'articolo 43 delle Norme di RUE)

D - Strade urbane di scorrimento:

D4 = mt. 10,00 nei centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni)

E - Strade urbane di quartiere:

D4 = mt. 5,00 nei centri abitati (mt. 1,50 per le recinzioni, salvo il disposto dell'articolo 43 delle Norme di RUE)

F - Strade locali e altre strade non classificate:

D4 = mt. 20,00 fuori dai centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni) per le strade provinciali e comunali

D4 = mt. 10,00 fuori dai centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni) per le strade vicinali

D4 = mt. 5,00 nei centri abitati (mt. 1,50 per le recinzioni, salvo il disposto dell'articolo 43 delle Norme di RUE).

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della Strada, ma all'interno degli ambiti previsti come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 30 m. per le strade di tipo A;
 - 20 m. per le strade di tipo B;
 - 10 m. per le strade di tipo C.
2. La distanza tra il contorno dell'edificio ed il ciglio opposto della strada deve comunque rispettare i minimi stabiliti per i Comuni sismici dalla Circolare della Direzione generale "Programmazione e Pianificazione Urbanistica" del 16/04/1996 Prot. 11084 e suoi successivi adeguamenti.

~~3. Nel caso in cui, prendendo a riferimento il centro del raggruppamento continuo di fabbricati, la delimitazione del Centro Abitato si estenda a ricomprendere un perimetro più vasto rispetto alla delimitazione del territorio urbanizzato, nei soli tratti di strada interposti tra la delimitazione del territorio urbanizzato e la delimitazione del Centro Abitato sono disapplicate le indicazioni riportate sulle tavole del PSC e del RUE volte a rappresentare graficamente le distanze rispetto alla strada da osservare nelle edificazioni o trovano esclusiva applicazione, le disposizioni in materia di distanze dalle strade previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione.~~

4. La distanza minima D4 dai corsi d'acqua da rispettare negli interventi di nuova costruzione è fissata come segue :
- a) tratti non arginati dei corsi d'acqua meritevoli di tutela Canale Maggiore, Torrente Madolo, Torrente Masdone, Torrente Termina di Torre e Torrente Parma relativamente alle fasce laterali di ampiezza pari a:
 - mt. 50 a partire dal limite esterno dell'area demaniale fuori dal perimetro del territorio urbanizzato ed urbanizzabile;
 - mt. 20 entro il perimetro del territorio urbanizzato ed urbanizzabile;
 - b) tratti arginati dei corsi d'acqua meritevoli di tutela, Canale Maggiore, Torrente Madolo, Torrente Masdone, Torrente Termina di Torre e Torrente Parma relativamente alle fasce laterali di ampiezza pari a:
 - mt. 30 a partire dal piede esterno dell'argine fuori dal perimetro del territorio urbanizzato ed urbanizzabile;
 - mt. 10 entro il perimetro del territorio urbanizzato ed urbanizzabile;
 - c) altri corsi d'acqua del territorio comunale:
 - mt. 20 fuori dal perimetro del territorio urbanizzato ed urbanizzabile;
 - mt. 10 entro il perimetro del territorio urbanizzato ed urbanizzabile.
 - mt. 30 da laghi e specchi d'acqua artificiali;
 - 10 m. dai canali artificiali e da altre opere di adduzione delle acque a cielo libero.
5. Per gli edifici e le parti di edifici compresi tra il limite demaniale ed i limiti di distanza predetti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono consentiti interventi di messa in sicurezza e di recupero nel rispetto delle normative d'ambito, fatte salve comunque le prescrizioni più restrittive discendenti dall'applicazione delle disposizioni del PAI.

B.57 - Riduzione delle distanze

1. I valori minimi di distanza e di visuale libera di cui ai precedenti articoli, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere ridotti per la costruzione di:
- a) manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.;
 - b) manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;
 - c) allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
 - d) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - e) opere di arredo urbano.
2. Le riduzioni di cui al comma precedente, ove del caso, sono concesse dallo Sportello Unico per l'Edilizia all'atto del rilascio del titolo abilitativo, in base ad una specifica motivazione riportata nell'atto stesso, restando impregiudicati i diritti dei terzi. Nel caso si tratti di attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, come da D.G.R. n°477/1995 e s.m.i., è richiesto il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dall'A.U.S.L. e dall'A.R.P.A.
3. All'interno del perimetro del territorio urbanizzato, per gli interventi edilizi finalizzati al risanamento, alla ristrutturazione e/o al recupero del patrimonio edilizio esistente, nel caso in

cui le norme di ambito consentano un aumento o la ricomposizione del volume e a condizione che l'aumento del volume lordo sia pari o inferiore al 30% del volume esistente alla data di adozione del RUE, fermo restando il rispetto delle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio sismico, è ammessa la conservazione delle distanze dal confine stradale esistenti nello stato di fatto, ancorché inferiori ai minimi stabiliti dalle norme di ambito, purché siano soddisfatte le seguenti ulteriori condizioni:

- a) i progetti d'intervento non comportino una riduzione della distanza dell'edificio esistente rispetto al confine stradale;
- b) non vengano a determinarsi presupposti di grave intralcio alla sicurezza della circolazione e di ostacolo ai programmi d'intervento previsti dal PSC.

La disposizione del presente comma 3 non trova applicazione nei casi di interventi di demolizione totale e ricostruzione, per i quali troveranno integrale applicazione i limiti di arretramento posti dal PSC e dal RUE.

B.58 – Criteri per l'applicazione dell'indice "VL"

~~1. L'indice di Visuale Libera è il rapporto fra la distanza dei vari fronti del fabbricato dai confini di proprietà, dai cigli stradali e l'altezza dei fronti stessi. In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera relative ai due fronti, che non devono sovrapporsi, si raccordano con linea retta.~~

2. La distanza fra le fronti del medesimo edificio ovvero tra le fronti di un edificio e i confini di proprietà, i confini di zona e, per le zone destinate alla viabilità ove la viabilità sia già realizzata, dai cigli stradali, è determinata mediante l'applicazione dell'indice di visuale libera, sia che si tratti di fronti finestrate che non finestrate.

La distanza minima non deve comunque essere inferiore a ml. 5.

3. Ad integrazione di quanto previsto dal sopraesteso articolo B 51, l'indice VL si applica anche alla distanza tra fronti prospicienti di fabbricati distinti nel solo caso in cui gli stessi siano collocati sul medesimo lotto. In questo caso, la distanza fra i fabbricati situati sul medesimo lotto ed aventi fronti prospicienti, delle quali entrambi o anche una sola siano provviste di finestre illuminanti locali di abitazione, è data dalla somma delle distanze che competono alle singole fronti in base all'indice di visuale libera.

La distanza minima non deve comunque essere inferiore a ml. 10, eccezion fatta per le costruzioni al servizio diretto dell'agricoltura e per gli allevamenti industriali compresi nelle zone agricole, nonché per gli edifici industriali.

4. Nel caso di cui al comma 2, qualora le fronti prospicienti non siano dotate di finestre illuminanti locali di abitazione, la distanza che deve intercorrere fra i fabbricati, si calcola in base all'indice di visuale libera relativa alla fronte più alta.

La distanza minima non deve comunque essere inferiore a m. 5.

5. Qualora le fronti siano parzialmente prospicienti, la misura della prospicienza non deve essere superiore alla distanza intercorrente fra i fabbricati.

Nei tratti delle fronti reciprocamente prospicienti **ad una distanza inferiore a 10 metri** è vietata l'apertura di finestre destinate ad illuminare locali di abitazione, **fatti salvi i casi di recupero del patrimonio edilizio esistente dove le normative d'ambito consentono il mantenimento della visuale libera esistente.**

6. Qualora le fronti di uno stesso fabbricato siano disposte in modo da formare un angolo uguale o maggiore a 90°, le parti delle fronti in cui si verifica la sovrapposizione delle linee di visuale

libera possono essere dotate di finestre destinate ad illuminare locali di abitazione.

7. Nel caso in cui le fronti di uno stesso fabbricato siano disposte in modo da formare un angolo inferiore a 90°, le parti delle fronti in cui si verifica la sovrapposizione delle linee di visuale libera pertinenti a ciascuna fronte possono essere dotate esclusivamente di finestre illuminanti locali accessori o di servizio.
8. Nel caso di rientranze planoaltimetriche in uno stesso fabbricato, la distanza fra le fronti prospicienti provviste di finestre illuminanti locali di abitazione deve essere determinata applicando l'indice di visuale libera ad eccezione dei seguenti casi:
 - a) quando la profondità della rientranza sia inferiore o uguale alla sua larghezza. In tale caso, nella parete frontale della rientranza possono essere aperte finestre illuminanti locali di abitazione, mentre nelle altre pareti perimetrali della rientranza stessa possono aprirsi solo finestre illuminanti locali accessori o di servizio;
 - b) quando la profondità della rientranza sia superiore alla sua larghezza, nelle pareti perimetrali della rientranza stessa sono ammesse soltanto finestre illuminanti locali accessori o di servizio.
9. Negli ambiti del sistema insediativo storico del PSC e del RUE "Nuclei Storici"; "Nuclei di impianto storico"; "Strutture insediative territoriali storiche non urbane"; al solo fine della conservazione dei valori storici, architettonici e morfologici dell'ambiente urbano e solo in caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio da attuarsi tramite restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con vincolo **conservativo** ~~alla trasformazione planivolumetrica~~, l'indice di visuale libera si applica esclusivamente allo scopo di determinare la possibilità di aprire finestre illuminanti locali abitabili verso gli spazi privati.

ESEMPIO 1

Fig. "a"

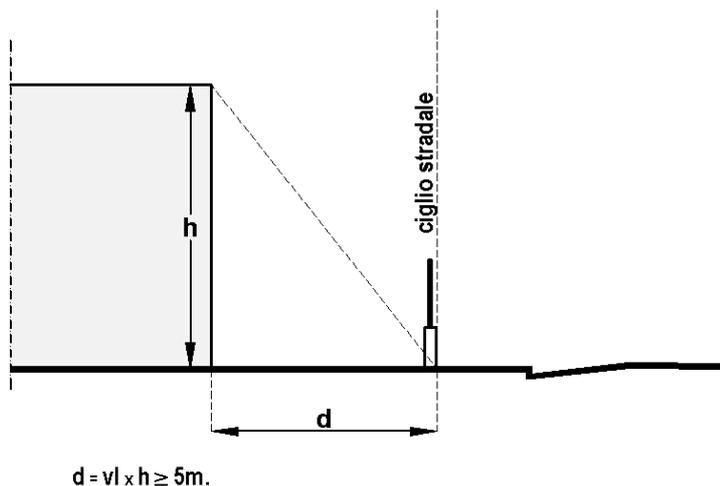


Fig. "b"

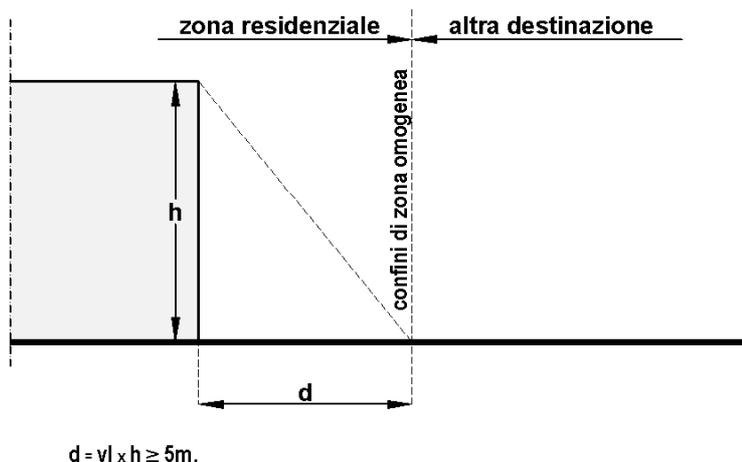
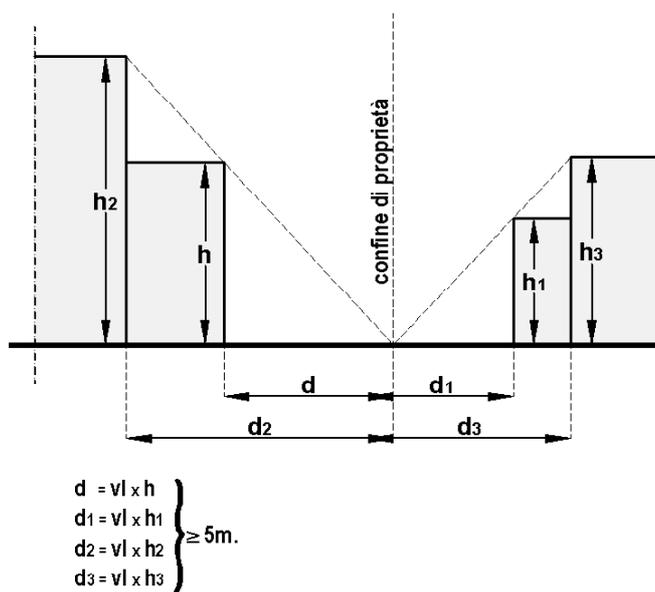
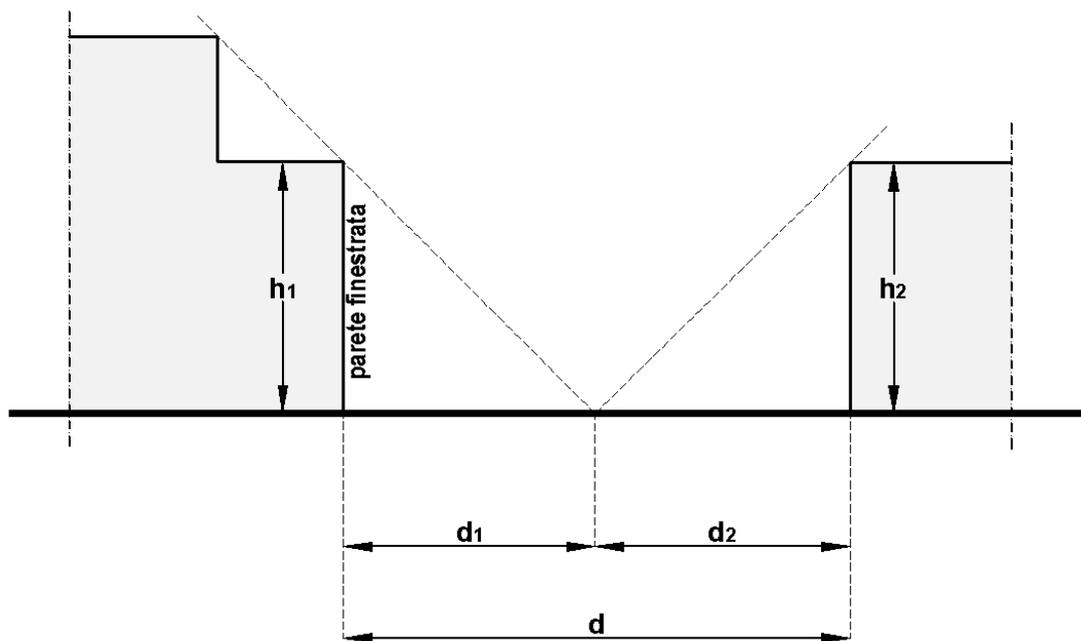


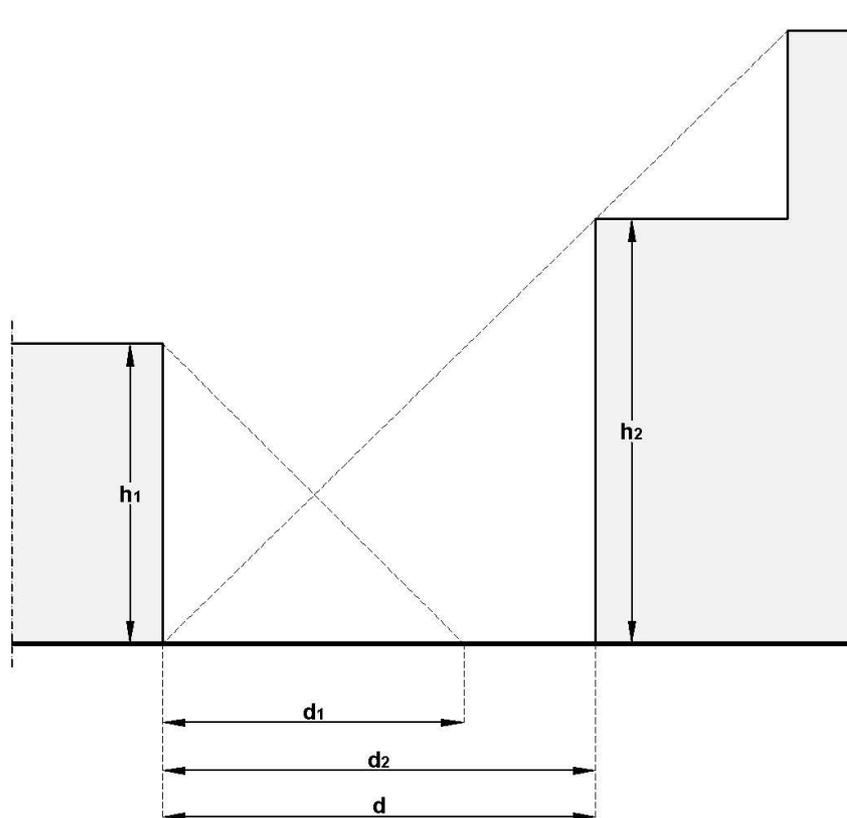
Fig. "c"



ESEMPIO 2

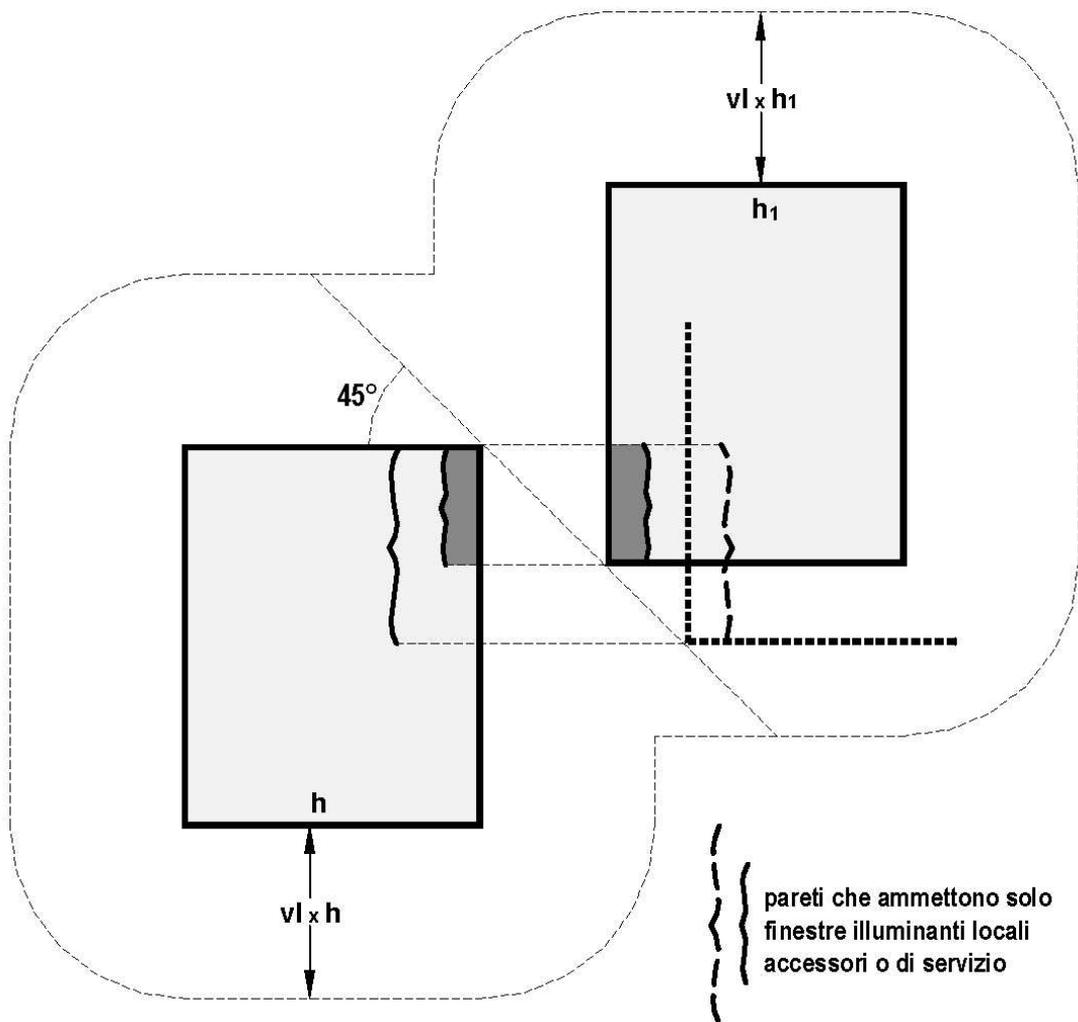


$$d = d_1 + d_2 = V_l \times h_1 + V_l \times h_2 \geq 10 \text{ m.}$$

ESEMPIO 3

$$d = V_l \times h_2 \geq 5 \text{ m.}$$

ESEMPIO 4



ESEMPIO 5

Fig. "a"

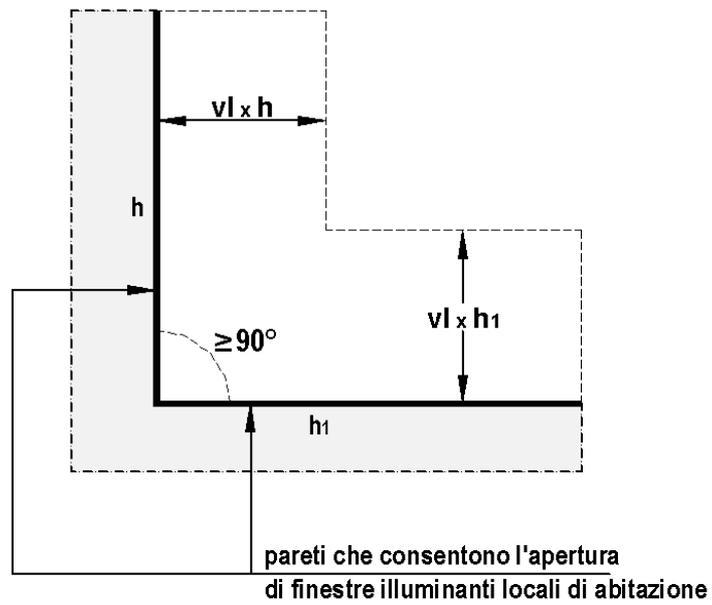
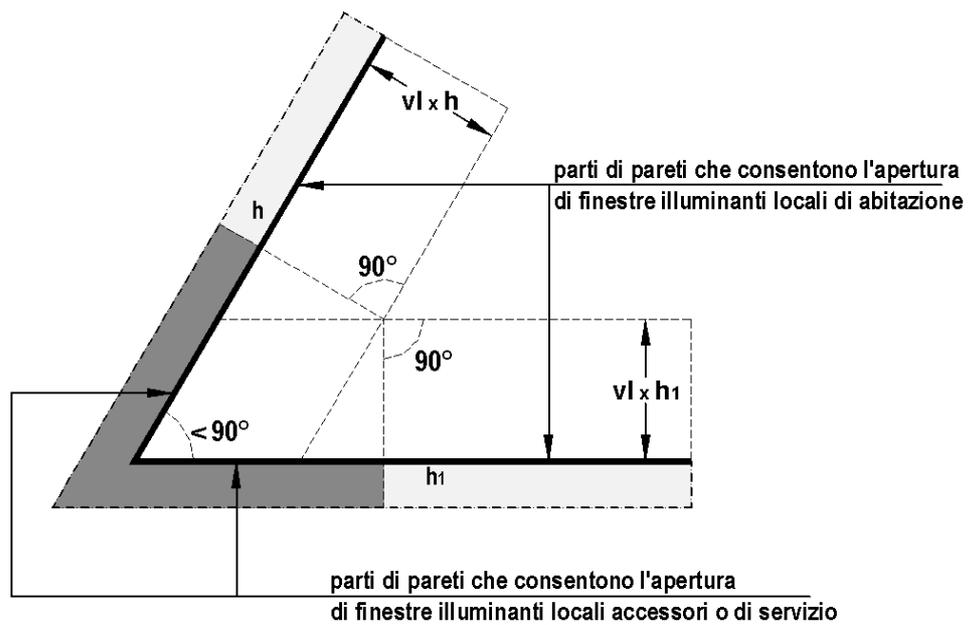


Fig. "b"



ESEMPIO 6

Fig. "a"

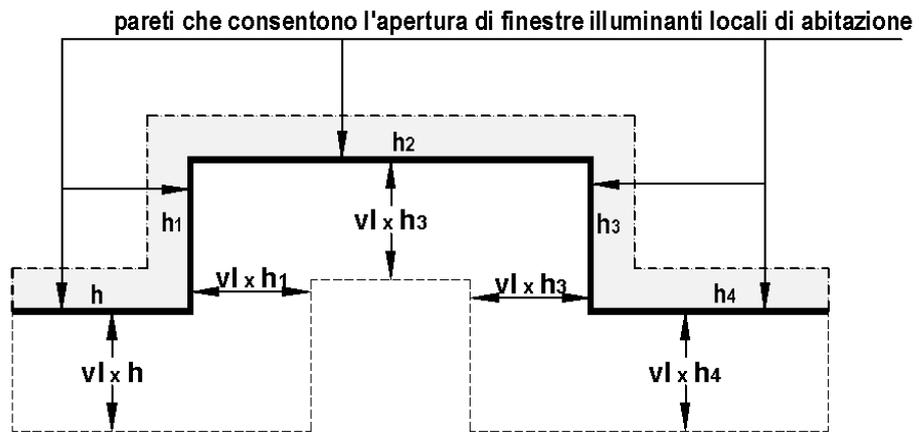


Fig. "b"

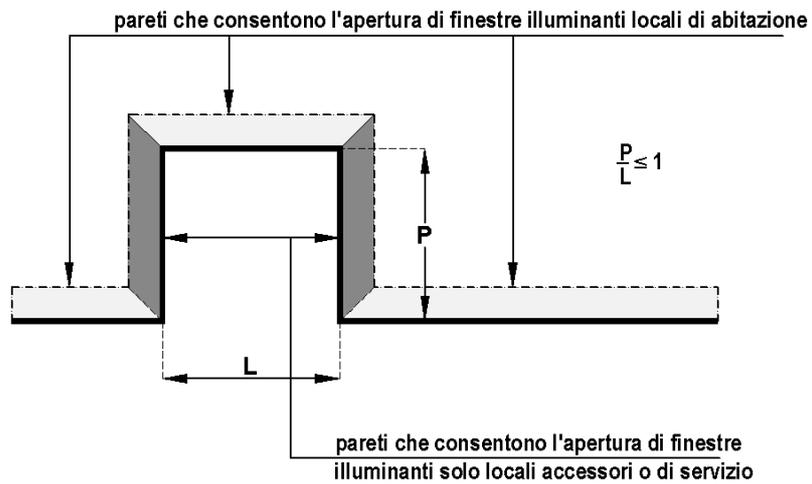
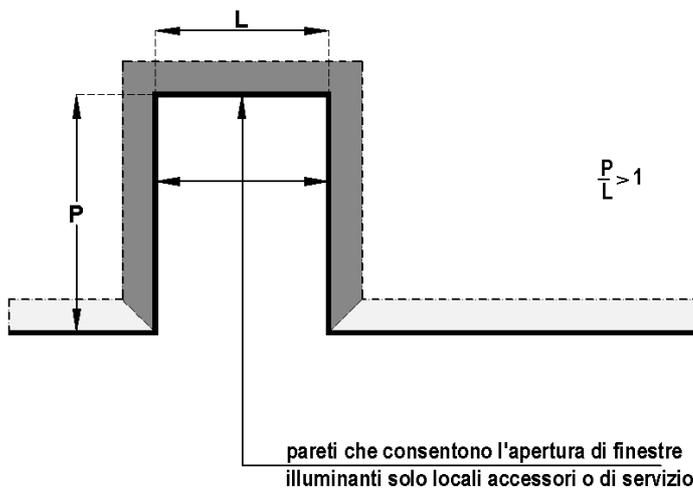


Fig. "c"



B.59 – Definizione delle distanze **Stralciato**

- ~~1. Distanza dai confini di zona e di ambito urbanistico: Rappresenta la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine di zona e di ambito urbanistico~~
- ~~2. Distanza dai confini di proprietà: Rappresenta la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine della proprietà~~
- ~~3. Distanza dal confine stradale: Rappresenta la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine stradale, così come definito dal Nuovo Codice della strada.~~
- ~~4. Distanza tra edifici / Distacco: Rappresenta la lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, compresi i punti di affaccio.~~

2 - INCENTIVI IN TERMINI DI SU AI FINI DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

1. Ai fini della certificazione energetica degli edifici, sono concessi bonus di Superficie Utile secondo quanto disposto nell'Allegato "D" al RUE "Norme Tecniche per la Certificazione energetica degli edifici".
2. La modifica delle suddette Norme Tecniche non costituisce variante al RUE.

3 - DEFINIZIONE DELLE FUNZIONI E USI URBANISTICI

3.1 - Articolazione e Definizione

1. Gli usi previsti o ammessi nei diversi ambiti, aree e zone del territorio comunale, sono articolati nelle seguenti categorie funzionali :
 - 1 - Funzioni residenziali;
 - 2 - Funzioni sociali a livello di quartiere;
 - 3 - Funzioni commerciali al dettaglio;
 - 4 - Funzioni terziarie;
 - 5 - Funzioni produttive urbane;
 - 6 - Funzioni produttive agricole;
 - 7 - Funzioni speciali.
2. L'elenco degli usi si utilizza:
 - per definire gli usi previsti e/o gli usi complementari e compatibili (ed eventualmente gli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito, area o zona individuata dagli strumenti urbanistici comunali;
 - per definire i requisiti urbanistici necessari per un determinato uso;
 - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
3. Eventuali usi non espressamente indicati dalle presenti norme potranno essere ammessi per analogia, assimilandoli a quelli previsti dalla normativa del PSC e del RUE che hanno analoghi effetti sul territorio, sull'ambiente, sul traffico e sulla domanda di servizi.
4. Oltre alle destinazioni d'uso espressamente indicate dalle presenti norme per ciascun ambito, area o zona, si intendono sempre ammesse, salvo esplicito divieto riportato nelle specifiche norme d'ambito, d'area o di zona, le infrastrutture per l'urbanizzazione nonché la realizzazione delle aree a verde pubblico ed i percorsi pedonali e ciclabili.
5. La destinazione d'uso dei suoli, degli immobili e di ciascuna unità immobiliare deve essere indicata nei progetti di intervento.
6. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento; in assenza o indeterminatezza del titolo, la destinazione d'uso in atto è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti conformi alla legislazione e alla strumentazione urbanistica comunale.
7. La destinazione d'uso in atto per le unità immobiliari abitative in ambito agricolo che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturate con concessione edilizia o "permesso di costruire" gratuito ai sensi dell'art. 9 lettera a) della Lg. 10/1977 o dell'art. 30 lettera a) della Lg. Rg. 31/2002 in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente autorizzati cambiamenti d'uso, è quella di residenza agricola.
8. La modifica della destinazione d'uso, quando ammessa dal PSC o dal POC, in quanto compatibile con le prescrizioni d'ambito, d'area o di zona, è disciplinata dal presente RUE. L'uso in atto può, in ogni caso, essere modificato per renderlo conforme alla destinazione d'uso stabilita dal PSC, dal RUE e dal POC per ciascun ambito, area o zona.
9. Ai sensi del comma 6 dell'art. 26 della L.R. 31/2002, 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 complessiva dell'unità stessa purché comunque compreso entro i 30 mq; non costituisce altresì mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq.

1 - FUNZIONI RESIDENZIALI

Abitazioni private (uso 1.1): questo uso comprende ogni tipo di abitazione privata con i relativi servizi ed accessori, privati e condominiali.

Abitazioni collettive (uso 1.2): questo uso comprende ogni tipo di abitazione collettiva a carattere stabile, pubblica o privata: quali i collegi, i convitti, le case protette, le case di riposo, i conventi, con i relativi servizi comuni complementari, come previsto dalla Dir. Reg. n°560/1991 e s.m.i..

2 - FUNZIONI SOCIALI A LIVELLO DI QUARTIERE

Asili nido e scuole materne (uso 2.1): questo uso comprende gli asili nido e le scuole materne, sia pubblici che privati.

Scuole dell'obbligo (uso 2.2): questo uso comprende le scuole di tutto il ciclo dell'obbligo, elementari e medie, sia pubbliche che private.

Servizi collettivi di quartiere (uso 2.3): questo uso comprende i vari servizi pubblici - o comunque di uso pubblico - a livello di quartiere, quali le delegazioni comunali, i centri civici ed i centri sociali e sociosanitari; comprende pure i mercati ambulanti ed altri servizi assimilabili.

Servizi religiosi (uso 2.4): questo uso comprende gli edifici per il culto e le opere parrocchiali complementari, comprese quelle per le attività culturali, sociali, ricreative e sportive.

Attrezzature del verde (uso 2.5): questo uso comprende le attrezzature elementari del verde, a livello di quartiere, per la formazione di parchi e giardini, nonché per il gioco, la ricreazione e la pratica sportiva di base; in questo uso possono essere comprese piazze pedonali e parcheggi pubblici di U2.

3 - FUNZIONI COMMERCIALI AL DETTAGLIO ⁽¹⁾

(in base alla tipologia dimensionale definita dal D.Lgs 31 Marzo 1998 n. 114)

Esercizi di vicinato (uso 3.1): questo uso comprende le attività di commercio al dettaglio in sede fissa di piccola dimensione, aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq..

Medio piccole strutture di vendita (uso 3.2): questo uso comprende gli esercizi ed i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 150 mq. e fino a 800 mq..

Medio grandi strutture di vendita (uso 3.3): questo uso comprende gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 800 mq. e fino a 1.500 mq..

Grandi strutture di vendita (uso 3.4): questo uso comprende le attività commerciali aventi superficie di vendita superiori a 1.500 mq..

Grandi strutture di vendita di livello superiore (uso 3.5): questo uso comprende le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 mq. di Sv e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq. di Sv.

NOTE alle FUNZIONI COMMERCIALI AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

I settori merceologici definiti dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114 sono i seguenti :

- a) vendita di prodotti alimentari;
- b) vendita di prodotti non alimentari.

Al fine dell'applicazione degli standard, nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

Ai sensi dei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" approvati con deliberazione del Consiglio Regionale n. 1253 del 23/9/99 e successive modificazioni ed integrazioni si definisce :

Centro commerciale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura con destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali possono contenere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone ecc.).

Deve essere considerata unitariamente, ai fini dell'individuazione delle norme sulle procedure autorizzative e delle prescrizioni e requisiti urbanistici, l'aggregazione di più esercizi commerciali, anche se collocati in unità edilizie distinte, purché situate in un lotto unitario e dotate di collegamenti funzionali ed, in ogni caso, quando gli esercizi siano collocati in unità edilizie fisicamente accostate.

Nell'ambito dei **centri commerciali** si definiscono:

- **centri commerciali di vicinato** quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio piccola struttura;
- **centri commerciali di attrazione** gli altri, suddivisi in:
 - **attrazione di livello superiore** se comprensivi di grandi strutture alimentari di livello superiore e comunque di medie e grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq. o di grandi strutture non alimentari di livello superiore, e comunque di medie e grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superano complessivamente i 10.000 mq.;
 - **attrazione di livello inferiore** se comprensivi di medie strutture e/o di grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq. di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10.000 mq. per le strutture non alimentari e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.

Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Per quanto riguarda le norme sulle procedure autorizzative, i Centri Commerciali sono equiparati a singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva; analoga equiparazione è stabilita per quanto riguarda gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici, salvo diverse specifiche disposizioni contenute nella D.C.R. 1253/1999 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.

Nell'ambito di tali complessi è consentita, nei comuni con meno di 10.000 abitanti, la presenza anche di una media struttura di vendita fino a 1.500 mq..

La realizzazione di tali "complessi commerciali di vicinato" o "gallerie commerciali di vicinato" è ammessa solo nell'ambito di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con opere di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, anche nell'ambito di piani di recupero e di programmi di riqualificazione.

Per tali "complessi" o "gallerie" non trova applicazione la disciplina dei centri commerciali se realizzati all'interno dei centri storici individuati eventualmente dal PSC. Per gli stessi non si considera quindi la superficie di vendita complessiva : sia le procedure autorizzative, sia le prescrizioni e i requisiti urbanistici

si applicano con riferimento ai singoli esercizi.

Nel caso di "complessi" e di "gallerie", aventi le caratteristiche sopra descritte, realizzati in unità edilizie esistenti, al di fuori dei centri storici, purché non si superi la superficie di vendita complessiva di 2.500 mq., viene considerata la superficie di vendita complessiva ai soli fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci.

In particolare per quanto riguarda le aree per il carico e lo scarico delle merci :

- Le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese.
- per le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con un'ideale segnaletica orizzontale e verticale.
- per le grandi strutture di vendita l'area di cui sopra deve essere delimitata con alberature e/o elementi artificiali eventualmente amovibili e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti ed è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.

4 - FUNZIONI TERZIARIE

Botteghe (uso 4.1): questo uso comprende le botteghe e laboratori dell'artigianato produttivo o di servizio che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali e sono con essi compatibili dal punto di vista igienico – sanitario ed ambientale in conformità alla vigente legislazione in materia di tutela dal rumore e dal rischio di inquinamento.

Pubblici esercizi (uso 4.2): questo uso comprende i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo, aventi un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali, con esclusione dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico.

Uffici e studi (uso 4.3): questo uso comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali; con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico.

Attrezzature amministrative e direzionali (uso 4.4): questo uso comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie a carattere amministrativo e direzionale, pubbliche e private; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un forte concorso di pubblico e comunque tutte quelle aventi SC > 300 mq..

Attrezzature espositive (uso 4.5): questo uso comprende le attrezzature per mostre ed esposizioni, temporanee o permanenti, ed anche le attrezzature commerciali di rappresentanza a grande effetto espositivo.

Attrezzature ricettive (uso 4.6): questo uso comprende tutti i tipi di alberghi, nonché le residenze alberghiere, gli ostelli, le locande e le pensioni, con i loro servizi comuni e complementari.

Attrezzature per l'istruzione superiore (uso 4.7): questo uso comprende tutte le scuole e gli istituti di istruzione che vanno oltre il ciclo dell'obbligo, sia pubblici che privati, con i relativi servizi comuni e complementari.

Attrezzature sociosanitarie (uso 4.8): questo uso comprende i presidi sociosanitari, i poliambulatori, gli ospedali, le cliniche, le case di cura ed in genere tutte le attrezzature sociosanitarie, pubbliche e private, ed assimilabili, quando non hanno il carattere di servizio di quartiere.

Attrezzature culturali (uso 4.9): questo uso comprende le attrezzature culturali, pubbliche o private, che non hanno il carattere di servizio di quartiere: biblioteche, musei, sale riunioni, gallerie d'arte, centri ed istituti culturali in genere.

Attrezzature per lo spettacolo (uso 4.10): questo uso comprende tutte le attrezzature, pubbliche e private, per lo spettacolo ed il divertimento, a forte concorso di pubblico, quali cinema, teatri, auditorium, sale da ballo, discoteche, impianti per lo sport-spettacolo.

Attrezzature sportive-ricreative (uso 4.11): questo uso comprende tutte le attrezzature sportive e ricreative, pubbliche e private, scoperte e coperte, con i relativi impianti, clubhouse, sale per ritrovo e riunioni, quando non rientrano fra i servizi di quartiere e non hanno il carattere prevalente di attrezzature per lo spettacolo.

Attrezzature per la mobilità (uso 4.12): questo uso comprende gli impianti e le attrezzature, pubbliche e private, per il sistema della mobilità nel suo complesso, le stazioni, le rimesse, i parcheggi attrezzati (quando non sono di urbanizzazione U1 ed U2 né pertinenziali), ed i relativi servizi complementari, compresi i servizi connessi al soccorso stradale e di assistenza automobilistica.

Attrezzature tecniche e tecnologiche (uso 4.13): questo uso comprende le attrezzature, pubbliche e private, che hanno un carattere prevalentemente finalizzato all'esercizio ed alla gestione di un servizio tecnico o di una funzione tecnologica per il territorio.

5 - FUNZIONI PRODUTTIVE URBANE

Opifici artigiani (uso 5.1): questo uso comprende gli opifici destinati ad attività artigianali produttive, con i relativi servizi accessori e complementari, come pure piccole industrie a questi assimilabili.

Impianti industriali (uso 5.2): questo uso comprende tutti gli stabilimenti e gli impianti produttivi-industriali che non rientrano nell'uso 5.1, con tutti i relativi servizi accessori e complementari.

Terziario produttivo avanzato (uso 5.3): questo uso comprende tutte le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi, interne o esterne alle imprese stesse, per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione, ecc..

Trasporto, magazzinaggio, logistica (uso 5.4): questo uso comprende gli edifici e le aree adibiti a magazzini, depositi, stoccaggio, collettamento, logistica; rimesse automezzi, piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto, di corriere. Può essere associato e/o integrato funzionalmente ad attività produttive o al commercio all'ingrosso oppure esterno a queste e di servizio generale.

6 - FUNZIONI PRODUTTIVE AGRICOLE

Abitazioni agricole (uso 6.1): questo uso comprende le abitazioni collegate con le attività agricole ed utilizzate dai soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale e di coltivatore diretto ai sensi della legislazione vigente; oltre all'abitazione ed ai relativi servizi e accessori, possono essere compresi locali per lavoro a domicilio (che non eccedano i 50 mq. per ogni abitazione), quelli per lo spaccio dei prodotti aziendali agricoli e zootecnici, nonché quelli definibili come strutture agrituristiche ai sensi della vigente legislazione in materia.

Servizi agricoli (uso 6.2): questo uso comprende i fabbricati al diretto servizio delle attività aziendali, quali i depositi di mezzi d'opera, di materiali d'uso e di prodotti agricoli e zootecnici, gli spacci di prodotti aziendali, nonché i ricoveri per allevamenti destinati all'autoconsumo ed

i locali di prima trasformazione di prodotti per l'autoconsumo.

Allevamenti aziendali/interaziendali (uso 6.3): questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando sono collegati all'azienda agricola singola o associata che disponga di almeno un ettaro di terreno agricolo funzionalmente asservito con l'attività di allevamento e di coltivazione del fondo, ogni 340 Kg/Ha di azoto contenuto negli effluenti di allevamento nelle Zone non vulnerabili da nitrati e ogni 170 Kg/Ha di azoto contenuto negli effluenti di allevamento nelle Zone vulnerabili da nitrati;

Impianti zootecnici intensivi (uso 6.4): questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere nei quali sono superati i parametri per ettaro di cui al punto precedente. Questo uso è consentito solo per il mantenimento degli impianti già esistenti alla data di adozione del PSC, salvo diversa indicazione del Piano Zonale Agricolo nel rispetto del Reg. CEE n° 2066/1992 che definisce la densità di bestiame per ettaro che il territorio può sopportare, definito in UBA (unità bestiame adulto), ed è correlata alla superficie foraggiera aziendale adibita all'alimentazione degli animali presenti in azienda.

Impianti agroalimentari (uso 6.5): questo uso comprende le strutture di prima lavorazione e trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, quando tali strutture sono collegate con le aziende agricole singole o associate, e ne trattano i relativi prodotti.

Impianti tecnici complementari (uso 6.6): questo uso comprende le strutture per il diretto svolgimento di attività di servizio e di supporto alle aziende agricole e zootecniche, singole o associate, e che tuttavia sono esterne a queste, quali silos, serbatoi e magazzini, rimesse per macchine di contoterzisti, e simili.

Serre fisse (uso 6.7): questo uso comprende le serre per coltivazioni intensive con manufatti specialistici fissi nei quali è reso artificiale il supporto del terreno di coltura; negli altri casi le serre rientrano semplicemente fra le tecniche agronomiche.

Allevamenti ittici (uso 6.8): questo uso comprende gli invasi, le vasche e i laghetti destinati alla attività di itticoltura, con le relative infrastrutture di supporto.

Lagoni di accumulo liquami (uso 6.9): questo uso comprende tutte le opere per la costruzione e l'esercizio dei lagoni zootecnici ad uso di fertirrigazione; esso è regolato dalla specifica normativa di settore.

7 - FUNZIONI SPECIALI

Infrastrutture per il territorio (uso 7.1): questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di infrastrutture tecniche al servizio del territorio e degli usi urbanistici ivi previsti.

Opere di salvaguardia ecologico-ambientale (uso 7.2): questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di opere per la salvaguardia del territorio e delle risorse territoriali sotto il profilo idrogeologico, ecologico ed ambientale; comprende altresì le opere inerenti la realizzazione di aree di riequilibrio ecologico di cui alla Del. Reg. E.R. n° 848/1992.

Orti urbani (uso 7.3): questo uso comprende le attività di conduzione di orti urbani a scopo sociale e ricreativo, con le piccole attrezzature complementari ed i servizi di uso comune necessari.

Impianti per la distribuzione carburanti e servizi auto (uso 7.4): questo uso comprende le diverse tipologie di impianti per la distribuzione carburanti al servizio diretto della rete stradale, nonché i servizi all'auto e all'automobilista.

Attività estrattive (uso 7.5): questo uso comprende le attività di coltivazione delle cave e tutte le attività direttamente collegate, quali in particolare le opere di adeguamento delle infrastrutture e di risistemazione del suolo; questo uso è regolato dalla specifica normativa di legge e dal relativo Piano delle Attività Estrattive (P.A.E.).

Campeggi (uso 7.6): questo uso comprende l'allestimento e la gestione di campi per l'accoglienza temporanea ed il soggiorno, esclusivamente in strutture abitative temporanee/precarie, salvi gli indispensabili servizi comuni; esso è regolato dalla specifica normativa di legge.

Allestimenti cimiteriali (uso 7.7): questo uso comprende tutte le opere funerarie e complementari che si eseguono nei cimiteri; esso è regolato dalla specifica normativa di legge.