

## ESTRATTO - Norme Tecniche d'Attuazione TITOLO II Capo2

### Capo 2 - Parametri urbanistici ed edilizi

#### Art. 10. Grandezze urbanistiche ed edilizie

St **Superficie territoriale:** misura in mq. la superficie di un'area la cui trasformazione si attua tramite strumento urbanistico esecutivo. Essa è comprensiva delle aree di sedime e di pertinenza degli edifici nonché delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sf **Superficie fondiaria:** misura in mq. la superficie di un'area ammessa a trasformazione edificatoria mediante intervento edilizio diretto. Essa comprende l'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto da asservire alla costruzione; non può essere inferiore alla dimensione minima stabilita dalle prescrizioni di PRG.

Sc **Superficie coperta:** misura in mq. la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale a terra del perimetro esterno degli edifici, compresi cavedi, parti porticate e aggettanti, logge, pensiline, balconi aperti, locali interrati e/o seminterrati.

Sul **Superficie utile lorda:** misura in mq. la somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori e dentro terra degli edifici e/o manufatti, spazio compreso i sottotetti con altezza utile superiore al ml.1,80, qualunque sia la destinazione d'uso; è compresa nella Sul la proiezione orizzontale di muri, scale fisse o mobili, vani ascensori e vani montacarichi, servizi tecnologici ammessi ed impianti (centrali termiche, cabine elettriche, locali per raccolta rifiuti solidi, etc.). Rimangono tuttavia esclusi, quando non diversamente prescritto, (v. i successivi TITOLI V e VI delle presenti NTA e i Repertori delle schede di PRG '98):

- gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge, balconi, porticati a piano terra, questi ultimi entro il limite di superficie del 20% della Sc.;

- i locali interrati purchè di altezza non superiore a ml.2,40 ed a condizione che siano destinati a locali (ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole) asserviti agli usi ed alle unità funzionali dei livelli sovrastanti;

- i locali ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti di altezza utile inferiore a ml.1,80;

NL **Numero dei livelli di pavimento sovrapposti:** corrisponde negli edifici o nelle parti di edifici al numero dei livelli di pavimento sovrapposti (livello terra-It, livelli superiori-Is) compresi l'eventuale livello interrato, seminterrato (Ii) e il livello sottotetto ove praticabile.

H.max **Altezza massima degli edifici:** misura la differenza, in ogni punto, tra la quota della sistemazione esterna di progetto (morfologia del suolo circostante l'intervento a trasformazione ultimata) e la quota della linea di intersezione tra l'estradosso del solaio di copertura e il piano verticale di facciata (linea di gronda). Nel caso in cui il solaio di copertura sia a falde e superi la pendenza del 30% l'altezza dell'edificio va misurata alla linea di colmo. La misura dell'altezza dell'edificio non tiene conto delle maggiori altezze corrispondenti a vani scala, ascensori, canne fumarie, altri volumi tecnici.

Umi **Unità minima di intervento:** rappresenta la dimensione minima di progettazione e/o esecuzione degli interventi di trasformazione.

Ue **Unità edilizia:** rappresenta l'entità composta da una o più unità funzionali, organizzata secondo un tipo edilizio e configurantesi - dal punto di vista spaziale, statico e funzionale - come costruzione compiuta, a meno degli spazi di pertinenza condominiale.

Umfe **Unità minima funzionale edilizia:** rappresenta l'entità edilizia, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente alle funzioni relative ad uno o più degli usi propri dell'unità edilizia cui appartiene.

Dc **Distanza degli edifici dai confini:** rappresenta la distanza della costruzione dal confine della proprietà; essa è misurata nel punto di massima sporgenza della parete dell'edificio, di logge, balconi, etc..

Ds **Distanza degli edifici dalle strade:** rappresenta la distanza della costruzione - misurata nel punto di massima sporgenza della parete della costruzione stessa, di logge, balconi, etc. - dal ciglio della sede stradale comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.

De **Distanza fuori terra tra edifici:** rappresenta la distanza minima tra il filo esterno di pareti, logge, balconi, etc. o parti di esse, di un edificio - misurata nel punto di massima sporgenza - e le pareti, logge, balconi, etc., o parti di esse di un edificio prospiciente.

#### Art. 11. Indici urbanistici ed edilizi

Uet **Indice territoriale di utilizzazione edilizia:** rappresenta la superficie utile lorda massima (Sul) realizzabile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St). Il rapporto è espresso in mq/mq.

Uef **Indice fondiario di utilizzazione edilizia:** rappresenta la superficie utile lorda massima (Sul) realizzabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf). Il rapporto è espresso in mq/mq.

Cir **Capacità insediativa residenziale:** esprime il numero di abitanti insediabili in un'area. Si ottiene dividendo la superficie utile (Sul) per la superficie utile lorda attribuita a ciascun abitante.

RC **Rapporto di copertura:** esprime il rapporto percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf), di pertinenza o comunque impegnata ai fini della ammissibilità della Sul della costruzione stessa.

#### Art.12. Classificazione degli usi del suolo

##### Spazio Extraurbano

E0 uso naturalistico  
E1 uso agricolo  
E2 uso forestale  
E3 uso pascolivo  
E4 uso vivaistico  
E5 coltivazione in serra

E6 coltivazione in cava  
E7 uso ricreativo culturale all'aria aperta  
E8 uso ludico-sportivo-naturalistico all'aria aperta  
E9 uso ricettivo all'aria aperta  
E10 uso di magazzino a cielo aperto  
E10a materiali per l'edilizia  
E10b materiali per campeggi, giardinaggi, etc.  
E10c protezione civile

E11 aree di sedime e di pertinenza delle infrastrutture del sistema della mobilità (strade, ferrovie, percorsi attrezzati, parcheggi, etc.)

E12 aree di sedime e di pertinenza di manufatti per uso produttivo-agricolo

E13 aree di sedime e di pertinenza di manufatti per uso produttivo-industriale

E14 aree di sedime e di pertinenza di manufatti per uso produttivo-artigianale e/o di servizio a carattere commerciale

E15 aree di sedime e di pertinenza di manufatti per uso prevalentemente residenziale, privati e pubblici

E16 aree di sedime e di pertinenza di manufatti per servizi e per attrezzature

E17 aree di sedime e di pertinenza degli spazi di relazione (siti di relazione)

E18 aree di sedime e di pertinenza del sistema del verde (parchi territoriali, spazi attrezzati per il gioco e lo sport, verde interstiziale, etc.)

E19 aree di sedime e di pertinenza degli impianti

##### Spazio urbano

U1 aree di sedime e di pertinenza delle infrastrutture del sistema della mobilità (strade, ferrovie, percorsi attrezzati, parcheggi, etc.)

U2 aree di sedime e di pertinenza di edifici prevalentemente residenziali, privati e pubblici

U3 aree di sedime e di pertinenza di edifici prevalentemente produttivo-industriali

U4 aree di sedime e di pertinenza di edifici prevalentemente produttivo-artigianali

U5 aree di sedime e di pertinenza di edifici prevalentemente produttivi di servizio a carattere commerciale

U6 aree di sedime e di pertinenza di edifici prevalentemente produttivo-terziari

U7 aree di sedime e di pertinenza di edifici per servizi e per attrezzature

U8 aree di sedime e di pertinenza degli spazi di relazione (piazze, siti di relazione, etc.)

U9 aree di sedime e di pertinenza del sistema del verde (parchi urbani, spazi attrezzati per il gioco e lo sport, spazi attrezzati a parco, giardini, orti botanici, orti, verde interstiziale, etc.)

U10 aree di sedime e di pertinenza degli impianti

#### Art.13. Classificazione degli impianti

D impianti tecnici e/o di difesa del suolo

A impianti ed infrastrutture di manipolazione, distribuzione e raccolta dell'acqua

F impianti per la raccolta, manipolazione, smaltimento dei rifiuti organici ed inorganici, liquidi e solidi

Dp impianti per la depurazione delle acque (depuratori)

Dr impianti per la raccolta, manipolazione, smaltimento e riciclaggio dei rifiuti solidi (discariche)

Rt impianti per la raccolta, manipolazione e riciclaggio delle auto (rottamai)

E impianti per la trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica

G impianti per la raccolta e distribuzione del gas e/o metano

I impianti per la produzione e/o la trasmissione delle informazioni

Cv impianti ed attrezzature per attività estrattive

Ct impianti ed attrezzature per la raccolta e lavorazione dei materiali inerti e lapidei

Impianti relativi al sistema della mobilità:

At aeroporto

Db distribuzione carburante

Ss stazioni di servizio

Sf stazioni ferroviarie, scalo merci, stazioni autolinee, ribalta ferro-gomma, autoparco, etc..

P parcheggi:

Pa parcheggi di scambio

Pb parcheggi terminali

APb autorimesse per parcheggi terminali pubblici e privati

Vi impianti sportivi relativi al sistema del verde

CM cimitero

CR carcere

H ospedale

VF vigili del fuoco

Nella classificazione degli impianti si intendono compresi i servizi strettamente connessi con le destinazioni elencate.

Per gli usi non previsti nella presente classificazione si procederà per analogia.

#### Art. 14. Classificazione degli usi degli edifici

##### R Uso residenziale

R1 abitazione civile

R2 abitazione agricola

R3 abitazione collettiva (collegi, convitti, studentati, conventi, etc.)

##### P Uso produttivo

Pc commercio

Pc1 al minuto diffuso

Pc2 al minuto concentrato (centri commerciali, supermercati, magazzini, etc.)

Pc3 all'ingrosso

Pc4 magazzino e/o stoccaggio per attività commerciali

Pe Pubblici esercizi e/o di servizio

Pe1 mercati di zona

Pe2 pubblici esercizi e/o di servizio (tabaccai, farmacie, etc.)

Pe3 ristoro (bar, ristoranti, etc.)

Pe4 ricettivo (alberghi, motel, pensioni, affittacamere, etc.)

Pe5 ricettivo (campeggi, ostelli, etc.)

Pe6 ricreativo-culturale (cinema, teatri, centro congressi, etc.)

Pe7 ricreativo-ludico-sportivo (locali gioco, discoteche, bowling, palestre, etc.)

Pe8 magazzino per pubblici esercizi e/o di ristoro

##### Ps Servizio

Ps1 uffici, studi professionali, agenzie, sedi di associazioni etc.

Ps2 attività terziarie a carattere concentrato ad alto concorso di pubblico (banche, attività di servizio, etc.)

Ps3 attività di servizio ed assistenza tecnica

Ps4 attività di servizio tecnico (stazioni per autocorriere, aziende per trasporto pubblico, etc.)

Ps5 attività di autoriparazione (elettrauto, etc.)

Ps6 attività fieristiche ed espositive

##### Pag Attività agricola

Pag1 aziende agricole

Pag2 manufatti per attività produttive a carattere agro-zootecnico

Pag3 annessi e manufatti a servizio dell'attività agricola e/o agro-zootecnica (stalle, fienili, granai, silos, etc.)

Pag4 manufatti per la lavorazione e commercializzazione a carattere familiare dei prodotti agricoli

Pag5 manufatti per la lavorazione prodotti agricoli: (frantoi, mulino, etc.)

Pag6 magazzino per attività agro-zootecniche

Pag7 manufatti per attività vivaistiche, serre, etc.

##### Pat Attività di agriturismo

Pat1 aziende agricole per attività agrituristiche

Pat2 magazzino per attività agrituristiche

##### Pi Attività industriali

Pi1 manufatti per attività di produzione industriale

Pi2 magazzino per attività industriali

Pi3 manufatti per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e relativo magazzino

##### Par Attività artigianale

Par1 artigianato di servizio compatibile con l'ambiente urbano (laboratori, etc.)

Par2 artigianato di servizio incompatibile con l'ambiente urbano per fattori ecologici (carrozzeri, falegnamerie, marmisti, etc.)

Par3 magazzino per artigianato di servizio

Par4 manufatti per attività artistiche (scultori, vasai, decoratori, etc.)

Negli usi degli edifici si intendono compresi i servizi strettamente connessi con le destinazioni elencate.

Per gli usi non previsti nella presente classificazione si procederà per analogia.

#### Art. 15. Classificazione degli usi degli edifici per servizi ed attrezzature

##### Amministrazione ed erogazione servizi collettivi

##### I Istruzione:

Ii istruzione inferiore (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo)

Is istruzione superiore

Iu università, scuole di specializzazione, centri di ricerca, etc.

##### C Interesse comune:

Cc culto

Cu cultura (musei, biblioteche, etc.)

Cs assistenza socio-sanitaria

Co assistenza sanitaria e ospedaliera

Cm amministrazione pubblica (sedi istituzionali e amministrative)

Cp pubblici servizi

Cpa protezione e sicurezza civili, polizia municipale

Cpb servizi civici

Cpc amministrazione ed enti di settore (Enel, Sip, nettezza urbana, acquedotti, trasporti)

Negli usi degli edifici per servizi ed attrezzature si intendono compresi i servizi strettamente connessi con le destinazioni elencate.

Per gli usi non previsti nella presente classificazione si procederà per analogia.

#### Art. 16. Classificazione degli usi delle aree di pertinenza e degli impianti

Ap1 sistemazione a giardino e/o orto, aree verdi cortilive

Ap2 sistemazioni pavimentate

Ap3 aree per parcheggi privati a servizio dell'unità funzionale

Ap4 aree per parcheggi privati a servizio delle unità produttive

Ap5 aree per parcheggi asserviti ai servizi ed alle attrezzature e/o impianti

Ap6 magazzino a cielo aperto

Ap7 artigianato di servizio a cielo aperto (meccanici, carrozzieri, etc.)

Ap8 aree a servizio delle aziende agricole

Ap9 aree attrezzate per attività produttivo industriali o artigianali

Ap10 aree attrezzate asservite ai servizi ed alle attrezzature

Ap11 aree attrezzate asservite agli impianti (v. classificazione degli impianti dell'Art. 13 del presente TITOLO)

Per gli usi non previsti nella presente classificazione si procederà per analogia.

#### Art. 17. Categorie di intervento

a) **Interventi di trasformazione edilizia, senza variazione tipologica, senza valenza urbanistica, nello spazio urbano ed extraurbano:**

MO manutenzione ordinaria degli edifici, delle recinzioni e degli accessi (cancelli, etc.) secondo la definizione di cui all'Art. 31 lett. a) L. 457/78

~~MO~~ OP modifiche interne degli edifici, secondo la definizione di cui all'Art. 26 L.47/85

b) **Interventi di trasformazione edilizia, senza variazione tipologica, con valenza urbanistica e/o ambientale-paesaggistica, nello spazio urbano ed extraurbano:**

R restauro degli edifici, secondo la definizione di cui all'Art. 31 lett. c) L.457/78

RC risanamento conservativo degli edifici, secondo la definizione di cui all'Art. 31 lett. c) L.457/78

DR1 demolizione e ricostruzione degli edifici, interventi di ricostruzione del medesimo manufatto esistente senza variazione di dimensione, di sagoma, di tipologia, di impronta a terra

c) **Interventi di trasformazione edilizia, con variazione tipologica, con valenza urbanistica e/o ambientale-paesaggistica, nello spazio urbano ed extraurbano:**

RE ristrutturazione edilizia degli edifici, secondo la definizione di cui all'Art. 31 lett. d) L.457/78

RE/AL ristrutturazione edilizia degli edifici con aggiunte laterali, secondo la definizione di cui all'Art. 31 lett. d) L.457/78

RE/S ristrutturazione edilizia degli edifici con sopraelevazione, secondo la definizione di cui all'Art. 31 lett. d) L.457/78

d) **Interventi di trasformazione edilizia, nuova tipologia con valenza urbanistica e/o ambientale-paesaggistica nello spazio urbano ed extraurbano:**

DR2 demolizione e ricostruzione degli edifici con diversa ubicazione e mantenimento della sagoma originale, interventi ricadenti nella definizione di cui all'Art. 31 lett.e) L.457/78

DR3 demolizione e ricostruzione degli edifici con modifica del sito di ubicazione e delle dimensioni, interventi ricadenti nella definizione di cui all'Art. 31 lett. e) L.457/78

NE nuova edificazione interventi ricadenti nella definizione di cui all'Art.31 lett. e) L.457/78

e) **Interventi di trasformazione con valenza urbanistica e/o ambientale-paesaggistica nello spazio urbano ed extraurbano:**

TUE1 variazione di destinazione d'uso degli edifici con opere ricadenti negli interventi: MO-manutenzione ordinaria, MS-manutenzione straordinaria, MI-modifiche interne. Nel TUE1 è compresa la variazione di destinazione d'uso degli edifici senza opere.

TUE2 variazione di destinazione d'uso degli edifici con opere ricadenti negli interventi: R-restauro, RC-risanamento conservativo, RE-ristrutturazione edilizia, RE/AL-ristrutturazione edilizia con aggiunte laterali, RE/S-ristrutturazione edilizia con sopraelevazione, DR1-demolizione e ricostruzione degli edifici (interventi di ricostruzione del medesimo manufatto esistente)

TUE3 sistemazione degli spazi di pertinenza degli edifici:

TUE3.1 piantumazione

TUE3.2 pavimentazione

TUE3.3 volumi accessori:

- per lo spazio urbano: volumi tecnici, servizi tecnologici;
- per lo spazio extraurbano: volumi tecnici, posto auto coperto, magazzino, annessi agricoli.

TUE3.4 realizzazione o adeguamento delle recinzioni, dei cancelli, degli accessi ,etc.

f) **Interventi di trasformazione con valenza urbanistica e/o ambientale-paesaggistica nello spazio urbano:**

TU1 demolizione e ricostruzione e/o adeguamento delle infrastrutture esistenti

TU2 realizzazione nuove infrastrutture

TU3 realizzazione e/o adeguamento dell'arredo degli spazi pubblici aperti (verde, percorsi pedonali e/o ciclabili etc.)

TU4 opere di rimodellamento del suolo, muri di sostegno, etc.

TU5 ristrutturazione urbanistica con nuovo disegno di suolo

TU6 nuovo impianto urbanistico di completamento

TU7 nuovo impianto urbanistico di espansione

g) **Interventi di trasformazione con valenza urbanistica e/o ambientale-paesaggistica nello spazio extraurbano:**

TE1 demolizione e ricostruzione e/o adeguamento delle infrastrutture esistenti

TE2 realizzazione e/o adeguamento dell'arredo e/o attrezzamento degli spazi aperti.

TE3 realizzazione nuove infrastrutture

TE3.1 tecnologie lineari interrate

TE3.2 tecnologie lineari fuoriterra

TE3.3 tecnologie puntuali interrate

TE3.4 tecnologie puntuali fuoriterra

TE3.5 viarie carrabili asfaltate e parcheggi

TE3.6 viarie carrabili in terra battuta

TE3.7 viarie pedonali e/o ciclabili

TE3.8 percorsi e sentieri

TE4 opere di modellamento del suolo, muri di sostegno, etc.

TE5 opere per la difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico

TE6 opere di bonifica e antincendio, forestale e riforestazione

TE7 opere di trasformazione del suolo per attività estrattiva

TE8 opere di recupero e rinaturalizzazione di cave e discariche

TE9 opere per discariche pubbliche

TE10 realizzazione di depositi a cielo aperto e/o artigianato a cielo aperto

TE11 realizzazione di impianti tecnici per l'agricoltura

TE12 realizzazione di manufatti ed impianti tecnici per la zootecnica

TE13 realizzazione e/o adeguamento degli impianti