

APPENDICE 1 – Definizioni

ABBREVIAZIONI

Parametri edilizi

- UE = Unità Edilizia
UI = Unità Immobiliare
SC = Superficie complessiva
SU = Superficie utile
Sac = Superficie accessoria
Snr = Superficie non residenziale
Sq = Superficie coperta
Q = Rapporto di copertura
SP = Superficie permeabile
SO = Superficie occupata
SV = Superficie di vendita
Sag = Sagoma
VL = Volume lordo
VT = Volume totale
h = Altezza utile netta media
HF = Altezza del fronte di un edificio
H = Altezza di un edificio
Hm = Altezza massima di un edificio
Ri = Rapporto tra distanza e altezza dei fabbricati.
È il rapporto che si esprime dividendo il distacco minimo tra una parete finestrata e un'altra parete, al netto degli eventuali corpi aggettanti chiusi, per l'altezza dell'edificio più alto se ambedue le pareti sono finestrate, e in caso contrario per l'altezza della parete non finestrata.
Rs = Rapporto tra larghezza stradale e altezza del fabbricato.
È il rapporto che si esprime dividendo la larghezza della strada e dell'eventuale arretramento della linea di spiccatto di un edificio prospiciente nel punto più stretto, per l'altezza H dell'edificio.
Di = Distacco minimo tra pareti finestrate ed edifici antistanti.
È la distanza minima tra la parete finestrata e la parete (finestrata o non) dell'edificio antistante, al netto degli eventuali corpi aggettanti chiusi, e indipendentemente dal rispetto del rapporto Ri.
Dc = Distacco minimo dai confini.
È la distanza minima di un edificio dai confini di proprietà nel punto più stretto, al netto degli eventuali corpi aggettanti chiusi.
Ds = Distacco stradale.
È la distanza minima, misurata nel punto più stretto, dell'edificio dal ciglio stradale, ossia dal limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, e le aree di pertinenza (fossi, cunette, banchine, ecc.). Deve essere rispettato indipendentemente dal rispetto del rapporto Rs.
NP = Numero di piani convenzionale

Parametri urbanistici

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

Ambiti urbanistici

TU	= Territorio urbanizzato
TDA	= Territorio urbanizzabile
TAF	= Territorio agricolo forestale
ATU	= Ambito territoriale unitario
ACS	= Ambito consolidato storico
ACR	= Ambito consolidato recente
ACP	= ambito consolidato a vocazione produttiva e commerciale
ARU	= Ambito di riqualificazione urbana
ARP	= Ambito di riqualificazione prioritaria e di origine prevalentemente abusiva
ARF	= Ambito di riqualificazione di frangia
AVU	= Ambito di tutela del verde urbano e periurbano
ANI	= Ambito da destinare a nuovi insediamenti
API	= Ambito di pianificazione inattuata
APS	= Ambito produttivo afferente al settore secondario
APC	= Ambito necessario ai fini della Protezione Civile
APA	= Ambito a valenza paesaggistica ed ambientale
IR	= Insediamento rurale

Tipi di intervento

Tipi di intervento edilizi di costruzione/demolizione

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

Tipi di intervento edilizi di recupero

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

Altri interventi

MM	= Modificazione morfologica del suolo
AR	= Installazione di elementi di arredo o di servizio
CD	= Cambio di destinazione d'uso

Strumenti attuativi preventivi e programmi attuativi

PAU	= Piano Attuativo Unitario
PP	= Piano Particolareggiato
PdR	= Piano di Recupero
PEEP	= Piano di Edilizia Economica e Popolare
PIP	= Piano di Insediamenti Produttivi
PIA	= Piano di investimenti Aziendale in adesione al Piano di Sviluppo Rurale

Varie

REU	= Regolamento Edilizio ed Urbanistico
PC	= Permesso di costruire
DIA	= Denuncia d'inizio attività
PSC	= Piano Strutturale Comunale
POT	= Piano Operativo Temporale
QTR	= Quadro Territoriale Regionale
PTCP	= Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PPd'A	= Piano Paesaggistico d'Ambito
UTC	= Ufficio Tecnico Comunale
VAS	= Valutazione Ambientale Strategica

QC = Quadro conoscitivo

SITO = Sistema informativo territoriale e Osservatorio delle trasformazioni territoriali

CAPO 1 – OGGETTI EDILIZI, PARAMETRI EDILIZI, PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Art. 1 – Definizione degli oggetti edilizi

Art. 1.a – Costruzioni

1. Costruzione edilizia, opera edilizia, o semplicemente costruzione è qualsiasi manufatto, fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e permanenza. A prescindere dai materiali e dalle tecniche costruttive impiegate, la costruzione è il prodotto di una trasformazione urbanistico-edilizia del territorio, con perdurante modifica dello stato dei luoghi.
2. Ai fini del presente Regolamento le costruzioni edilizie sono classificate in quattro categorie:
 - gli edifici
 - gli impianti, o strutture tecnologiche
 - le infrastrutture
 - i manufatti diversi.

Art. 1.b – Edifici, fabbricati, manufatti accessori

1. Edificio

Edificio è qualunque costruzione stabile, dotata di copertura, comunque infissa al suolo con le più svariate tecnologie, che delimita uno spazio (o più spazi, anche su più piani). Rientrano fra gli edifici, fra l'altro, quelli costituiti da tettoie, pensiline, chioschi (non automatizzati), tensostrutture, cupole geodetiche, stadi coperti (anche solo parzialmente), parcheggi multipiano, serre fisse.

2. Fabbricato residenziale

Per fabbricato residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione; per fabbricato non residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

3. Manufatti accessori alla residenza e alle attività terziarie

Piccole costruzioni connesse funzionalmente all'attività principale, realizzate nell'area di pertinenza in modo autonomo rispetto agli edifici principali, non considerati incongrui.

Comprendono:

- piccole costruzioni per il ricovero degli attrezzi da giardino;
- serre amatoriali completamente trasparenti, salvo uno zoccolo in muratura di altezza non superiore ai 50 cm;
- pergolati connotati da copertura discontinua realizzati con sostegni verticali ed orizzontali a supporto della vegetazione;
- gazebo (piccole costruzioni per la sosta al coperto nei parchi e giardini).

4. Manufatti accessori alle attività produttive manifatturiere

Costruzioni connesse funzionalmente all'attività principale, realizzate nell'area di pertinenza in modo autonomo rispetto agli edifici principali. Comprendono:

- tettoie;
- piccole costruzioni per il ricovero attrezzature di manutenzione degli spazi esterni;
- pergolati connotati da copertura discontinua realizzati con sostegni verticali ed orizzontali a supporto della vegetazione.

5. Corpi tecnici esterni

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

Art. 1.c – Impianto

1. Impianto è qualunque costruzione stabile, non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto atto al contenimento di persone o cose.
2. Sono ad esempio impianti, o strutture tecnologiche: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici); silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno; bacini di accumulo di liquidi o liquami; antenne di trasmissione o ricezione (con esclusione delle antenne di ricezione del singolo utente finale o condominio, che costituiscono un impianto dell'edificio); torri piezometriche; tralicci; nastri trasportatori; cabine

elettriche (quando non costituiscono pertinenze di un edificio); centrali termiche non di pertinenza di edifici; impianti di trasformazione di energia; impianti di potabilizzazione e di depurazione; discariche e inceneritori di rifiuti; autosili meccanizzati, e quanto può essere assimilato ai predetti.

Art. 1.d – Infrastruttura

1. Sono infrastrutture quelle costruzioni diverse dagli edifici, che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio.
2. Sono infrastrutture:
 - a) le infrastrutture per la mobilità: ad esempio strade, percorsi pedonali e ciclabili, aeroporti, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone o merci, quali aeroporti, piattaforme logistiche, metropolitane, tramvie, teleferiche, e simili;
 - b) le infrastrutture tecnologiche per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e per la comunicazione di informazioni tramite condutture, ad esempio: acquedotti, fognature, canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche e simili.

Art. 1.e – Manufatti diversi

1. Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti o infrastrutture, e cioè, a titolo di esempio non esaustivo:
 - le opere di sostegno e di contenimento: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili;
 - le recinzioni in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva);
 - le pavimentazioni, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso;
 - i manufatti di servizio urbano e di arredo: fontane, fioriere, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, fittoni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali;
 - le attrezzature sportive di modesta dimensione e di uso strettamente privato pertinenziale ad edifici residenziali, quali: campi da bocce singoli, campi da tennis singoli, piscine di lunghezza non superiore a 25m, altre attrezzature sportive private di dimensione analoga;
 - le opere cimiteriali (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri;
 - le opere provvisori: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili.

Art. 1.f – Unità edilizia o organismo edilizio (UE)

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

Art. 1.g – Unità fondiaria

1. Si definisce Unità fondiaria l'unità organica costituita, quale oggetto dominante, da un'area non edificata, e dalle sue eventuali pertinenze (costruzioni accessorie, alberature, ecc.), o da un'area con costruzioni soprastanti a carattere puramente accessorio.
2. Sono ad esempio unità fondiarie:
 - le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche 'lotti liberi' o 'lotti ineditati';
 - le 'corti comuni', ovvero gli spazi scoperti di pertinenza di più unità edilizie circostanti;

- gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;
- le unità poderali, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.

Art. 1.h – Unità impiantistica

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

Art. 1.i – Unità infrastrutturale

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

Art. 1.j – Scomposizione dell'UE in Unità immobiliari (UI) e parti comuni

1. Si definisce unità immobiliare, comprensiva delle eventuali proprie pertinenze, la minima porzione di unità edilizia che sia idonea ad assolvere con autonomia la funzione alla quale è destinata (alloggio, negozio, magazzino, laboratorio, ecc.). Ciascuna unità edilizia può essere composta da una o più unità immobiliari.
2. Sono pertinenze di un'unità immobiliare:
 - gli spazi aperti, quali terrazze, giardini, cortili e simili, di esclusiva pertinenza;
 - gli spazi chiusi, quali cantine, soffitte, autorimesse di esclusiva pertinenza.
3. Sono parti comuni di un'unità edilizia composta da più unità immobiliari gli spazi chiusi o aperti non facenti parte di alcuna UI, né di pertinenza esclusiva di alcuna di esse, ma in comunione fra le unità immobiliari; ciascuna unità immobiliare deve avere almeno un ingresso autonomo dall'esterno dell'edificio o dalle parti comuni dell'edificio.

Art. 1.k – Unità abitativa

1. Si definisce unità abitativa l'unità immobiliare destinata alla residenza in qualsiasi ambito, ivi compresa la residenza rurale nell'ambito di un complesso agricolo, o la residenza del custode entro un ambito specializzato per attività produttive.

Art. 1.l - Scomposizione dell'UE in spazi a diverso grado di protezione

1. Con riferimento al diverso grado di protezione degli spazi, si riconoscono:
 - a) Spazi chiusi, detti anche 'vani' o 'locali';
 - b) Spazi aperti coperti;
 - c) Spazi aperti scoperti o semplicemente spazi scoperti.
2. Si considera spazio chiuso o 'locale' o 'vano' uno spazio delimitato in ogni direzione da chiusure o partizioni; si considera inoltre spazio chiuso uno spazio nel cui involucro (insieme delle chiusure e delle partizioni che lo delimitano) vi siano aperture non chiudibili, se la superficie di tali aperture non supera il 10% della superficie complessiva dell'involucro.
3. Si considera spazio aperto coperto uno spazio non chiuso delimitato:
 - da una superficie di calpestio,
 - da una chiusura superiore (copertura, o comunque elemento che in relazione allo spazio in questione funge da chiusura superiore: ad es. un solaio),
 - da eventuali ulteriori chiusure parziali o partizioni esterne,
 - nonché, per le parti non delimitate come sopra, dalla proiezione verticale del bordo della chiusura superiore, o copertura, sulla superficie di calpestio.
4. Si considera chiusura superiore qualunque elemento tecnologico tale da garantire una protezione durevole da precipitazioni atmosferiche anche intense.
5. Si considera che non dia luogo ad uno spazio aperto coperto la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale di un elemento aggettante a sbalzo se la misura dello sbalzo non è superiore a 1,50m.
6. Si considerano spazi scoperti le superfici di calpestio prive di coperture o chiusure superiori.

Art. 1.m - Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell'edificio

1. Soppalco

Si definisce soppalco una partizione orizzontale interna portante che interessa solo una porzione di vano (o di uno spazio aperto coperto) inferiore alla metà della superficie del vano stesso, mantenendone l'unitarietà; il soppalco, entro questi limiti, non determina un ulteriore piano, pur aumentando la superficie utile (quindi la SC).

2. Spazio interrato

Uno spazio chiuso, o aperto coperto, di un edificio si definisce interrato quando la quota dell'estradosso della chiusura superiore o partizione superiore non supera la quota al suolo QS (come definita all'art. 2.e) per più di m. 0,40. In caso di terreni inclinati, si considera la media delle misure sui due lati lungo la linea di declivio.

3. Piano interrato

Un piano di un edificio è definito interrato quando è composto esclusivamente da spazi interrati.

4. Piano seminterrato

Uno spazio chiuso, o aperto coperto, di un edificio si definisce seminterrato quando la quota dell'estradosso della chiusura superiore o partizione superiore supera la quota al suolo QS (come definita all'art. 2.e) per più di 0,40m, fino ad un massimo di 1,80m, mentre la quota di pavimento è al di sotto della quota al suolo.

5. Piano fuori terra

Si definiscono piani fuori terra tutti i piani dell'edificio salvo i piani interrati.

6. Piano terra o rialzato.

Si definisce piano terra o rialzato di un edificio quello posto a quota più bassa fra i piani fuori terra, salvo i piani seminterrati.

7. Apertura

Si definiscono aperture tutte le porzioni aperte o apribili al passaggio della luce e/o dell'aria delle chiusure di un edificio.

Sono aperture:

- le vedute e le luci, così come definite dal Codice Civile,
- le porte (pedonali o carrabili),
- i lucernai apribili.

Art. 2 – Definizione dei parametri edilizi

PARAMETRI E MISURE RELATIVI AL SUOLO E ALLE COSTRUZIONI IN GENERALE

Art. 2.a - Sagoma di una costruzione

1. Figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compreso bow-windows, esclusi sporti aggettanti, balconi inferiori a m.1,50), con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.
2. Sono quindi esterni alla sagoma:
 - gli elementi aggettanti a sbalzo che non determinano spazi chiusi o spazi aperti coperti;
 - le componenti di impianto dell'edificio che sporgono dai piani fondamentali della sagoma, quali ad esempio: condotte impiantistiche, pluviali, canne fumarie, comignoli, antenne, extra-corsa degli ascensori, pannelli solari, ecc., purché non costituiscano spazi tecnici praticabili.

Art. 2.b - Sedime di una costruzione e superficie occupata (SO)

1. Profilo della costruzione, comprensiva di tutte le sue parti, proiettato sul piano orizzontale rappresentante il suolo.
2. Per superficie occupata (SO) si intende la misura in mq. dell'area del sedime.

Art. 2.c - Superficie impermeabilizzata e superficie permeabile (SP)

1. Si definisce superficie impermeabilizzata, ai fini urbanistici, la misura in mq. di quella porzione di sedime interessata da manufatti (fuori o entro terra) che impedisce alle acque meteoriche di penetrare nel terreno o comunque riduce l'entità di tale penetrazione. Tenuto conto della bassa permeabilità dello strato superficiale di terreno compattato, le pavimentazioni grigliate sono considerate permeabili per una superficie pari al 20% di quella effettiva (coefficiente di riduzione della permeabilità = 80%).
2. Si definisce superficie permeabile (SP) di un lotto la porzione di questo che viene lasciata priva di qualunque tipo di pavimentazioni (ancorché grigliate) o di manufatti fuori o entro terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. La pavimentazione in

ghiaia è considerata permeabile.

Art. 2.d - Indice di permeabilità

1. Si definisce indice di permeabilità il rapporto percentuale fra la superficie permeabile e la superficie fondiaria (SP/SF) oppure la superficie territoriale (SP/ST).

Art. 2.e - Quota al suolo (QS)

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

Art. 2.f - Quota massima (Q max) e Quota minima (Q min.) rispetto al suolo

1. La quota massima di una costruzione è la quota del suo punto più alto, non escludendo alcun elemento della costruzione.
2. La quota minima rispetto al suolo di una costruzione è la quota del suo punto più basso, non escludendo alcun elemento fuori terra della costruzione stessa.

Art. 2.g - Superficie coperta (SQ)

1. Figura piana che costituisce la proiezione della sagoma sul piano orizzontale.

Art. 2.h - Rapporto di copertura (Q)

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

Art. 2.i - Superficie utile (SU) e Superficie accessoria (Sac)

PER LE FUNZIONI RESIDENZIALI, DIREZIONALI, COMMERCIALI, ALBERGHIERE, DI SERVIZIO ED ASSIMILABILI

1. La Superficie utile (SU) è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi o delle altre unità immobiliari e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, e al netto degli spazi che costituiscono sue pertinenze (cantine, autorimesse, locali tecnici, ecc.) e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nella superficie accessoria (Sac).
2. La SU di un'unità immobiliare, di un'unità edilizia o di un edificio è data dalla somma delle SU che compongono tali unità.
3. Nelle UI residenziali, terziario-direzionali, commerciali, alberghiere, di servizio e assimilabili la Superficie accessoria (Sac) è data dalla somma delle superfici nette dei seguenti spazi fruibili dell'unità edilizia:
 - pertinenze esclusive delle singole unità immobiliari, chiuse, o aperte e coperte, cioè autorimesse e posti-auto pertinenziali, cantine, soffitte pertinenziali (non abitabili), lavatoi, depositi ed altri locali di servizio nelle parti con altezza interna non superiore a 2,50m;
 - altri spazi aperti e coperti pertinenti delle singole unità immobiliari, cioè: logge, balconi coperti, portici e simili;
 - spazi di servizio e di collegamento orizzontale dell'unità edilizia, di uso comune a più unità immobiliari, siano essi chiusi o aperti e coperti: ad esempio autorimesse condominiali, soffitte condominiali, lavanderie, stenditoi, depositi, locali di servizio condominiale in genere, atri e androni, ballatoi, disimpegni, porticati e simili;
 - spazi scoperti delle singole unità immobiliari: balconi scoperti, terrazze (con esclusione degli spazi scoperti a terra quali cortili, chiostrine, giardini privati e simili);

4. Non costituiscono né superficie utile né superficie accessoria:

- gli spazi tecnici (praticabili e non) contenenti impianti dell'edificio: ad esempio centrali termiche, vani motore degli ascensori e simili;
- i sottotetti non utilizzabili;
- i manufatti accessori come definiti all'art.1b, realizzati in modo autonomo rispetto agli edifici principali, di uso riservato all'unità immobiliare o condominiali.

PER LE FUNZIONI AGRICOLE, PRODUTTIVE MANIFATTURIERE ED ASSIMILABILI

5. La Superficie utile (SU) è la somma delle superfici lorde di tutti i piani, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia ed i locali adibiti ad uffici.

Nelle stesse UI la superficie accessoria (Sac) è la superficie lorda destinata al servizio dell'attività e comprende:

- tettoie e porticati;
- balconi e terrazzi.
- vani destinati ad ascensori e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

Art. 2.j - Specificazioni sulla misurazione della SU e della Sac

1. La SU e la Sac, per le funzioni residenziali, direzionali, commerciali, alberghiere, di servizio e assimilabili si misurano al netto di strutture portanti e chiusure (ad es. murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre) e di spazi tecnici non praticabili (ad es. canne fumarie e di ventilazione, cavedi tecnologici, intercapedini isolanti non praticabili), e al lordo di attrezzature di arredo (ad es. armadi a muro e pareti-contenitore).
2. Nelle UI destinate a funzioni residenziali, direzionali, commerciali alberghiere, di servizio ed assimilabili non si conteggiano come SU né come Sac, e quindi sono escluse dal computo della capacità edificatoria attraverso gli indici urbanistici le superfici dei seguenti elementi:
 - le autorimesse ed altri vani accessori interrati di uso privato e/o condominiale, compresi i corselli condominiali delle autorimesse anche se coperti, nelle parti con altezza utile interna non superiore a 2,50m;
 - i porticati o gallerie con servitù di uso pubblico;
 - gli spazi di collegamento verticale;
 - tutti gli spazi scoperti di uso comune a più unità immobiliari;
 - tutti gli spazi non fruibili;
 - gli spazi coperti sottostanti a scale esterne;
 - i “sottotetti tecnici inutilizzabili”, ossia le parti di sottotetto con altezza utile non superiore a 1,30m.
3. Nelle UI non residenziali (destinate ad attività produttive industriali, artigianali e agricole) non contribuiscono al calcolo della capacità edificatoria attraverso gli indici urbanistici le superfici dei parcheggi interrati.
4. Le scale condominiali sono escluse dal computo limitatamente alla proiezione delle rampe e agli eventuali pianerottoli intermedi; sono esclusi anche i pianerottoli di arrivo se si tratta di scale comuni che disimpegnano più unità immobiliari e purché ciascun pianerottolo non superi l'ampiezza di 4mq per ciascuna unità immobiliare disimpegnata.
5. Relativamente ai nuovi interventi edilizi le autorimesse non sono da considerare pertinenti, ma unità immobiliari autonome nelle parti con un'altezza utile superiore a 2,50m per gli edifici residenziali e a 3,00m per gli edifici non residenziali, e in ogni caso quando costituiscono componente essenziale di un'attività economica: ad esempio attività di trasporto, di corriere, di noleggio veicoli, parcheggi privati a pagamento e simili; in questi casi, di conseguenza, costituiscono SU se chiuse, o Sac se aperte e coperte.
6. Si considerano “cantine” esclusivamente vani posti in piani interrati o seminterrati.
7. Nei vani sottotetto (o soffitte):
 - a) non sono conteggiate come superficie le parti con altezza utile non superiore a 1,30m;
 - b) sono conteggiate come superficie accessoria le parti con un'altezza utile maggiore di 1,30m e minore o uguale a 2,50 m;
 - c) sono conteggiate come superficie utile le parti con un'altezza utile maggiore di 2,50m.
8. Nelle unità immobiliari residenziali i vani o le parti di vani di altezza utile netta superiore a 5,00m sono computati come SU per il doppio della loro superficie (utile o accessoria).

9. Le variazioni di SU e Sac a seguito di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, limitate a quanto può derivare dalla modifica, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle UI o interne alle parti comuni, così come dall'eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento, non comportano, ai fini dei titoli abilitativi, l'adeguamento dei parametri originali dell'unità immobiliare su cui si interviene.

Art. 2.k - Superficie Complessiva (SC)

1. La Superficie Complessiva (SC) degli edifici è data convenzionalmente dalla seguente formula:

$$SC = SU + 0,60 Sac$$

nella quale SU = Superficie utile e Sac = Superficie accessoria di cui all'art. 2.i.

La superficie di balconi e terrazze anziché al 60% viene conteggiata al 30% del valore effettivo.

1. La SC è la misura che si utilizza nel calcolo dell'indice di utilizzazione territoriale UT e dell'indice di utilizzazione fondiaria UF.
2. Nell'edilizia residenziale di nuova edificazione la somma della superficie accessoria Sac nei piani seminterrati e fuori terra deve avere un valore compreso tra il 10% e il 50% della SU dell'Unità Edilizia.
3. Nell'edilizia residenziale le unità immobiliari ricavate da interventi di nuova edificazione non possono avere dimensioni inferiori a SU = 45mq.; la superficie accessoria deve essere pari ad almeno il 30% della SU. Le unità immobiliari risultanti da interventi di recupero dell'esistente non possono avere dimensioni inferiori a SU = 40mq.
4. Qualora in un edificio con più UI siano presenti (o previsti) usi urbanistici diversi, si definisce SC specifica di un determinato uso quella costituita dagli spazi delle UI aventi (o destinate a) quel determinato uso e dai relativi spazi di pertinenza esclusiva; in tal caso la superficie accessoria costituita dagli spazi comuni a più UI è attribuita proporzionalmente agli usi presenti nell'edificio.

Art. 2.l - Superficie di vendita (SV)

1. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è la misura delle aree destinate alla vendita comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine, e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.
2. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa", purché non adibiti all'esposizione di merci.
3. Non fa parte della superficie di vendita quella relativa a locali di esposizione permanentemente chiusi al pubblico.
4. Ai sensi della normativa regionale vigente, negli esercizi commerciali destinati alla vendita di prodotti ingombranti (concessionari auto, mobili, materiali per l'edilizia, ecc.) la superficie di vendita viene conteggiata per 1/10 della superficie complessivamente destinata a vendita e ad esposizione.

Art. 2.m - Altezza utile

1. L'altezza utile in un punto di uno spazio chiuso, o di uno spazio aperto coperto, è la distanza tra la superficie di calpestio e l'intradosso della chiusura superiore o della partizione interna superiore in quel punto; la misura va effettuata senza tener conto:
- delle travi principali emergenti,
 - delle irregolarità e dei punti singolari,
 - delle attrezzature di arredo fisso interne al vano (quali ad esempio armadi a muro o mensole che non diano luogo a soppalchi),
 - degli infissi interni, o controsoffitti.
2. L'altezza utile è misurata da pavimento a soffitto. Nei locali aventi soffitti inclinati con pendenza regolare, l'altezza utile si determina calcolando il valore medio tra il valore minimo e quello massimo della parte interessata. Nei locali con soffitti curvi o con pendenze diverse, l'altezza utile media si determina calcolando l'altezza media delle superfici con pendenza o curvatura regolare (per il calcolo della SU e della Sac vale quanto definito al comma 2.j che precede).
3. L'altezza utile netta media (h) è calcolata come rapporto tra il volume di un vano e la sua superficie utile.

Art. 2.n - Altezza del fronte di un edificio (HF)

1. Si definisce altezza di un fronte di edificio la differenza tra la quota del marciapiede (o dell'area cortiliva,

o del terreno naturale sistemato), ovvero tra la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale (nel caso di terreno inclinato si considera la quota media), e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:

- estradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su;
- linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino al 40%)
- linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore del 40%)
- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a 1,20m (per gli edifici con copertura piana).

2. Dalla misura dell'altezza restano esclusi:

- gli spazi tecnici praticabili, o vani tecnici,
- le componenti di impianti dell'edificio,
- gli spazi non fruibili,
- i parapetti di coperture piane, purché di altezza non superiore a 1,20m.

Art. 2.o - Altezza di un edificio (H)

1. Si definisce altezza di un edificio la media delle altezze dei suoi fronti.

Art. 2.p - Numero di piani di un edificio (NP, NPT)

1. Per numero di piani di un edificio (NP) si intende convenzionalmente il numero massimo di piani sovrapposti che si trovano in una qualsiasi sezione dell'edificio, ad esclusione:

- dei piani interrati;
- dei piani costituiti esclusivamente da vani sottotetto che non superino l'altezza utile netta di 2,50m.

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

Art. 2.q - Volume lordo (Vl)

1. È il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

Art. 2.r - Volume totale (Vt)

1. È il volume complessivo, misurato vuoto per pieno, di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.

Art. 3 – Definizione dei parametri e indici urbanistici

DEFINIZIONI PRELIMINARI DI TERMINI UTILIZZATI NEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Art.3.a Ambito e sub-ambito

1. Si definisce ambito la parte del territorio definita dal PSC non solo sulla base di attributi propri delle aree interessate, ma anche ed essenzialmente sulla base dei caratteri progettuali assegnati dal PSC (obiettivi, requisiti e prestazioni, condizioni) in base a caratteri propri e ad obiettivi del Piano, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, norme di attuazione, in base alla L.R. 19/2002.

2. Gli ambiti sono graficamente identificati nel PSC nelle tavole SOx.

3. Si definisce sub-ambito una parte di territorio, graficamente individuata nelle tavole del PSC in cui si applicano specifiche disposizioni normative, differenziate rispetto a quelle di ambiti limitrofi anche all'interno dello stesso ambito.

Art.3.b - Campo di applicazione di una norma

1. È l'insieme di situazioni a cui si applica tale norma; può essere costituito:

- da un ambito o sub-ambito territoriale;
- da elementi, sistemi di elementi e aree da sottoporre a discipline di tutela e a progetti di recupero e valorizzazione;
- da un insieme di immobili identificabili sulla base di propri attributi definiti.

2. Per il territorio urbano e urbanizzabile l'insieme degli ambiti individuati dal PSC costituisce una partizione a copertura completa e disgiunta, nel senso che ciascun punto del territorio ricade in un ambito ed uno solo.
Gli ambiti e i sub-ambiti sono sempre individuati nella cartografia del piano con perimetrazioni continue.
3. Elementi e aree di tutela sono sistemi di oggetti e/o porzioni di territorio, che costituiscono il campo di applicazione di una norma sovraordinata preesistente (legge, regolamento, vincolo apposto da autorità diverse o da Piani sovraordinati) o determinata dal PSC.
Talune aree di tutela sono dette anche "fasce": ad esempio di rispetto stradale o ferroviario, di pertinenza fluviale, ecc.
4. Area è una porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, ecc.), non assegnati dal PSC, dal REU o dal POT, ma solo eventualmente riconosciuti dal Piano stesso, se ed in quanto meritevoli di particolare disciplina.
5. Comparto è una porzione di territorio individuata dal PSC, dal REU o dal POT non per attributi propri, né per caratteri progettuali assegnati dal Piano stesso, ma quale campo di applicazione di norme di carattere esclusivamente procedurale, ossia norme riguardanti le modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche.
6. Si definisce comparto di attuazione l'unità territoriale interessata da uno strumento attuativo preventivo; qualora sia individuato dal POS o dal POT con un'apposita perimetrazione esso costituisce l'unità territoriale minima da interessare con uno strumento attuativo preventivo. I comparti sono individuati graficamente nelle tavole SOx.
7. Si definisce comparto edificatorio, individuato dal POT o da un Piano attuativo unitario con apposita perimetrazione, l'unità minima che deve essere attuata con un intervento edilizio diretto, attraverso un progetto unitario. Ai comparti edificatori si applicano le norme di cui all'Art. 31 della L.R. 16 aprile 2002 n.19 successive modificazioni.

Art. 3.c - Superficie territoriale (ST) e Indice di utilizzazione territoriale (UT)

1. La Superficie Territoriale è la porzione di territorio comprendente sia la superficie fondiaria che le aree per le dotazioni territoriali (infrastrutture per l'urbanizzazione, attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche e ambientali).
2. Sulla ST si applica l'indice di utilizzazione territoriale UT che rappresenta il rapporto in mq/mq fra la SC edificabile o edificata e la relativa superficie territoriale (ST).

Art. 3.d - Superficie fondiaria (SF) e Indice di utilizzazione fondiaria (UF)

1. La superficie fondiaria è la superficie di un lotto direttamente destinato o destinabile all'uso edificatorio, oppure di un lotto già edificato, al netto di eventuali superfici per dotazioni territoriali (infrastrutture per l'urbanizzazione, attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche e ambientali).
2. Sulla superficie fondiaria si applica l'indice di utilizzazione fondiaria UF che rappresenta il rapporto in mq/mq fra la SC edificabile o edificata e la relativa superficie fondiaria.

Art. 3.e - Lotto edificabile

1. È l'area di intervento quando individuata da unica porzione di terreno rappresentata in planimetria da una figura geometrica chiusa e continua, dotata dei requisiti dimensionali (lotto minimo), giuridici (destinazione di PSC e REU) e funzionali (dotazione di infrastrutture, caratteristiche fisiche e ambientali) richiesti dal PSC o dal PAU o dal REU per consentire l'edificabilità.

Art. 3.f - Superficie minima di intervento (SM)

1. La Superficie Minima di intervento è l'unità minima di territorio che può essere oggetto di intervento edilizio.

Art. 3.g - Carico urbanistico

1. Effetto complessivo indotto dalle attività sul sistema delle infrastrutture e dei servizi urbani, come definito dal DPR 380/2001, art.10, dal DM 1444/1968, artt. 3, 4 e 5, dalla L.R. 17/1999, art.9 per le attività commerciali, dalla L. 122/1989, art. 2 comma 2 per le nuove costruzioni, nonché dal presente regolamento.
2. Il carico urbanistico determina convenzionalmente la quantità di aree per attrezzature e spazi collettivi e per parcheggi privati richiesti ai sensi del PSC, del POT e del REU in base alle dimensioni ed agli usi

esistenti o previsti nell'insediamento stesso.

Art. 3.h - Potenzialità edificatoria (PE)

1. Si definisce potenzialità edificatoria di un comparto o di un'area la quantità massima di edificazione consentita dall'applicazione congiunta dei diversi vincoli e dagli indici e parametri previsti dagli strumenti urbanistici ed edilizi.
2. La PE è attribuita ai titolari della proprietà degli immobili compresi nel comparto di attuazione o nell'area edificabile, e/o in altre aree, e a coloro che sono forniti di titolo idoneo.

Art. 3.i – Piani Attuativi Unitari (PAU)

1. Strumenti urbanistici di dettaglio che danno attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disposti dal PSC o dal POT qualora essi stessi non ne assumano i contenuti.
2. I PAU sono disciplinati dagli artt. 24 e 30 della L.R. 16 aprile 2002 n.19.

Art. 3.l - Dotazioni ecologiche e ambientali

1. Ai sensi delle “Linee guida della pianificazione regionale” applicative della L.R. 19/2002 le dotazioni ecologiche e ambientali sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.
2. Rientrano nelle dotazioni ecologiche e ambientali anche spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento delle finalità di cui al comma 1, attraverso la specifica modalità di sistemazione delle aree pertinenziali fissata dal REU.
3. Se incluse entro ambiti soggetto a PAU le aree private destinate a dotazioni ecologiche e ambientali, pur non essendo edificabili, possono concorrere alla determinazione della capacità edificatoria dell'ambito interessato, a meno di specifica diversa prescrizione del POT o dello strumento attuativo.

DEFINIZIONI RELATIVE AL CAPO 2C - TERRITORIO RURALE

Art.3.m- Superficie fondiaria dell'unità agricola (SFa)

1. Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o diritti di godimento.

Art.3.n - PIA

1. Piano di Investimenti in Azienda agricola formulato sulla base del modulo di Domanda di adesione al “Piano di Sviluppo Rurale della Regione Calabria” (Reg. CE 1257/1999).

Art. 3.o - Imprenditore agricolo professionale (IAP)

1. Si considera IAP colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'art. 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del Consiglio, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il 50% del proprio reddito globale da lavoro. Le pensioni di ogni genere, gli assegni ad esse equiparati, le indennità e le somme percepite per l'espletamento di cariche pubbliche, ovvero in società, associazioni ed altri enti operanti nel settore agricolo, sono escluse dal computo del reddito globale da lavoro. Per l'imprenditore che operi nelle zone svantaggiate di cui all'articolo 17 del citato regolamento (CE) n. 1257/1999, i requisiti di cui al presente comma sono ridotti al 25%.

Art.3.p - Centro aziendale agricolo

1. Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola; può essere costituito anche da un solo edificio.

CAPO 2 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 4 - Intervento

1. Si definisce ‘intervento’ un evento intenzionale che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d’uso in un’immobile, attraverso trasformazioni urbanistiche e/o edilizie, sulla porzione di territorio interessato.

Art. 5 - Tipi di intervento

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

A - INTERVENTI URBANISTICI, CHE COMPORTANO UN CAMBIAMENTO DELLO STATO DI DIRITTO DEI SUOLI:

- Nuova urbanizzazione,
- Ristrutturazione urbanistica;

B - INTERVENTI EDILIZI, RELATIVI AL CAMBIAMENTO DELLO STATO FISICO DEGLI IMMOBILI:

B1 - Interventi edilizi di recupero:

- MO - Manutenzione ordinaria,
- MS - Manutenzione straordinaria,
- RS - Restauro scientifico,
- RC - Risanamento conservativo,
- RT - Ripristino tipologico,
- RE - Ristrutturazione edilizia.

B2 - Interventi edilizi di costruzione e demolizione:

- NC - Nuova costruzione,
- AM - Ampliamento,
- D - Demolizione.
- MM - Modificazione morfologica del suolo.

B3 - Altri interventi:

- AR - Installazione di elementi di arredo o di servizio.

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

- CD - Cambio d’uso.

4. La classificazione dei tipi di intervento edilizio è effettuata sulla base della diversa qualità ed entità delle modificazioni che l’intervento determina su una serie di misure e caratteristiche (parametri) che definiscono l’oggetto, mentre prescinde dalle finalità dell’intervento, dalle sue metodologie e tecnologie, dalla sua onerosità, così come da giudizi relativi al valore (culturale, storico, ambientale o altro) dell’oggetto stesso o delle modificazioni che l’intervento determina.
5. Gli eventuali limiti con cui i diversi tipi di intervento sono ammissibili nelle diverse situazioni territoriali e condizioni sono dettati dal PSC, dal POT e dal REU o dagli strumenti attuativi. Con riferimento a particolari situazioni territoriali e/o a particolari costruzioni a cui è riconosciuto un interesse storico, ambientale o testimoniale, il PSC detta inoltre le finalità e le metodologie a cui gli interventi edilizi si devono attenere; tali finalità e metodologie danno luogo ad una classificazione delle categorie di tutela.

A - INTERVENTI URBANISTICI

Art. 6 - Nuova urbanizzazione

1. Definizione: costituisce intervento di nuova urbanizzazione una sequenza di opere che vanno ad interessare aree totalmente o prevalentemente inedificate e non dotate, se non parzialmente, di urbanizzazioni, per trasformarle in aree edificabili. L’intervento di nuova urbanizzazione comprende il frazionamento dei terreni in lotti a scopo edificatorio.

Art. 7 - Ristrutturazione urbanistica

2. Definizione: la ristrutturazione urbanistica è costituita da trasformazioni coordinate che interessano aree prevalentemente edificate e sono rivolte a sostituire l’esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro

diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

B - TIPI DI INTERVENTI EDILIZI:

B1 - INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO

Art. 8 - Manutenzione ordinaria (MO)

1. Definizione: costituiscono intervento di manutenzione ordinaria (MO) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie a mantenerle in efficienza senza modificarne le caratteristiche dimensionali.
Con specifico riferimento agli edifici, costituiscono MANUTENZIONE ORDINARIA (MO) le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione delle loro finiture e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti degli edifici stessi.
Per "finiture" si intendono quelle parti di un elemento strutturale o tecnologico sostituibili e rinnovabili senza sostituire l'intero elemento. Nella "integrazione di impianti tecnologici esistenti" si intende compreso l'ammodernamento di impianti esistenti e l'aggiunta di componenti tecnologiche in impianti esistenti, mentre non è compresa la realizzazione di nuovi impianti precedentemente non presenti, o la destinazione ex-novo di vani ad ospitare servizi igienici o impianti tecnologici.
2. Ad esempio e con specifico riferimento agli edifici, sono interventi di MANUTENZIONE ORDINARIA (MO), le seguenti:
 - a) Opere interne: riparazione rinnovamento e sostituzione di intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi, serramenti, controsoffitti, apparecchi sanitari, canne fumarie e di ventilazione; aggiunta di nuovi apparecchi sanitari in bagni esistenti, aggiunta di nuove canalizzazioni per liquidi, aeriformi, ecc.;
 - b) Opere esterne: riparazione e sostituzione, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti di: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, manti di copertura, impermeabilizzazioni, guaine tagliamuro, grondaie, pluviali, canne e comignoli, antenne, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, recinzioni, pavimentazioni, sistemazioni e arredi dell'area di pertinenza.
3. Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio. L'intervento di Manutenzione Ordinaria (MO) non modifica alcuna delle misure e delle caratteristiche dell'edificio di cui all'art.2 del presente Allegato. Relativamente agli insediamenti industriali complessi risultano compresi negli interventi di MO le opere indicate dalla Circ. Min. n. 1918/1977.

Art. 9 - Manutenzione straordinaria (MS)

4. Definizione: costituiscono intervento di manutenzione straordinaria (MS) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire completamente parti anche strutturali degli edifici, nonché per adeguarli e integrarli dal punto di vista tecnologico, senza alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e senza comportare modifiche alle destinazioni d'uso. Nel caso specifico di edifici costituiscono intervento MS le opere di:
 - consolidamento o sostituzione, senza modificarne la posizione, di strutture portanti, chiusure, partizioni esterne, partizioni interne orizzontali o inclinate;
 - realizzazione, modifica o eliminazione di partizioni verticali interne alle singole UI o interne alle parti comuni;
 - realizzazione, integrazione o eliminazione di impianti, servizi igienico-sanitari e tecnologici, impianti di sicurezza, attrezzature interne, attrezzature esterne.
5. A titolo di esempio, sono interventi di manutenzione straordinaria di edifici quelli che riguardano:
 - a) Opere interne: consolidamento delle strutture portanti interne; opere di sottomurazione, di deumidificazione, sostituzione di solai, apertura e chiusura di porte; creazione, eliminazione o modificazione di partizioni verticali interne, di locali per servizi igienici e tecnologici, rifacimento di collegamenti verticali interni a una singola unità immobiliare, dotazione di nuovi impianti; costruzione di canne, cavedii, condotte e simili all'interno dell'edificio o in cortili o chiostrine interni all'edificio; costruzione di spazi tecnici praticabili interrati che comunque non modifichino la Sagoma;

- b) Opere esterne: le opere di cui alla lettera b) del comma 2 del precedente Art. 8, quando non sono già preesistenti, oppure quando comportano modifiche delle caratteristiche, posizioni, forme e colori di quelle preesistenti; opere di sostegno e di contenimento; consolidamento di strutture portanti perimetrali e coperture nonché adeguamento del loro spessore e delle loro caratteristiche alle esigenze di isolamento; sostituzione, senza modifiche geometriche, della struttura portante del coperto; costruzione di canne, cavedii, condotte e simili, quando sono visibili da spazi di uso pubblico; realizzazione e rifacimento di opere di allacciamento alle reti fognarie; pavimentazioni e sistemazioni dell'area di pertinenza; realizzazione di manufatti nell'area di pertinenza.

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

6. Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio

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

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

L'intervento MS non può dare luogo a modifiche dei seguenti parametri: Sagoma, Volume lordo; Superficie coperta SQ, Altezza H, se non nella misura minima che può derivare dall'inserimento di volumi tecnici e dall'eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento.

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

L'intervento MS può infine dare luogo ad incremento della Sac, del Volume totale, e del numero di piani totale (NPT) esclusivamente per la eventuale realizzazione di nuovi spazi tecnici praticabili interrati.

7. Estensione dell'intervento: l'intervento MS può riguardare intere unità edilizie o singole parti; tuttavia quando comprende modifiche di materiali e colori di facciate di edifici, e/o relativi infissi esterni, esso deve essere esteso all'intera facciata; se la facciata interessata è visibile da spazi pubblici esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi pubblici.

Art. 10 – Restauro scientifico (RS)

1. Definizione: interventi che riguardano le unità edilizie o le parti di territorio, costituenti o meno pertinenze delle unità suddette, che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
2. Il tipo di intervento prevede:
 - 2.a il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, i filari, gli accessi, le alberature originali di pregio, visuali, percorsi, arredi esterni, sistemazioni esterne di valore storico-architettonico e testimoniale;
 - 2.b il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale.
 - 2.c l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - 2.d l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali.

Art. 11 – Restauro e Risanamento conservativo (RC)

3. Definizione: interventi che riguardano edifici e relative unità edilizie e parti di territorio costituenti o meno pertinenze dei suddetti; costituisce intervento RC l'insieme sistematico di opere volte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità. L'intervento di restauro e risanamento conservativo comporta modifiche nella organizzazione e distribuzione degli spazi dell'edificio, e/o modifiche nel numero e forma delle unità immobiliari; nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, ne consente destinazioni d'uso con essi compatibili. L'intervento comporta l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono caratteristiche strutturali da conservare la posizione e la forma di tutte le strutture portanti e dei solai, ivi compreso il solaio di copertura; sono caratteristiche tipologiche da conservare: la sagoma, l'involucro, e inoltre la forma e la posizione dei principali spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale.

4. In particolare e a titolo di esempio costituiscono interventi di RC:

- accorpamento o suddivisione delle UI o variazione della loro forma e dimensione nell'ambito dell'edificio;
- consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
- inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
- modifica delle aperture nelle pareti perimetrali e nella copertura;
- realizzazione ex-novo di autorimesse interrato;
- realizzazione di ulteriori spazi di circolazione e collegamento orizzontale o verticale in aggiunta a quelli principali preesistenti e modifica di quelli secondari preesistenti;
- costruzione di vani tecnici con modifica della sagoma netta fuori terra;
- ripristino della sistemazione esterna originale con particolare riguardo a giardini, percorsi, filari, alberature di pregio, elementi di arredo esterno, ecc..

5. Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio. L'intervento RC non può dare luogo alla modifica dei seguenti parametri caratteristici: Sagoma, Volume, Superficie coperta SQ, Altezza H, Numero dei piani NP, se non per quanto già previsto al precedente Art. 9 comma 3 per l'intervento MS, ed inoltre per l'eventuale realizzazione di nuovi spazi tecnici praticabili fuori terra. L'intervento RC può dare luogo a modifica dei parametri SU e Sac esclusivamente in relazione alle seguenti opere:

- a) creazione, modifica, eliminazione di partizioni verticali interne non portanti;
- b) creazione di nuovi spazi tecnici praticabili e modifica di quelli esistenti;
- c) creazione di nuove pertinenze (Sac) interrato;
- d) creazione, modifica, eliminazione di soppalchi;
- e) trasformazione di vani chiusi da Sac in SU o viceversa;
- f) realizzazione di collegamenti verticali esterni alla sagoma per l'adeguamento di edifici pubblici o aperti al pubblico alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

nei casi a), b) c) ed f) gli eventuali incrementi di SU o di Sac sono intrinseci all'intervento (quindi ammissibili in ogni caso in cui sia ammissibile l'intervento RC); nei casi d) ed e) l'eventuale incremento di SU può essere o non essere subordinato dal PSC e dal REU al rispetto di indici o quantità massime.

Il solo caso di cui alla precedente lettera c) può dare luogo alla modifica del numero dei piani totali.

6. Estensione dell'intervento: l'intervento RC può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia quando esso prevede modifiche nelle chiusure perimetrali dell'edificio (aperture e relativi infissi) esso deve essere esteso almeno a una intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.

Art. 12 - Ripristino Tipologico (RT)

1. Definizione: intervento che riguarda le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

2. Il tipo di intervento prevede:

- 1.a il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- 1.b il ripristino ed il mantenimento della forma, delle dimensioni e dei rapporti tra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte, quali corti, chiostri;

- 1.c il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, fra i quali strutture portanti, coperture, tamponamenti, partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

Art. 13 - Ristrutturazione edilizia (RE)

1. Definizione: l'intervento di ristrutturazione edilizia (RE) è definito esclusivamente con riguardo agli edifici e relative unità edilizie; costituisce RE, l'intervento rivolto a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, pur restando nell'ambito del volume dell'edificio esistente.
Gli interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. L'intervento RE può dare luogo a modifica o spostamento delle strutture portanti e dei solai.
2. Rientra nel tipo di intervento RE il recupero di sottotetti ad uso abitativo e di interrati e seminterrati ad uso commerciale, limitatamente a quanto consentito dall'art. 49 commi 2,3 e 4 LR 19/2002. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, caratteri stilistici, e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici, nonché eventuali piccole variazioni non essenziali come definite dall'art. 49 comma 1 LR 19/2002.
3. Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio. L'intervento di RE può modificare i seguenti parametri: SU, Sac, NP, NPT. L'intervento di ristrutturazione edilizia deve dare luogo ad una sagoma e ad un volume lordo coincidenti o contenuti entro, rispettivamente, la sagoma e il Volume lordo dell'edificio preesistente; è quindi possibile che la nuova sagoma e il nuovo volume presentino 'rientranze' o riduzioni ma non 'sporgenze' rispetto a quelle precedenti; di conseguenza i parametri VL, Superficie Coperta SQ, Altezza H, possono essere uguali o inferiori a quelli precedenti.
4. Si considerano compresi nell'intervento di Ristrutturazione edilizia, quali unici casi di deroga al principio di conservazione di sagoma, volume e area di sedime di cui ai commi 2 e 3, i seguenti interventi:
 - sostituzione di una copertura piana, o di una copertura a falde di forma atipica, con una copertura tradizionale a falde, purché la nuova copertura non comporti la realizzazione di vani sottotetto che costituiscano SU o Sac come definita all'art. 2.i;
 - realizzazione di collegamenti verticali esterni alla sagoma per l'adeguamento di edifici pubblici o aperti al pubblico alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
5. Negli interventi di ristrutturazione edilizia, anche nel caso in cui sia prevista la demolizione e fedele ricostruzione, non è dovuto il rispetto delle distanze dai confini, purché l'intervento avvenga entro la sagoma dell'edificio preesistente.
6. Estensione dell'intervento: l'intervento RE deve in ogni caso essere esteso a riguardare un'intera UE. L'intervento RE, qualora consista nella demolizione dell'edificio preesistente e sua fedele ricostruzione, non può essere associato ad intervento AM: la concomitanza di tali opere dà luogo ad intervento di nuova costruzione.

Art. 14 - Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione (REv)

1. Definizione: l'intervento di ristrutturazione con vincolo di conservazione dei principali aspetti stilistici e tipologici è un tipo di intervento che viene espressamente prescritto dal REU in sede di classificazione delle unità edilizie
2. Il tipo di intervento prevede:
 - La valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il restauro delle parti esistenti di particolare valore stilistico;
 - il restauro delle fronti, sulle quali sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà stilistica del prospetto;
 - la conservazione dei principali aspetti stilistici e tipologici;
 - la ricostruzione di parti crollate o demolite.
 - Il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio, con parziale sostituzione e modifica (dimensionale e tecnologica) degli elementi strutturali e/o l'inserimento di nuovi elementi.

- La riorganizzazione distributiva interna e dei collegamenti verticali nel rispetto dei principali aspetti stilistici e tipologici.
 - L'inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari.
3. Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio. L'intervento di REv può modificare i seguenti parametri: SU, Sac, NP, NPT. L'intervento di ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione deve dare luogo ad una sagoma e ad un volume lordo coincidenti o contenuti entro, rispettivamente, la sagoma e il Volume lordo dell'edificio preesistente; è quindi possibile che la nuova sagoma e il nuovo volume presentino 'rientranze' o riduzioni ma non 'sporgenze' rispetto a quelle precedenti; di conseguenza i parametri VL, Superficie Coperta SQ, Altezza H, possono essere uguali o inferiori a quelli precedenti.
4. Estensione dell'intervento: l'intervento REv deve in ogni caso essere esteso a riguardare un'intera Unità edilizia.

B2 - INTERVENTI EDILIZI DI COSTRUZIONE E DEMOLIZIONE

Art. 15 - Nuova costruzione (NC)

1. Definizione: Interventi di trasformazione edilizia non rientranti nelle categorie definite agli artt. 8-14 del presente Allegato. Sono comunque da considerarsi tali:
- 1.a costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 1.f;
 - 1.b gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - 1.c la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - 1.d l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
 - 1.e l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - 1.f gli interventi pertinenziali che le norme tecniche del PSC e del REU, in relazione alla classificazione degli ambiti e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, possono qualificare in situazioni specifiche come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
 - 1.g la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Art. 16 - Ampliamento (AM)

1. Definizione: per le costruzioni in generale, diverse dagli edifici, costituisce intervento di ampliamento di una costruzione esistente, quell'intervento che comporta la realizzazione di nuove porzioni di costruzione che vanno ad incrementare il sedime o l'altezza totale della costruzione preesistente. Nel caso di edifici costituisce intervento AM qualunque intervento che va ad incrementare la sagoma e/o il volume lordo dell'edificio preesistente. Rientra nel concetto di Ampliamento di un edificio (inteso in senso lato come ampliamento dell'unità edilizia) la realizzazione di pertinenze non interrate (ad es. la realizzazione di autorimesse e vani tecnici) qualora tali pertinenze siano realizzate in posizione staccata dall'edificio preesistente, purché nell'ambito della sua area di pertinenza.
2. L'intervento AM può essere contestuale o no con interventi di manutenzione o ristrutturazione della costruzione preesistente. Qualora si preveda un ampliamento contestualmente ad una ristrutturazione della costruzione preesistente tale da comportarne la totale demolizione e ricostruzione l'insieme costituisce un intervento NC di cui all'Art.15 precedente.

Art. 17 - Demolizione (D)

1. Definizione: gli interventi di demolizione e recupero del sedime, consistono nella demolizione di costruzioni preesistenti e nella risistemazione del sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale e funzionale; in particolare nel caso di demolizione di edifici che hanno ospitato attività produttive o di impianti l'intervento di demolizione comporta e comprende gli interventi di bonifica ambientale.

Art. 18 - Modificazione morfologica del suolo (MM)

1. Definizione: costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici (MM), le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, rinterrati e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, scavi archeologici, e simili.

B3 - INTERVENTI NON EDILIZI

Art. 19 - Installazione di elementi di arredo o di servizio (AR)

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

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

Art. 20 - Cambio d'uso (CD)

1. Definizione: il tipo di intervento Cambio d'uso (CD) è definito con riferimento alle costruzioni e alle aree:
- con riferimento alle costruzioni costituisce intervento CD la modifica del tipo d'uso, da uno a un altro dei tipi d'uso come classificati nei raggruppamenti principali e secondari nel seguente art. 21; la modifica dell'uso nell'ambito del medesimo tipo d'uso non costituisce CD;
 - nel caso delle aree non edificate costituisce intervento CD anche il caso della realizzazione di depositi di materiali o merci a cielo aperto, che costituisca trasformazione permanente del suolo.

Art. 21 – Tabella codici degli interventi

CODICE	INTERVENTO
I01	Modificazione dell'assetto esistente del suolo (scavi, riporti, riempimenti, livellamenti, aratura profonda, sostituzione dello strato di coltura, ecc.) non preordinata a successivi interventi di altro tipo
I02	Apertura di cave, prelievo di inerti, perforazione di pozzi
I03	Gestione delle aree boschive
I04	Pratiche colturali
I05	Installazione di serre
I06	Posa di impianti a rete e di condotte nel sottosuolo
I07	Posa di impianti a rete e di condotte aeree
I08	Modificazione dell'assetto dei corpi idrici
I09	Costruzione di strade e altre infrastrutture per la mobilità
I10	Pavimentazione e impermeabilizzazione del suolo
I11	Riqualificazione di aree urbane scoperte
I12	Costruzione nel sottosuolo
I13	Installazione di strutture temporanee e a titolo precario
I14	Manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici esistenti, adeguamento igienico e tecnologico di edifici esistenti
I15	Demolizione di costruzioni esistenti
I16	Eliminazione di costruzioni improprie o abusive non condonate
I17	Ricostruzione previa demolizione con uguali indici urbanistici ed edilizi o con incrementi esplicitamente

	consentiti dal PSC e dal REU
I18	Restauro e risanamento conservativo di edifici esistenti.
I19	Ristrutturazione edilizia di edifici esistenti.
I20	Abolizione di superfetazioni.
I21	Sopralzo di costruzioni esistenti.
I22	Ristrutturazione urbanistica di complessi edilizi e spazi pubblici e privati di pertinenza.
I23	Nuova costruzione in elevazione.
I24	Trasformazioni d'uso degli edifici

CAPO 3 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO

Art. 22 - Casistica degli usi del territorio

1. Definizione di destinazione d'uso: Complesso omogeneo di attività (classificate al successivo comma 2) ammesse nell'area oggetto di intervento.
Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella stabilita dalla licenza, concessione, autorizzazione edilizia o permesso di costruire ovvero dalla D.I.A. rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
2. Le destinazioni d'uso previste o consentite nelle diverse zone del territorio sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati e suddivisi nel rispetto dei criteri dell'art.57 L.R. 16 aprile 2002 n.19.
Negli articoli delle norme del REU relativi agli ambiti territoriali possono essere individuati, oltre agli usi ammessi senza limitazioni, usi consentiti entro un limite quantitativo definito (ad es. 30% della SC totale dell'unità edilizia).
3. L'elenco dei tipi d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria.
4. L'elenco degli usi serve come riferimento:
 - per l'indicazione degli usi previsti o degli usi compatibili (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito o zona individuata dagli strumenti urbanistici;
 - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (dotazioni di parcheggi privati, dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico);
 - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
5. Gli usi considerati e i relativi raggruppamenti sono i seguenti:
 - 1 **FUNZIONE RESIDENZIALE**
 - U1 - Residenza
 - U2 - Residenza collettiva
 - 2 **FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI**
 - 2.a Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, professionali:
 - U3 - Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico
 - U4 - Studi professionali e uffici in genere
 - 2.b Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso; pubblici esercizi:
 - U5 - Esercizi commerciali di vicinato
 - U6 - Medie strutture di vendita al dettaglio
 - U7 - Grandi strutture di vendita al dettaglio
 - U8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati
 - U9 - Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi
 - U10 - Distribuzione carburanti per uso autotrazione
 - U11 - Pubblici esercizi
 - 2.c Attività economiche integrabili nel contesto urbano:
 - U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
 - U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
 - 2.d Attività di servizio:
 - U14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali
 - U15 - Fiere temporanee e spettacoli viaggianti

- U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- U17 - Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
- U18 - Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U17
- U19 - Attività sanitarie e assistenziali
- U20 - Attività di parcheggio
- U21 - Attività di interesse comune di tipo civile
- U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso
- U23 - Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
- U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U25 - Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale

3 *FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI*

- U26 - Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie)
- U27 - Attività manifatturiere industriali o artigianali
- U28 - Attività manifatturiere artigianali o industriali del settore agroalimentare e conserviero
- U29 - Attività estrattive
- U30 - Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
- U31 - Attività per la logistica delle merci

4 *FUNZIONI AGRICOLE*

- U32 - Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale
- U33 - Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature
- U34 - Attività zootecniche aziendali
- U35 - Attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli
- U36 - Coltivazioni in serre fisse
- U37 - Attività agrituristiche
- U38 - Esercizio e noleggio di macchine agricole
- U39 - Allevamenti speciali e attività di custodia animali

5 *FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO*

- U40 - Attività ricettive alberghiere
- U41 - Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
- U42 - Campeggi e villaggi turistici

6 *FUNZIONI SPECIALI (O ATTREZZATURE DEL TERRITORIO)*

Infrastrutturazione tecnologica

- U43 - Reti tecnologiche e relativi impianti
- U44 - Impianti per l'ambiente
- U45 - Impianti di trasmissione (via etere)

Infrastrutturazione per la mobilità

- U46 - Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
- U47 - Mobilità veicolare
- U48 - Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
- U49 - Parcheggi pubblici in sede propria

Attrezzature e infrastrutture di servizio

- U50 - Attrezzature cimiteriali
- U51 - Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile
- U52 - Attrezzature per la Difesa nazionale
- U53 - Opere per la tutela idrogeologica.

SPECIFICHE DEGLI USI

1. *FUNZIONE RESIDENZIALE*

U1. Residenza.

Comprende le abitazioni di nuclei familiari (salvo quelle di cui all'uso U32) e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere.

U2. Residenza collettiva.

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

2. FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

2.a Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, professionali

U3. Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.

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

U4. Studi professionali e uffici in genere.

2.b Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso; pubblici esercizi

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

U5. Esercizi commerciali di vicinato.

Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq. ciascuno.

U6. Medie strutture di vendita al dettaglio.

U6.a Esercizi aventi superficie di vendita compresa tra 251 e 900 mq nei Comuni di classe I e II

U6.b Esercizi aventi superficie di vendita compresa tra 151 e 600 mq nei Comuni di classe III e IV

U6.c Esercizi aventi superficie compresa tra 901 e 2500 mq nei Comuni di classe I e II

U6.d Esercizi aventi superficie compresa tra 601 mq e 1.500 mq nei Comuni di classe III e IV

U7 Grandi strutture di vendita al dettaglio.

U7.a Esercizi aventi superficie compresa tra 2.501 e 6.000 mq nei Comuni di classe I e II

U7.b Esercizi aventi superficie compresa tra 1.501 e 4.500 mq nei Comuni di classe III e IV

U7.c Esercizi aventi superficie di vendita maggiore di 6.000 mq. nei Comuni di classe I e II

U7.d Esercizi aventi superficie di vendita maggiore 4.500 mq nei Comuni di classe III e IV

U8. Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati.

U9. Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi.

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

U10. Distribuzione carburanti per uso autotrazione.

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

U11. Pubblici esercizi.

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

2.c Attività economiche integrabili nel contesto urbano

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

U12. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.

U13. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale.

Comprende attività produttive manifatturiere collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane.

I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- attività non soggetta al rilascio del "Certificato di prevenzione incendi" ai sensi dell'elenco di cui al D.M. Interno 16/2/1982 e successive modificazioni e integrazioni;
- assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
- assenza di emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree III (miste);
- produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2mc;
- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standards definiti dall'ente gestore della rete fognante;

- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione;
- fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.

2.d Attività di servizio

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

U14. Attività espositive, fieristiche e congressuali.

U15. Fiere temporanee e spettacoli viaggianti.

Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporanei delle attività suddette; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.

U16. Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.

Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre.

Per le altre attività requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe II (prevalentemente residenziali).

U17. Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano; i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 400 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe IV (aree ad intensa attività umana).

U18. Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U17.

U19. Attività sanitarie e assistenziali.

Comprende ospedali e case di cura; ambulatori aventi una SC superiore a 300 mq.; stabilimenti di acque curative, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrati in esse.

U20. Attività di parcheggio.

Comprende i parcheggi privati non pertinenziali, nonché le attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili;

U21. Attività di interesse comune di tipo civile.

Comprende i servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, le sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili.

U22. Attività di interesse comune di tipo religioso.

Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.

U23. Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici.

Comprende asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.

U24. Attività di svago, riposo, esercizio sportivo.

Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.

U25. Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale.

Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi universitarie e per la formazione post-universitaria, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

3. FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

U26. Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie).

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

U.26.a Automezzi leggeri (fino a 35 q.li).

U.26.b Automezzi pesanti (oltre 35 q.li).

U.26.c Servizi di autolavaggio automezzi leggeri.

U.26.d Servizi di autolavaggio automezzi pesanti.

U27. Attività manifatturiere industriali o artigianali.

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela.

Comprende le attività di trasporto e di corriere, le attività di produzione e trasformazione di fonti energetiche; comprende inoltre le attività di cui all'uso 2c, quando siano collocate in contesti urbani specializzati (zone produttive industriali).

U28. Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero. Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche, le aree adibite ad attività di raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati, incluse le attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo; comprende inoltre le attività di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola.

U29. Attività estrattive

Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.

U30. Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse.

U31 Attività per la logistica delle merci.

U.31.a Direzionalità logistica.

U.31.b Attività di autotrasporto.

Comprende le funzioni di organizzazione dell'autotrasporto: piazzali di parcheggio, servizi all'autotrasporto, sedi organizzative e magazzini adibiti a funzioni connesse all'autotrasporto per conto terzi; comprende anche le strutture organizzate come gli autoporti.

U.31.c Magazzinaggio e deposito meccanizzato.

U.31.d Magazzinaggio e deposito coperto.

U.31.e Magazzinaggio e deposito a cielo aperto.

Il magazzinaggio comprende le attività di stoccaggio, deposito, collettamento, logistica - in piazzali a cielo aperto, al di sotto di tettoie o entro capannoni o strutture tecnologiche specifiche - di materie prime, semilavorati o prodotti industriali, e il complesso di attività logistiche (carico e scarico di mezzi) e amministrative connesse (spedizione, contabilità, servizi). Può essere associato e/o integrato funzionalmente ad attività produttive insediate nello stesso lotto o in lotti contigui, oppure avere relazioni funzionali con una o più strutture produttive non contermini.

4. FUNZIONI AGRICOLE

U32. Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale.

U33. Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature, quali: depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda; cantine e attività di vinificazione; attività di piscicoltura e azienda faunistico-venatorie e relative costruzioni di servizio.

U34. Attività zootecniche aziendali ossia connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo e svolte da imprenditori agricoli, comprensive dei relativi fabbricati di servizio (sala mungitura, lagoni di accumulo dei liquami e simili);

U35. Attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli, nonché uffici per la gestione dell'impresa agricola, in quanto attività inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale o interaziendale;

U36. Coltivazioni in serre fisse comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche).

U37. Attività agrituristiche di cui alla legislazione in materia.

U38. Esercizio e noleggio di macchine agricole per conto terzi, con personale; può comprendere, in forma accessoria, l'attività di riparazione di macchine agricole.

U39. Allevamenti speciali e attività di custodia di animali. Attività di allevamento e/o custodia di animali non per uso alimentare, non configurabile come attività agricola.

5. FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

U40. Attività ricettive alberghiere, come definite dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per

convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari.

U41. Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù; possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.

U42. Campeggi e villaggi turistici, come definiti dalla legislazione in materia.

6. FUNZIONI SPECIALI (O ATTREZZATURE DEL TERRITORIO)

Infrastrutturazione tecnologica.

Comprende strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio. Si articola nei seguenti sottotipi:

U43. Reti tecnologiche e relativi impianti.

Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.

U44. Impianti per l'ambiente.

Trattamento e smaltimento di rifiuti solidi: discariche, inceneritori, piattaforme di stoccaggio; impianti di depurazione.

U45. Impianti di trasmissione (via etere).

Fari, antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente).

Infrastrutturazione per la mobilità

Si articola nei seguenti sottotipi:

U46. Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria

Ferrovie, metropolitane, tramvie, funicolari.

U47. Mobilità veicolare.

Strade e spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili.

U48. Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale.

Stazioni e fermate di ferrovie, tramvie e metropolitane, autostazioni, porti, aeroporti, interporti.

U49. Parcheggi pubblici in sede propria.

Comprendono autorimesse, autosili (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosili e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

Attrezzature e infrastrutture di servizio

U50. Attrezzature cimiteriali.

Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.

U51. Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.

Sedi e attrezzature di Amministrazioni comunali provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori.

U52. Attrezzature per la Difesa Nazionale.

Edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa; comprendono le strutture logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione.

U53. Opere per la tutela idrogeologica; comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.

Art. 23 - Uso esistente

1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti da concessioni o autorizzazioni risultanti da licenza, permesso di costruire o, in mancanza, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti, si considerano usi in essere quelli corrispondenti alla tipologia originaria dell'immobile.
2. Si considera in essere l'uso U32 (abitazioni di imprenditori agricoli a titolo principale) per quelle unità immobiliari abitative in zona agricola che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturate con permesso di costruire gratuita ai sensi dell'Art. 9 lettera a) della legge 28/1/1977 n. 10 in virtù dei requisiti

- soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente autorizzati cambiamenti d'uso.
3. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso U1, oppure l'uso U33, oppure l'uso U34, in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.

Appendice 1 - INDICE

ABBREVIAZIONI	I
CAPO 1 – OGGETTI EDILIZI, PARAMETRI EDILIZI, PARAMETRI E INDICI URBANISTICI.....	IV
Art. 1 – Definizione degli oggetti edilizi	IV
Art. 1.a –Costruzioni	IV
Art. 1.b – Edifici, fabbricati, manufatti accessori.....	IV
Art. 1.c – Impianto	IV
Art. 1.d – Infrastruttura	V
Art. 1.e – Manufatti diversi	V
Art. 1.f – Unità edilizia o organismo edilizio (UE)	V
Art. 1.g – Unità fondiaria	V
Art. 1.h – Unità impiantistica	VI
Art. 1.i – Unità infrastrutturale	VI
Art. 1.j – Scomposizione dell’UE in Unità immobiliari (UI) e parti comuni	VI
Art. 1.k – Unità abitativa	VI
Art. 1.l – Scomposizione dell’UE in spazi a diverso grado di protezione.....	VI
Art. 1.m – Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell’edificio.....	VI
Art. 2 – Definizione dei parametri edilizi	VII
Art. 2.a - Sagoma di una costruzione	VII
Art. 2.b - Sedime di una costruzione e superficie occupata (SO).....	VII
Art. 2.c - Superficie impermeabilizzata e superficie permeabile (SP).....	VII
Art. 2.d - Indice di permeabilità	VIII
Art. 2.e - Quota al suolo (QS)	VIII
Art. 2.f - Quota massima (Q max) e Quota minima (Q min.) rispetto al suolo	VIII
Art. 2.g - Superficie coperta (SQ)	VIII
Art. 2.h - Rapporto di copertura (Q).....	VIII
Art. 2.i - Superficie utile (SU) e Superficie accessoria (Sac)	VIII
Art. 2.j - Specificazioni sulla misurazione della SU e della Sac	IX
Art. 2.k - Superficie Complessiva (SC).....	X
Art. 2.l - Superficie di vendita (SV)	X
Art. 2.m - Altezza utile.....	X
Art. 2.n - Altezza del fronte di un edificio (HF).....	X
Art. 2.o - Altezza di un edificio (H)	XI
Art. 2.p - Numero di piani di un edificio (NP, NPT).....	XI
Art. 2.q - Volume lordo (Vl)	XI
Art. 2.r – Volume totale (Vt).....	XI
Art. 3 – Definizione dei parametri e indici urbanistici	XI
Art.3.a Ambito e sub-ambito.....	XI
Art.3.b - Campo di applicazione di una norma	XI
Art. 3.c - Superficie territoriale (ST) e Indice di utilizzazione territoriale (UT)	XII
Art. 3.d - Superficie fondiaria (SF) e Indice di utilizzazione fondiaria (UF)	XII
Art. 3.e - Lotto edificabile	XII
Art. 3.f – Superficie minima di intervento (SM)	XII
Art. 3.g - Carico urbanistico.....	XII
Art. 3.h - Potenzialità edificatoria (PE).....	XIII
Art. 3.i – Piani Attuativi Unitari (PAU)	XIII
Art. 3.l - Dotazioni ecologiche e ambientali.....	XIII
Art.3.m- Superficie fondiaria dell’unità agricola (SFa)	XIII
Art.3.n - PIA.....	XIII
Art. 3.o - Imprenditore agricolo professionale (IAP)	XIII
Art.3.p - Centro aziendale agricolo	XIII
CAPO 2 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI.....	XIII
Art. 4 - Intervento	XIII
Art. 5 - Tipi di intervento	XIV
Art. 6 - Nuova urbanizzazione	XIV
Art. 7 - Ristrutturazione urbanistica.....	XIV
Art. 8 - Manutenzione ordinaria (MO).....	XV
Art. 9 - Manutenzione straordinaria (MS).....	XV
Art. 10 – Restauro scientifico (RS).....	XVI
Art. 11 – Restauro e Risanamento conservativo (RC)	XVII

Art. 12 - Ripristino Tipologico (RT).....	XVII
Art. 13 - Ristrutturazione edilizia (RE).....	XVIII
Art. 14 - Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione (REv)	XVIII
Art. 15 - Nuova costruzione (NC).....	XIX
Art. 16 - Ampliamento (AM).....	XIX
Art. 17 - Demolizione (D).....	XIX
Art. 18 - Modificazione morfologica del suolo (MM)	XX
Art. 19 - Installazione di elementi di arredo o di servizio (AR).....	XX
Art. 20 - Cambio d'uso (CD)	XX
Art. 21 – Tabella codici degl'interventi	XX
Art. 22 - Casistica degli usi del territorio	XXI
Art. 23 - Uso esistente.....	XXVI