



IL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO NAZIONALE

Disposizione tecnico-organizzativa (DTO 22/2016)¹ *(ai sensi dell'articolo 7/III del RUE e del c. 7, art. 4, L.R. n. 15/2013)*

Con il Decreto Semplificazioni (D.L. 90/2014 convertito in Legge 114/2014), il Governo aveva messo in atto un programma di semplificazione delle procedure amministrative da realizzare nel corso del triennio 2015 – 2017, di cui una parte molto importante riguarda proprio l'edilizia (Agenda per la semplificazione – Italia Semplice). Per l'edilizia infatti l'obiettivo atteso è quello di ridurre tempi e costi delle procedure edilizie e assicurare la certezza degli adempimenti per cittadini e imprese; mentre il risultato atteso è la riduzione di almeno il 20% dei costi e dei tempi per ottenere i titoli abilitativi necessari all'attività edilizia entro il 2017.

Le azioni che l'Agenda intende intraprendere sono:

1. l'adozione dei modelli edilizi unici semplificati ed istruzioni standardizzate, avvenuta con l'Accordo tra Governo, Regioni ed Enti Locali, del 18.12.2014, n. 157/CU (si veda in proposito la DTO n. 37/2014);
2. l'operatività dello Sportello Unico per l'Edilizia per ridurre i tempi e gli adempimenti; rispetto a questo tema nessun intervento statale è avvenuto, dopo la Legge n. 134/2012 a modificare l'articolo 5 del Testo Unico per l'Edilizia, norma fondativa ed istitutiva dello SUE;
3. la semplificazione dell'autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità; sotto questo vige ancora il Decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139 "Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni", che non è stato oggetto di alcuna modifica; la Conferenza unificata Stato Regioni del 7 luglio 2016 ha approvato lo schema di nuovo decreto in materia, che tuttavia non è stato ancora emanato, che prevede 31 interventi liberalizzati (ovvero senza la necessità di ottenere l'autorizzazione paesaggistica) e 42 interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica semplificata; con il parere n. 1824 pubblicato il 1 settembre 2016, il Consiglio di Stato ha espresso parere favorevole con alcune correzioni da apportare, sullo schema di decreto del Presidente della Repubblica che individua gli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata;
4. la verifica delle misure già adottate in edilizia e semplificazione delle procedure preliminari;
5. la pianificazione procedure edilizie on line;
6. l'adozione di un Regolamento Edilizio Unico; nell'Agenda si legge: "L'elevata differenziazione delle procedure edilizie tra un comune e l'altro è causata anche dalle diverse normative tecniche contenute negli oltre 8000 regolamenti edilizi esistenti. L'azione prevede, in coerenza con le previsioni dello "Sblocca Italia": 1) l'individuazione delle metodologie di lavoro, di ricognizione della normativa vigente e delle modalità di coinvolgimento delle amministrazioni e dei soggetti interessati (associazioni di categoria, ordini professionali, ecc.); 2) la predisposizione di uno schema tipo di regolamento edilizio che vada a sostituire i regolamenti edilizi ora in vigore, semplificando e uniformando le procedure edilizie"; la data ultima per il raggiungimento di questo obiettivo era fissata per il mese di novembre 2015.

L'articolo 4 del Decreto Presidente Repubblica n. 380, del 6 giugno 2001 "Testo Unico dell'Edilizia", definisce il "Contenuto necessario dei Regolamenti Edilizi".

¹ La presente Disposizione Tecnico Organizzativa non riveste carattere regolamentare.

L'art. 17-bis, comma 1, del decreto-legge n. 133 del 2014, convertito con modificazioni dalla Legge 11 novembre 2014, n. 164 (c.d. «*Sblocca Italia*»), ha introdotto in tale articolo il comma 1-sexies:

*"1-sexies. Il Governo, le regioni e le autonomie locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, concludono in sede di Conferenza unificata accordi ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, o intese ai sensi dell'articolo 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131, per l'adozione di uno **schema di regolamento edilizio-tipo**, al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti. Ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettere e) e m), della Costituzione, tali accordi costituiscono livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale. Il regolamento edilizio-tipo, che indica i requisiti prestazionali degli edifici, con particolare riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico, è adottato dai comuni nei termini fissati dai suddetti accordi, comunque entro i termini previsti dall'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni".*

La Conferenza Unificata, nella seduta del 20 ottobre scorso, ha sancito, ai sensi dell'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281 tra il Governo, le Regioni ed ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della Legge 5 giugno 2003, n. 131, l'intesa sul provvedimento che definisce lo Schema di Regolamento Edilizio tipo (in un primo tempo, come fatto osservare sopra, esso era stato invece definito quale Regolamento Edilizio Unico) e le definizioni edilizie uniformi.

Il Regolamento Edilizio comunale è - ai sensi dell'art. 4 del Testo Unico dell'Edilizia² - lo strumento che disciplina le modalità costruttive degli edifici, garantendo il rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze.

La sua adozione - un tempo prevista dall'art. 33 della L. 1150/1942 (cosiddetta "*Legge urbanistica*") - è ora disciplinata dal menzionato art. 4 del D.P.R. 380/2001, ed è di competenza dei comuni ai sensi dell'art. 2, comma 4, del medesimo D.P.R. 380/2001 ("*I comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'art. 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, disciplinano l'attività edilizia*").

Il RE è pertanto uno strumento tecnico, poiché come detto definisce i parametri edilizi ed i criteri per la loro misurazione (es.: distanza tra i fabbricati; altezza dei fabbricati; superficie utile (SU); superficie finestrata; dimensione minima dell'unità immobiliare; superficie lorda di pavimento (SLP); altezza dei vani abitabili, ecc.).

Il RE può definire altresì le regole per la presentazione delle istanze nell'ambito delle procedure autorizzative edilizie ed inoltre, nel caso in cui il comune intenda istituire la Commissione Edilizia, indica gli interventi sottoposti al preventivo parere di tale organo consultivo.

In virtù delle caratteristiche sopra indicate, il RE si differenzia pertanto dagli strumenti urbanistici, poiché questi ultimi si occupano invece di aspetti di pianificazione e previsionali (destinazioni d'uso ammesse, volumetrie consentite, ecc.), mentre il RE definisce i parametri tecnici con i quali concretizzare tali previsioni.

Tutto ciò nella legislazione statale.

In Regione Emilia Romagna le cose stanno diversamente. In sintesi:

1. La Regione aveva in passato già provveduto alla emanazione di un Regolamento Edilizio tipo regionale, con la D.G.R. 28 febbraio 1995, n. 593³;

² Art. 4 (L) Regolamenti edilizi comunali (legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 33)

1. Il regolamento che i comuni adottano ai sensi dell'articolo 2, comma 4, deve contenere la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

1-bis. comma abrogato dal D.lgs 3 marzo 2011, n. 28.

1-ter. Entro il 1° giugno 2014, i comuni adeguano il regolamento di cui al comma 1 prevedendo, con decorrenza dalla medesima data, che ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio sia obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso.

1-quater. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1-ter del presente articolo, le regioni applicano, in relazione ai titoli abilitativi edilizi difforni da quanto ivi previsto, i poteri inibitori e di annullamento stabiliti nelle rispettive leggi regionali o, in difetto di queste ultime, provvedono ai sensi dell'articolo 39.

1-quinquies. Le disposizioni di cui ai commi 1-ter e 1-quater non si applicano agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche.

1-sexies. Il Governo, le regioni e le autonomie locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, concludono in sede di Conferenza unificata accordi ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, o intese ai sensi dell'articolo 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131, per l'adozione di uno schema di regolamento edilizio-tipo, al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti. Ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettere e) e m), della Costituzione, tali accordi costituiscono livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale. Il regolamento edilizio-tipo, che indica i requisiti prestazionali degli edifici, con particolare riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico, è adottato dai comuni nei termini fissati dai suddetti accordi, comunque entro i termini previsti dall'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni).

2. Nel caso in cui il comune intenda istituire la commissione edilizia, il regolamento indica gli interventi sottoposti al preventivo parere di tale organo consultivo.

³ Successivamente integrata con deliberazione della Giunta regionale 22 febbraio 2000, n. 268 (Schema di Regolamento edilizio tipo aggiornamento dei requisiti cogenti (Allegato A) e della parte quinta, ai sensi comma 2, art. 2, L.R. n. 33/90) e con deliberazione della Giunta regionale 16 gennaio 2001, n. 21 (Requisiti volontari per le opere edilizie. Modifica e integrazione dei requisiti raccomandati di cui all'allegato b) al vigente Regolamento edilizio tipo (delibera G.R. n. 593/95)).

2. L'art. 23 della L.R. n. 31/2002 "*Disciplina generale dell'edilizia*", stabiliva che i Comuni utilizzassero le nozioni concernenti gli indici e parametri edilizi e urbanistici stabiliti dalla Regione con atto di coordinamento tecnico, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 20 del 2000, e che in fase di prima applicazione i Comuni applicassero le definizioni contenute nel Regolamento Edilizio tipo regionale; ed inoltre, all'articolo 34, che in fase di prima applicazione della stessa L.R., avessero valore di atto di indirizzo e coordinamento tecnico le disposizioni sui requisiti obbligatori e volontari contenute nel Regolamento Edilizio tipo regionale;
3. Successivamente, l'articolo 59 della L.R. 30.07.2013, n. 15 "*Semplificazione della disciplina edilizia*", ha abrogato la D.G.R. n. 593/1995;
4. Nella nostra Regione uno strumento denominato "*Regolamento Edilizio*" non esiste più; esiste invece il "*Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)*", disciplinato dall'art. 29, della L.R. n. 20, del 24.03.2000 "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*", che è una norma "*urbanistica*" e non "*edilizia*", il quale stabilisce:

"Art. 29 Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

(modificati commi 1,2,3, aggiunta lett. b bis) comma 2, aggiunto comma 2 bis e abrogata lett.a) comma 4 da art. 30 L.R. 6 luglio 2009 n. 6)

1. Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) contienele norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

2. Il RUE, in conformità alle previsioni del PSC, stabilisce la disciplina generale relativa ai seguenti interventi:

a) le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;

b) gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nel centro storico sia negli ambiti da riqualificare;

b-bis) le modalità di intervento su edificio e impianti per l'efficienza energetica e le modalità di calcolo degli eventuali incentivi per il raggiungimento di livelli prestazionali superiori al requisito minimo di prestazione energetica previsto dalle norme in vigore;

c) gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive di cui al comma 6 dell'art. A-13 dell'Allegato.

2 bis. Il RUE può stabilire, per le parti del territorio specificamente individuate dal PSC, e in conformità alle previsioni del medesimo piano, la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili, dettandone i relativi indici e parametri urbanistici ed edilizi.

3. Gli interventi di cui ai commi 2 e 2 bis non sono soggetti al POC e sono attuati attraverso intervento diretto.

4. Il RUE contiene inoltre:

a) abrogata.

b) la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;

c) le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

5. Il RUE è approvato in osservanza degli atti di coordinamento tecnico di cui all'art. 16 ed è valido a tempo indeterminato".

5. Il RUE pertanto, a differenza del RE statale, è uno strumento misto, costituito da una parte "*edilizia*" e da una parte "*urbanistica*" (necessaria, per il territorio rurale, ed eventuale per altre parti del territorio specificamente individuate dal PSC, tanto è vero che l'art. 33 della L.R. n. 20/2000, stabilisce che, qualora il RUE presenti la disciplina particolareggiata di parti del territorio urbanizzato deve essere adottato ed approvato con il procedimento previsto per il Piano Operativo Comunale);
6. In Emilia Romagna non esiste più neppure un organo denominato "*Commissione Edilizia*", che, nell'ordinamento statale è di istruzione facoltativa e, nel caso istituita, spetta al RE definirne il campo di applicazione, bensì la "*Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio*", disciplinata dall'art 6, della L.R. n. 15/2013; a differenza della legislazione statale, nell'ordinamento regionale:
 - a. la Commissione è di istituzione obbligatoria;
 - b. il campo di competenze della Commissione è esattamente fissato dalla norma, ed è ristretto esclusivamente alle seguenti due ipotesi:
 - rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici;
 - interventi edilizi sottoposti a SCIA e permesso di costruire negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137);
 - c. il Comune, tramite il RUE, non può estendere le competenze della Commissione, tranne in una sola ipotesi, ovvero sull'approvazione degli strumenti urbanistici comunali (PSC, POC e RUE).

La Conferenza, in accordo con quanto stabilito dal comma 1-sexies, dell'art. 4 del TUE, afferma che "*lo schema di regolamento tipo e le definizioni uniformi costituiscono livelli essenziali delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali, di cui all'articolo 117, secondo comma, lettere e) e m), della Costituzione, che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale*".

L'attuale articolo 117, comma 2, lettere e) ed m) della Costituzione, stabilisce:

"Lo Stato ha legislazione esclusiva nelle seguenti materie:

.....

e) moneta, tutela del risparmio e mercati finanziari; tutela della concorrenza, sistema valutario; sistema tributario e contabile dello Stato; armonizzazione dei bilanci pubblici; perequazione delle risorse finanziarie;

.....

m) determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale".

Il disegno di legge di riforma costituzionale approvato dalla Camera dei Deputati il 12 aprile 2016 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 88 del 15 aprile 2016, che sarà sottoposto a referendum costituzionale il prossimo 4 dicembre, provvede, tra l'altro, a riscrivere l'articolo 117.

Sul tema, il nuovo articolo recita:

"Lo Stato ha legislazione esclusiva nelle seguenti materie:

.....

e) moneta, tutela del risparmio e mercati finanziari e assicurativi; tutela e promozione della concorrenza; sistema valutario; sistema tributario e contabile dello Stato; armonizzazione dei bilanci pubblici; coordinamento della finanza pubblica e del sistema tributario; perequazione delle risorse finanziarie;

.....

m) determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale; disposizioni generali e comuni per la tutela della salute, per le politiche sociali e per la sicurezza alimentare".

Sotto questo profilo dunque, le ragioni costituzionali che stanno alla base della emanazione di un Regolamento Edilizio tipo nazionale, non sono mutate con la riforma costituzionale in corso di approvazione.

Inoltre, nella vigente disciplina costituzionale, l'edilizia fa parte della materia del "governo del territorio", la quale, ai sensi del comma 3, dello stesso articolo 117, è definita come di "legislazione concorrente". Nelle materie di legislazione concorrente spetta alle Regioni la potestà legislativa, salvo che per la determinazione dei principi fondamentali, riservata alla legislazione dello Stato.

Sotto questo profilo il RE tipo nazionale si connota invece per il suo carattere di dettaglio, soprattutto per l'Allegato A (definizioni edilizie uniformi) ed appare in evidente contrasto con l'attuale dettato costituzionale. Sotto questo profilo, il tentativo di attribuire la materia edilizia ai "livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali" e non invece al "governo del territorio", allo scopo di far artatamente rientrare l'edilizia nelle competenze esclusive statali, appare come un espediente finalizzato ad anticipare, ancor prima della riforma costituzionale, il ritorno ad un centralismo statale sulla materia.

Il nuovo articolo 117, se sarà approvata la riforma costituzionale, prevede invece che le "disposizioni generali e comuni sul governo del territorio; sistema nazionale e coordinamento della protezione civile" siano di competenza esclusiva statale. Tuttavia, il nuovo articolo 116 prevede che "Ulteriori forme e condizioni particolari di autonomia, concernenti le materie di cui all'articolo 117, secondo comma, lettere ... u), limitatamente al governo del territorio, possono essere attribuite ad altre Regioni (ovvero quelle a statuto ordinario come l'Emilia Romagna), con legge dello Stato, anche su richiesta delle stesse, sentiti gli enti locali, nel rispetto dei principi di cui all'articolo 119, purché la Regione sia in condizione di equilibrio tra le entrate e le spese del proprio bilancio. La legge è approvata da entrambe le Camere, sulla base di intesa tra lo Stato e la Regione interessata».

In sintesi dunque: per ciò che attiene la materia urbanistica ed edilizia oggi sono le Regioni ad avere la potestà normativa con norme di natura regionale, all'interno di principi generali stabiliti dallo Stato, mentre sono gli Enti locali che possiedono la potestà regolamentare con le disposizioni di attuazione (strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica). Oltre a questo, in materia edilizia ci sono Regioni che hanno legiferato (Emilia-Romagna, Liguria, Lombardia, Piemonte, Sicilia, Toscana e Umbria) e altre che hanno lasciato libertà totale ai Comuni. Proprio per questo motivo l'intesa sull'accordo non era affatto scontata ed è stata molto più semplice sulle Regioni che non avevano ancora legiferato piuttosto che con quelle che già avevano una normativa edilizia propria.

Mettere d'accordo tutti non è, chiaramente, stato facile e l'obiettivo del Regolamento edilizio-tipo è stato proprio quello di uniformare e semplificare i regolamenti edilizi comunali senza però perdere le specificità di ogni singola Regione. Ed è su questo che si è lavorato sotto traccia per raggiungere un compromesso con le Regioni che contestavano l'inderogabilità delle definizioni standard "uniformi e inderogabili".

Anche in funzione di questo quindi, se fosse rimasta l'impostazione iniziale del "Regolamento Edilizio Unico" i Comuni avrebbero avuto un limite invalicabile per stabilire le regole di attuazione dei piani urbanistici locali, per rispettare la normativa nazionale e le definizioni standardizzate fissate. Con il Regolamento Edilizio Tipo, invece:

- a) potranno integrare le definizioni standard in maniera conforme alle disposizioni regionali;
- b) non ci saranno modifiche alle previsioni dimensionali contenute negli strumenti urbanistici locali.

La Conferenza unificata, nel testo dell'intesa, afferma che "l'obiettivo comune di uniformare e semplificare i regolamenti edilizi comunali, **comunque denominati dalla disciplina vigente**, prevedendo che essi **non debbano riprodurre le disposizioni statali e regionali cogenti e auto applicative che incidono**

sull'attività edilizia e debbano essere predisposti, anche nelle tematiche riservate all'autonomia comunale, secondo un elenco ordinato delle varie parti valevole su tutto il territorio nazionale'.

Ovvero:

1. sembra che il RE tipo nazionale sia riferimento obbligatorio anche per Regioni nelle quali, come la nostra, il RE non esiste più, ma è sostituito dal RUE, per lo meno per la sua parte "edilizia";
2. viene introdotto il principio di non duplicazione delle norme all'interno del Regolamento, operazione che nella nostra Regione è già stata condotta con la D.G.R. n. 994, del 07.07.2014 "Atto di coordinamento tecnico regionale per la semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, attraverso l'applicazione del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata (artt. 16 e 18-bis, comma 4, LR 20/2000). Modifiche dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia (dal 279/2010)".

L'Intesa della Conferenza provvede, all'articolo 1:

- a) ad approvare lo schema di Regolamento Edilizio tipo (Allegato 1);
- b) ad approvarne i relativi Allegati, ovvero:
 - a. definizioni uniformi (Allegato A);
 - b. raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia (Allegato B).

Relativamente ai punti 2.a e 2.b, la nostra Regione ha già provveduto:

- a) con la Deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 279, del 04.02.2010 "Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c), L.R. 20/2000 - art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R. 31/2002)", successivamente modificata con la D.G.R. n. 994/2014 (si veda la DTO n. 5/2014);
- b) con la D.G.R. n. 994, del 07.07.2014 "Atto di coordinamento tecnico regionale per la semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, attraverso l'applicazione del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata (artt. 16 e 18-bis, comma 4, LR 20/2000). Modifiche dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia (dal 279/2010)", che, nella Parte Terza, contiene la "Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, che trovano uniforme e diretta applicazione nel territorio della regione Emilia-Romagna" (si veda la DTO n. 47/2014).

All'articolo 2, l'Intesa definisce le modalità ed i termini di attuazione dell'Intesa stessa. In sintesi:

1. entro il termine di 180 giorni dall'adozione dell'Accordo/Intesa, ovvero entro il 18 aprile 2017, le Regioni a Statuto ordinario, come l'Emilia Romagna, debbono provvedere al recepimento dello schema di regolamento edilizio tipo e delle definizioni uniformi, nonché all'integrazione e modificazione, in conformità alla normativa regionale vigente, della raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia. Con il medesimo atto di recepimento, le Regioni, nel rispetto della struttura generale uniforme dello schema di regolamento edilizio tipo approvato, possono specificare e/o semplificarne l'indice. Le Regioni, altresì, debbono individuare, alla luce della normativa regionale vigente, le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali contenute negli strumenti urbanistici e, ove necessario, in via transitoria possono dettare indicazioni tecniche di dettaglio ai fini della corretta interpretazione di tali definizioni uniformi in fase di prima applicazione. L'atto di recepimento regionale deve stabilire altresì i metodi, le procedure e i tempi, comunque non superiori a 180 giorni, da seguire per il successivo adeguamento comunale, ivi comprese specifiche norme transitorie volte a limitare i possibili effetti dell'adeguamento sui procedimenti in itinere (Permessi di Costruire, Scia, sanatorie, piani attuativi, progetti unitari convenzionati).

Ne consegue che l'Accordo/Intesa non ha immediate conseguenze per il Comune, il quale dovrà attendere l'atto regionale di recepimento, da adottarsi entro 6 mesi e provvedere a sua volta nel termine che verrà stabilito nell'atto stesso, che in ogni caso non potrà essere superiore, a sua volta, a 6 mesi. Pertanto l'attuazione effettiva e concreta dell'Accordo/Intesa, non avverrà prima di un anno, fatto salvo quanto precisato al punto 5 successivo.

Tuttavia, in caso di mancato recepimento regionale i Comuni potranno comunque provvedere all'adozione dello schema di regolamento edilizio tipo e relativi allegati.

Un capitolo a parte è previsto per le Regioni e Province a Statuto Speciale, in cui l'adeguamento sarà un'opzione praticabile solo se non si creeranno conflitti con le norme interne già esistenti. La versione precedente del testo stabiliva invece anche per loro l'obbligo di allineamento al nuovo Regolamento edilizio unico.

2. Entro il termine stabilito dalla Regione nell'atto di recepimento regionale e comunque, come detto, non oltre centottanta giorni decorrenti dal medesimo atto di recepimento, i Comuni dovranno adeguare i propri regolamenti edilizi (o RUE) per conformarli allo schema di regolamento edilizio tipo e relativi allegati, come eventualmente specificati e integrati a livello regionale. Decorso tale termine, entro il quale i Comuni sono tenuti ad adeguare i propri regolamenti edilizi, le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in

materia edilizia troveranno diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili. E' evidente comunque che occorre attendere le determinazioni regionali.

3. Non sono comunque previste sanzioni per l'eventuale mancato rispetto di entrambi i termini di 180 giorni.
4. E' importante sottolineare che il recepimento delle definizioni uniformi non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti (PSC, POC e RUE), che continuano ad essere regolate dal piano comunale vigente ovvero adottato alla data di sottoscrizione dell'Accordo/Intesa.
5. Laddove al momento della sottoscrizione dell'Accordo/Intesa fossero vigenti norme regionali che prevedono termini perentori entro i quali i Comuni sono tenuti ad adeguare i propri strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica ai contenuti delle normative regionali, il recepimento comunale dello schema di regolamento edilizio tipo e relativi allegati, avviene entro il medesimo termine, secondo le modalità di gestione della fase transitoria definite dalle Regioni stesse. Sotto questo aspetto occorre far rilevare come la L.R. n. 15/2013 stabilisce, all'art. 12 "Atti di coordinamento tecnico", che entro 180 giorni dall'approvazione, i contenuti degli atti di coordinamento tecnico regionali, debbono essere recepiti da ciascun Comune con deliberazione del Consiglio Comunale e contestuale modifica o abrogazione delle previsioni regolamentari e amministrative con essi incompatibili e che decorso inutilmente tale termine trova applicazione il comma 3 bis, dell'articolo 16 della legge regionale n. 20 del 2000⁴, fatti salvi gli interventi edilizi per i quali prima della scadenza del medesimo termine sia stato presentato il relativo titolo abilitativo o la domanda per il suo rilascio. Inoltre l'art. 18-bis, della L.R. n. 20/2000, al comma 4, che La Regione individua e aggiorna periodicamente, le disposizioni che trovano uniforme e diretta applicazione su tutto il territorio regionale, attraverso appositi atti di indirizzo e coordinamento e che i Comuni adeguano i propri strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica alle disposizioni (tra le altre) statali secondo le indicazioni degli atti di indirizzo regionali, entro 180 giorni dall'entrata in vigore degli stessi, e che trascorso tale termine, le normative statali trovano diretta applicazione, prevalendo sulle previsioni con esse incompatibili.

All'articolo 3, l'Intesa definisce le modalità ed i termini di monitoraggio. In sintesi:

1. I Comuni si debbono impegnare a realizzare attività di monitoraggio sull'attuazione del regolamento edilizio tipo con cadenza almeno annuale. Per la realizzazione di tali attività è istituito un apposito gruppo di lavoro composto dal Governo le Regioni e l'ANCI. Sulla base degli esiti dell'attività di monitoraggio, si procede, ove necessario all'aggiornamento, previo accordo tra i medesimi soggetti in Conferenza Unificata, dello Schema di regolamento edilizio tipo e delle definizioni uniformi.
2. I Comuni si debbono impegnare altresì all'aggiornamento della raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia.
3. I Comuni, si debbono impegnare infine a proseguire in modo condiviso attività sistematiche di semplificazione delle norme statali e delle procedure in materia edilizia, alla luce degli obiettivi stabiliti nell'Agenda per la semplificazione per il triennio 2015-2017, approvata il 13 novembre del 2014, al fine di assicurare, anche attraverso accordi o linee guida, uniformità all'interpretazione e all'attuazione delle norme vigenti in materia edilizia.

Dunque, in sintesi, ovviamente, non ci sarà un unico Regolamento Edilizio (Unico) valido su tutto il territorio nazionale, poiché i singoli regolamenti locali dovranno tener conto delle leggi regionali e delle specificità di ciascun Comune, per cui accadrà, come è successo per la modulistica edilizia unificata, che il Regolamento Edilizio tipo sarà adattato su scala locale. Prima interverranno le Regioni nel lavoro di uniformazione e poi i Comuni, ai quali toccherà riscrivere i propri regolamenti.

Secondo lo schema approvato, in ogni Comune il Regolamento edilizio si dividerà in due parti: un capitolo dedicato ai **principi generali** e uno alle **disposizioni regolamentari comunali**.

Tra i principi generali ci saranno la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi, la definizione degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso, le procedure da seguire per ottenere e depositare i titoli abilitativi, la modulistica unificata completa di elaborati da allegare, i requisiti generali delle opere edilizie, cioè limiti di altezza, densità e distanze tra edifici, le regole per gli immobili vincolati.

Le disposizioni regolamentari comunali conterranno invece le procedure interne, le norme su qualità, sostenibilità e requisiti tecnici complementari. Ad ogni modo, si legge nel decreto, bisognerà perseguire gli obiettivi di semplificazione, igiene pubblica, estetica, incremento della sostenibilità ambientale, superamento delle barriere architettoniche e riqualificazione urbana.

Le prestazioni da raggiungere potranno essere prescritte in forma quantitativa, ossia attraverso l'enunciazione di azioni da praticarsi affinché l'intervento persegua l'esito atteso.

⁴ 3 bis. Salvo diversa previsione, gli atti di cui al comma 1 trovano diretta applicazione, prevalendo sulle previsioni con essi incompatibili degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti al momento della loro approvazione, fino all'adeguamento dei medesimi strumenti di pianificazione.

In particolare, circa la definizione dei parametri urbanistico edilizi, il RE tipo nazionale ne prevede 42 (contro le 64 definizioni tecniche regionali). In Allegato si riporta una tabella di raffronto tra le definizioni nazionali e quelle regionali e comunali attualmente vigenti.

Tuttavia le definizioni utilizzate nel RUE del nostro Comune sono in parte diverse da quelle regionali e stabilite dalla D.A.L. n. 279/2010.

Infatti l'articolo 57, comma 4, della L.R. n. 15/2013, come sostituito dall'art. 52 della L.R. n. 28/2013, stabilisce che: *"In fase di prima applicazione, l'articolo 12, comma 2, della presente legge si applica per le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia di cui all'Allegato A della deliberazione dell'Assemblea legislativa 4 febbraio 2010, n. 279. Il termine per il recepimento, previsto dalla medesima disposizione, decorre dalla data di pubblicazione sul Bollettino ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna (BURERT) della presente legge. Decorso inutilmente tale termine, per salvaguardare l'immutato dimensionamento dei piani vigenti, i Comuni approvano, con deliberazione del Consiglio comunale, coefficienti e altri parametri che assicurino l'equivalenza tra le definizioni e le modalità di calcolo utilizzate in precedenza dal piano e quelle previste dall'atto di coordinamento tecnico regionale"*.

Il termine di 180 giorni dalla data di pubblicazione sul BURERT della L.R. n. 15/2013 ed entro cui i Comuni avrebbero dovuto recepire i contenuti di tale atto di coordinamento nei propri strumenti di pianificazione è scaduto il 27.01.2014, ma, nel nostro caso tale incombenza era già stata portata a termine.

L'Allegato B riporta la raccolta delle disposizioni sovraordinate, incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, che trovano immediata e diretta applicazione, operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale, senza quindi alcuna necessità pertanto che vengano riprodotte all'interno del Regolamento (principio di non duplicazione delle norme – cosiddetto *RUE non RUE*).

A livello regionale tale operazione era stata già portata a termine con la D.G.R. n. 994 del 7 luglio 2014 *"Atto di coordinamento tecnico regionale per la semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, attraverso l'applicazione del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata (artt. 16 e 18-bis, comma 4, L.R. 20/2000). Modifiche dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia (D.A.L. 279/2010)"*, (si veda in proposito la DTO n. 47/2014).

La **Prima Parte** dei nuovi Regolamenti Edilizi (o RUE), al fine di evitare inutili duplicazioni di disposizioni statali e regionali, si dovrà limitare a richiamare, con apposita formula di rinvio, la disciplina relativa alle materie di seguito elencate, la quale pertanto opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nei regolamenti edilizi:

- a) le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
- b) le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
- c) il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
- d) la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa⁵;
- e) i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
 - e.1. ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
 - e.2. ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
 - e.3. alle servitù militari;
 - e.4. agli accessi stradali;
 - e.5. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
 - e.6. ai siti contaminati;
- f) la disciplina relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
- g) le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.

Per favorire la conoscibilità della disciplina generale dell'attività edilizia avente diretta e uniforme applicazione, i Comuni debbono provvedere alla pubblicazione del link nel proprio sito web istituzionale (operazione condotta nel nostro Comune all'indirizzo http://www.comune.castelsangiovanni.pc.it/Allegati/SottoLivelli/DTO_47-2014_Disposizioni_vigenti_statali_e_regionali_in_materia_urbanistico-edilizia_1572014-134613.pdf).

La **Seconda Parte** dei nuovi Regolamenti Edilizi (o RUE), avrà per oggetto le norme regolamentari comunali che attengono all'organizzazione e alle procedure interne dell'ente nonché alla qualità, sicurezza, sostenibilità

⁵ Sul tema della modulistica edilizia unificata regionale e statale si rimanda alle DTO n. 37/2014, 45/2014, 52/2014, 54/2014, 61/2014, 11/2015, 18/2015.

delle opere edilizie realizzate, dei cantieri e dell'ambiente urbano, anche attraverso l'individuazione di requisiti tecnici integrativi o complementari, rispetto alla normativa uniforme sovraordinata richiamata nella Prima Parte del regolamento edilizio.

I requisiti tecnici integrativi devono essere espressi attraverso norme prestazionali, che fissino risultati da perseguirsi nelle trasformazioni edilizie. Le prestazioni da raggiungere potranno essere prescritte in forma quantitativa, ossia attraverso l'indicazione numerica di livelli prestazionali da assolvere, oppure essere espresse attraverso l'enunciazione di azioni e comportamenti progettuali da praticarsi affinché l'intervento persegua l'esito atteso che l'obiettivo prestazionale esprime.

I Comuni, nella definizione della disciplina regolamentare di cui alla Seconda Parte del Regolamento Edilizio, debbono osservare i seguenti principi generali:

- a) semplificazione, efficienza e efficacia dell'azione amministrativa;
- b) perseguire un ordinato sviluppo edilizio riguardo la funzionalità, l'estetica, e l'igiene pubblica;
- c) incrementare la sostenibilità ambientale e energetica;
- d) armonizzazione della disciplina dei rapporti privati nei rapporti di vicinato;
- e) applicazione della Progettazione Universale superamento delle barriere architettoniche per garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, per tutte le persone e in particolare per le persone con disabilità e le fasce deboli dei cittadini, quali anziani e bambini, anche secondo l'applicazione dei criteri di Progettazione Universale di cui alla convenzione ONU ratificata con L. 18 del 3 marzo 2009;
- f) incrementare la sicurezza pubblica e il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici abbandonati e/o dismessi, quale valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica;
- g) incentivare lo sviluppo sostenibile, fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente; rispetto del paesaggio che rappresenta un elemento chiave del benessere individuale e sociale, anche secondo i principi della Convenzione Europea del Paesaggio 20 ottobre 2000;
- h) garantire il diritto di accesso alle informazioni, la partecipazione del pubblico ai processi decisionali in materia edilizia e ambientale, anche secondo i principi stabiliti dalla Convenzione di Århus, Danimarca, 25 giugno 1998 per contribuire a tutelare il diritto di ogni persona, nelle generazioni presenti e future, a vivere in un ambiente atto ad assicurare la sua salute e il suo benessere.

Le disposizioni regolamentari di competenza comunale devono essere ordinate secondo l'**indice generale** definito da RE tipo nazionale, per semplificarne la consultazione e garantirne l'uniformità di impianto. Le amministrazioni comunali, nella propria autonomia, possono individuare requisiti tecnici integrativi e complementari, non disciplinati dalla normativa uniforme sovraordinata operante sul territorio nazionale e regionale di competenza, anche attraverso ulteriori specificazioni e dettagli, nei limiti previsti dalla normativa sovraordinata. I requisiti tecnici integrativi e complementari sono espressi anche attraverso norme prestazionali che fissano risultati da perseguirsi nelle trasformazioni edilizie. Le prestazioni da raggiungere sono prescritte in forma quantitativa, ossia attraverso l'indicazione numerica di livelli prestazionali da assolvere, o attraverso l'enunciazione di azioni e comportamenti progettuali da praticarsi affinché l'intervento persegua l'esito atteso che l'obiettivo prestazionale esprime. Eventuali tematiche ed elementi non espressamente indicati nell'indice possono essere inseriti nelle parti che presentano la maggiore analogia.

Come già fatto osservare, la struttura del Regolamento prevede quindi un indice comune a cui tutti i regolamenti dovranno attenersi.

L'indice definito dal Regolamento Edilizio tipo è il seguente:

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. la composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia, della Commissione edilizia se prevista, comunque denominata, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale;
2. le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale;
3. Le modalità di coordinamento con il SUAP.

E' prevista la possibilità di rimandare ad apposito regolamento comunale che tratti la materia telematica in modo specifico (ove possibile in forma di allegato allo stesso Regolamento Edilizio).

Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati;
2. certificato di destinazione urbanistica;
3. proroga e rinnovo dei titoli abilitativi;
4. sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità;

5. contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni;
6. Pareri preventivi;
7. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia;
8. modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio;
9. coinvolgimento e partecipazione degli abitanti;
10. concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc.;
2. comunicazioni di fine lavori;
3. occupazione di suolo pubblico;
4. comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. principi generali dell'esecuzione dei lavori;
2. punti fissi di linea e di livello;
3. conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie;
4. cartelli di cantiere;
5. criteri da osservare per scavi e demolizioni;
6. misure di cantiere e eventuali tolleranze;
7. sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera;
8. ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici;
9. ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici;
2. requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo;
3. requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale;
4. incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti;
5. prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon;
6. specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale;
7. dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita");
8. prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.

Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. strade;
2. portici;
3. piste ciclabili;
4. aree per parcheggio;
5. piazze e aree pedonalizzate;
6. passaggi pedonali e marciapiedi;
7. passi carrai ed uscite per autorimesse;
8. chioschi/dehors su suolo pubblico;
9. servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato;
10. recinzioni;
11. numerazione civica.

Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente contenente disposizioni regolamentari riguardanti le regole tecniche e i requisiti qualitativi per la realizzazione e la salvaguardia di:

1. aree verdi;
2. parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale;
3. orti urbani;
4. parchi e percorsi in territorio rurale;
5. sentieri;
6. tutela del suolo e del sottosuolo;

E' prevista la possibilità di rimandare ad apposito regolamento comunale che tratti la materia del verde pubblico e privato, in modo specifico e coordinato con tutte le altre norme vigenti di settore (ove possibile in forma di allegato allo stesso Regolamento Edilizio).

Capo IV infrastrutture e reti tecnologiche contenente disposizioni regolamentari relative alle reti e impianti di:

1. approvvigionamento idrico;
2. depurazione e smaltimento delle acque;
3. raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati;

4. distribuzione dell'energia elettrica;
5. distribuzione del gas;
6. ricarica dei veicoli elettrici;
7. produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento;
8. telecomunicazioni.

Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico contenente ulteriori indicazioni operative per il recupero e la riqualificazione dei luoghi e per la promozione e la salvaguardia del decoro urbano e la sicurezza pubblica, da coordinare con le particolari disposizioni di settore e norme di piano:

1. pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi;
2. facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio;
3. elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali;
4. allineamenti;
5. piano del colore;
6. coperture degli edifici;
7. illuminazione pubblica;
8. griglie ed intercapedini;
9. antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici;
10. serramenti esterni degli edifici;
11. insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe;
12. cartelloni pubblicitari;
13. muri di cinta;
14. beni culturali e edifici storici;
15. cimiteri monumentali e storici;
16. progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.

Capo VI Elementi costruttivi contenente disposizioni regolamentari riguardanti :

1. superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche;
2. serre bioclimatiche;
3. impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici;
4. coperture, canali di gronda e pluviali;
5. strade e passaggi privati e cortili;
6. cavedi, pozzi luce e chiostrine;
7. intercapedini e griglie di aerazione;
8. recinzioni;
9. materiali, tecniche costruttive degli edifici ,
10. disposizioni relative alle aree di pertinenza;
11. piscine;
12. altre opere di corredo agli edifici.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio;
2. vigilanza durante l'esecuzione dei lavori;
3. sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.

TITOLO V -NORME TRANSITORIE

contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. aggiornamento del regolamento edilizio;
2. disposizioni transitorie.

Castel San Giovanni, giovedì 27 ottobre 2016



Firmato digitalmente da
SILVANO GALLERATI
Responsabile del Settore Sviluppo Urbano



⁶ Questo documento è sottoscritto sul file originale (in formato .p7m) con firma digitale. Il documento originale, in formato elettronico, è conservato presso l'archivio informatico del Settore IV – Sviluppo Urbano – Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Castel San Giovanni. Ogni duplicazione del documento originale, anch'essa sottoscritta con firma digitale, costituisce originale. SI ATTESTA che, ai sensi dell'art. 23 del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. n. 235/2010), la presente copia su supporto analogico dell'originale in formato elettronico, ha la stessa efficacia probatoria dell'originale in tutte le sue componenti.

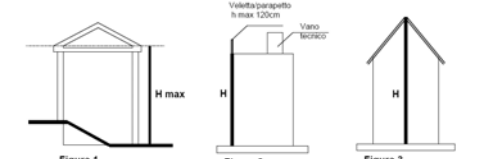
Tabella di comparazione tra le definizioni tecniche nazionali (RE tipo – Allegato A), regionali (D.A.L. n. 279/2010, modificata da D.G.R. n. 994/2014) e comunali

N.	Voce	Acronimo nazionale	Acronimo regionale	Acronimo RUE	Definizione nazionale	Definizione regionale	Definizione RUE (artt. 7/I e 8/I) VIGENTI	Note
1	SUPERFICIE TERRITORIALE	ST	ST		Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti	Superficie totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC e PUA). Comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali. Nota: La superficie territoriale (ST) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.	Superficie totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è generalmente sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC e PUA). Comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali. Nota: La superficie territoriale (ST) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.	
2	SUPERFICIE FONDIARIA	SF	SF		Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti	Superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico. Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la superficie fondiaria (SF) può comprendere le eventuali superfici (di parcheggi) di dotazione territoriale pubblica che si rendono necessarie a seguito dell'intervento. Nota: La superficie fondiaria (SF) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.	Superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico. Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la superficie fondiaria (SF) può comprendere le eventuali superfici (di parcheggi) di dotazione territoriale pubblica che si rendono necessarie a seguito dell'intervento. Nota: La superficie fondiaria (SF) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.	
3	INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	IT			Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente			
4	INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA	IF			Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente			
5	CARICO URBANISTICO	CU			Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso	Fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza	Fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza Fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza Fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza	
6	DOTAZIONI TERRITORIALI	DT			Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano			
7	SEDIME				Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza			
8	SUPERFICIE COPERTA	SC			Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo			

					esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m			
9	SUPERFICIE PERMEABILE	SP	Sp	Sp	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera	Porzione inedificata di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. Nota: Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità. La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dal RUE, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.	Porzione inedificata di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. Nota: Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità. La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dal RUE, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.	
10	INDICE DI PERMEABILITA'	IPT/IPF	Ip		Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria)	Rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie territoriale o fondiaria. Si indica di norma come un rapporto minimo ammissibile espresso con una percentuale. Si definiscono così l'Indice di permeabilità territoriale (Sp/ST) e l'Indice di permeabilità fondiaria (Sp/SF)	Rapporto tra la superficie permeabile e la sua superficie territoriale o fondiaria. Si indica di norma come un rapporto minimo ammissibile espresso con una percentuale. Si definiscono così l'Indice di permeabilità territoriale (Sp/ST) e l'Indice di permeabilità fondiaria (Sp/SF)	La definizione comunale esatta è "Rapporto/indice di permeabilità"
11	INDICE DI COPERTURA	IC	Q	Q	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (Sq/SF). Si indica di norma come un rapporto massimo ammissibile espresso con una percentuale.	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (Sq/SF). Si indica di norma come un rapporto massimo ammissibile espresso con una percentuale	La definizione regionale e comunale esatta è "Rapporto di copertura"
12	SUPERFICIE TOTALE	ST			Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio			
13	SUPERFICIE LORDA	SL	SUL	SUL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati di un edificio, comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti a terra, le scale esterne, aperte e scoperte, e le scale di sicurezza esterne.	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati di un edificio, comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti a terra, le scale esterne, aperte e scoperte, e le scale di sicurezza esterne	La definizione regionale esatta è "Superficie lorda denominata anche superficie utile lorda"
14	SUPERFICIE UTILE	SU	SU	Su	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre	Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati. La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono. Si computano nella superficie utile: <ul style="list-style-type: none"> le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra; e cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70; i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998. Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile: <ul style="list-style-type: none"> i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi; le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati). 	Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati. La Superficie Utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono. Si computano nella superficie utile: <ul style="list-style-type: none"> le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra, di qualsiasi altezza netta interna; le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70; i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'articolo 2, comma 1, della L.R. n. 11/1998. Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile: <ul style="list-style-type: none"> i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi; le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati). 	
15	SUPERFICIE ACCESSORIA	SA	Sa	Sa	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: <ul style="list-style-type: none"> i portici e le gallerie pedonali; i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; 	Superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza	Superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. Per tutte le funzioni si computano nella Superficie Accessoria:	La Conferenza nella sua seduta del 20.10.2016 ha tuttavia richiesto, prima della definitiva approvazione, di sostituire le parole "La superficie accessoria"

					<ul style="list-style-type: none"> le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; gli spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. <p>Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile</p>	<p>utile uguale o maggiore a m 1,80.</p> <p>Per tutte le funzioni si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze; le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza inferiore a m 2,70; i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR n. 11/1998; i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a m 1,80; le autorimesse e i posti auto coperti; i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali. 	<ul style="list-style-type: none"> a) nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80; b) spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze; c) le tettoie con profondità superiore a m 1,50; d) le cantine, lavanderie, legnaie e deposito cicli, poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza inferiore a m 2,70; e) locali accessori per gioco bambini o di uso condominiale, nei casi e con le dimensioni fissate dall'articolo 73/V; f) i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare o dalle parti comuni di una unità edilizia, e di altezza media interna fino ad 1,80 m; g) le autorimesse e i posti auto coperti, fino alla misura di 1,00 mq ogni 10,00 mc di Volume Utile (VI) e purché, tali autorimesse siano di altezza utile H_u non superiore a m 3,00 se all'interno del fabbricato e di altezza massima da terra non superiore a 3,00 m se collocate in area esterna al fabbricato; h) i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; i) le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali; j) vani e volumi tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche), come definiti alla voce "Volume tecnico"; k) cabine elettriche di trasformazione, impianti di depurazione ed altri servizi in genere; l) porticati di uso privato e logge coperte, fino alla misura complessiva pari al 30% della Superficie Utile (Su). 	<p>ricomprende" con le parole "La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio".</p>
16	SUPERFICIE COMPLESSIVA	SC	Sc	Sc	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA)	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (Sc = Su + 60% Sa)	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (Sc = Su + 60% Sa)	
17	SUPERFICIE CALPESTABILE				Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento			Il RE tipo nazionale pone finalmente rimedio ad un vulnus normativo. Infatti il comma 4, dell'art. 17, del TUE, come modificato dall'art. 17, comma 1, lettera h), della Legge n. 164 del 2014, ha introdotto nell'ordinamento tale parametro senza tuttavia fornirne alcuna definizione
18	SAGOMA				Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m	Proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planivolumetrica	Proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planivolumetrica	
19	VOLUME TOTALE O VOLUMETRIA COMPLESSIVA		Vt	Vt	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda	Volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica	Volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica	La definizione regionale e comunale esatta è "Volume totale o lordo"
20	PIANO FUORI TERRA				Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio	Piano di un edificio il cui pavimento si trova in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, anche a seguito delle opere di	Piano di un edificio il cui pavimento si trova in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, anche a seguito delle	

					sistemazione dell'area	opere di sistemazione dell'area		
21	PIANO SEMINTERRATO				Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio	<p>Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno circostante e il cui soffitto si trova ad una quota media uguale o superiore a m 0,90 rispetto al terreno, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.</p> <p>Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati.</p> <p>Sono assimilati a piani fuori terra:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante; • i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m -0,30 rispetto a quella del terreno circostante. 	<p>Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno circostante e il cui soffitto si trova ad una quota media uguale o superiore a m 0,90 rispetto al terreno, misurata sulla linea di stacco dell'edificio. Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati. Sono assimilati a piani fuori terra:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante; - i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m -0,30 rispetto a quella del terreno circostante. 	
22	PIANO INTERRATO				Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90	Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90		
23	SOTTOTETTO				Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante	Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante	Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante	
24	SOPPALCO				Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso	<p>Partizione orizzontale interna praticabile, che non determina un ulteriore piano nell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.</p> <p>La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio.</p> <p>Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.</p>	<p>Partizione orizzontale interna praticabile, che non determina un ulteriore piano nell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio. Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.</p> <p>Partizione orizzontale interna praticabile, che non determina un ulteriore piano nell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio. Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.</p> <p>I soppalchi nei locali abitabili che non interessano pareti finestrate, fermo restando il rispetto del requisito cogente R.C. 7.2. "Disponibilità di spazi minimi", riportato in allegato 3 al RUE, sono ammessi quando:</p> <ol style="list-style-type: none"> la proiezione della superficie utile del soppalco sul locale sottostante non eccede la metà della superficie utile dello stesso l'altezza minima dei locali ottenuta col soppalco (sia superiori sia inferiori) non scenda sotto i m 2,20; nel caso di soffitti orizzontali, l'altezza utile è \geq m 2.20; nel caso di soffitti inclinati, l'altezza minima è \geq m 1.80 e l'altezza virtuale è \geq m 2.20; lo spazio occupato dallo stesso è aperto sullo spazio sottostante; l'altezza utile o l'altezza virtuale della parte dello spazio non soppalcato è \geq a m 2.70; lo spazio in cui deve essere realizzato il soppalco è dotato del livello di prestazione richiesto nei requisiti relativi all'illuminazione naturale e alla ventilazione. <p>I soppalchi con tali caratteristiche non concorrono alla determinazione della Superficie Utile (Su) e vengono assimilati ad arredi fissi.</p> <p>Possono essere creati soppalchi anche in difetto della superficie aeroilluminante se esiste il condizionamento integrale del locale rispondente alle prescrizioni del presente Regolamento, ed in particolare al requisito tecnico R.C.3.10 "Ventilazione", riportato nell'Allegato</p>	

							3 al presente Regolamento.	
25	NUMERO DEI PIANI				E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL)			
26	ALTEZZA LORDA				Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura	Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.	Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale	La definizione regionale e comunale esatta è "Altezza lorda dei piani"
27	ALTEZZA DEL FRONTE		Hf	Hf	L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio e delimitata: <ul style="list-style-type: none"> all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane 	Misura ottenuta dalla differenza della quota media della linea di stacco dell'edificio con la più alta delle seguenti quote: <ul style="list-style-type: none"> intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su; linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°; linea di colmo, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°; sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1,20, per gli edifici con copertura piana; media delle altezze dei punti più alti sull'intradosso della copertura, per le coperture a padiglione. Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi: <ul style="list-style-type: none"> i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20 o quando i vuoti prevalgono sui pieni; i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali. 	Misura ottenuta dalla differenza della quota media della linea di stacco dell'edificio con la più alta delle seguenti quote: <ul style="list-style-type: none"> intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su; linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°; linea di colmo, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°; sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1,20, per gli edifici con copertura piana; media delle altezze dei punti più alti sull'intradosso della copertura, per le coperture a padiglione. Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi: <ul style="list-style-type: none"> i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20 o quando i vuoti prevalgono sui pieni; i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali. 	La definizione regionale esatta è "Altezza dei fronti"
28	ALTEZZA DELL'EDIFICIO		H	H	Altezza massima tra quella dei vari fronti	Altezza massima tra quella dei vari fronti	Altezza massima tra quella dei vari fronti	
29	ALTEZZA UTILE		Hu	Hu	Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata	Altezza netta del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o delle strutture sottoemergenti dal soffitto (travetti), senza tener conto delle irregolarità e dei punti singolari. Ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80), e di quelli non fruibili, l'altezza utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli stessi siano necessari per la copertura di impianti tecnologici. Ai fini del rispetto dei requisiti cogenti in materia di altezza minima dei locali, essa si misura fino all'altezza dell'eventuale controsoffitto (altezza utile netta).	Altezza netta del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tenere conto delle strutture sottoemergenti dal soffitto (travetti fino ad un'altezza di 20 cm e comunque le travi principali), e senza altresì tener conto delle irregolarità e dei punti singolari. Ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile superiore a m 1,80), e di quelli non fruibili, l'altezza utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli stessi siano necessari per la copertura di impianti tecnologici. Ai fini del rispetto dei requisiti cogenti in materia di altezza minima dei locali, essa si misura fino all'altezza dell'eventuale controsoffitto (altezza utile netta)	
30	DISTANZE				Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta			
31	VOLUME TECNICO				Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.)	Spazio ispezionabile, ma non stabilmente fruibile da persone, destinato agli impianti di edifici civili, industriali e agro – produttivi come le centrali termiche ed elettriche, impianti di condizionamento d'aria, di sollevamento meccanico di cose e persone, di canalizzazione, camini, canne fumarie, ma anche vespai, intercapedini, doppi	Spazio ispezionabile, ma non stabilmente fruibile da persone, destinato agli impianti di edifici civili, industriali e agro-produttivi come le centrali termiche ed elettriche, impianti di condizionamento d'aria, di sollevamento meccanico di cose e persone, di canalizzazione, camini, canne fumarie, ma anche	

					solai. Ai fini del calcolo delle superfici, sono comunque escluse le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte e le intercapedini tecniche; i restanti volumi tecnici sono computati a seconda che siano o meno praticabili.	vespai, intercapedini, doppi solai. Ai fini del calcolo delle superfici, sono comunque escluse le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte e le intercapedini tecniche; i restanti volumi tecnici sono computati a seconda che siano o meno praticabili	
32	EDIFICIO			Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo	Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico – funzionali, che sia accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo. Per edificio residenziale si intende l’edificio destinato prevalentemente ad abitazione. Per edificio non residenziale si intende l’edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale. Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.	Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico – funzionali, che sia accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo. Per edificio residenziale si intende l’edificio destinato prevalentemente ad abitazione. Per edificio non residenziale si intende l’edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale. Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture	La definizione regionale e comunale esatta è “Edificio o fabbricato”
33	EDIFICIO UNIFAMILIARE			Per edificio unifamiliare si intende quello riferito un’unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall’esterno e destinato all’abitazione di un singolo nucleo familiare	Edificio singolo con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare	Edificio singolo con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare	La definizione regionale e comunale esatta è “Edificio unifamiliare/monofamiliare”
34	PERTINENZA			Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessibilità	Opera edilizia di modeste dimensioni all’interno del lotto, legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale rispetto alla costruzione principale. La pertinenza consiste in un servizio od ornamento dell’edificio principale già completo ed utile di per sé.	Opera edilizia di modeste dimensioni all’interno del lotto, legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale rispetto alla costruzione principale. La pertinenza consiste in un servizio od ornamento dell’edificio principale già completo ed utile di per sé	La definizione regionale e comunale esatta è “Pertinenza (spazi di pertinenza)”
35	BALCONE			Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni	Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni	Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni	
36	BALLATOIO			Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto	Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione (per esempio tra varie unità immobiliari), munito di ringhiera o parapetto	Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione (per esempio tra varie unità immobiliari), munito di ringhiera o parapetto	
37	LOGGIA/LOGGIATO			Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni	Spazio praticabile coperto, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell’edificio, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni	Spazio praticabile coperto, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell’edificio, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni	
38	PENSILINA			Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno	Copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose	Copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose	
39	PORTICO/PORTICATO			Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell’edificio	Spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto almeno su due lati verso i fronti esterni dell’edificio	Spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto almeno su due lati verso i fronti esterni dell’edificio	
40	TERRAZZA			Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell’edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni	Spazio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell’edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni	Spazio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell’edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni	
41	TETTOIA			Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali	Copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali	Copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali	
42	VERANDA			Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili	Spazio praticabile coperto, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili	Spazio praticabile coperto, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili	
	DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA O DI AMBITO URBANISTICO				Lunghezza del segmento minimo che congiunge l’edificio con il confine di zona o di ambito urbanistico. Dalla misurazione della distanza sono esclusi gli sporti dell’edificio purché aventi una profondità ≤ a m 1,50; nel caso di profondità maggiore, la distanza è misurata dal limite esterno degli sporti	Lunghezza del segmento minimo, misurato su un piano orizzontale, che congiunge il perimetro della Superficie Coperta (Sq) dell’edificio con il confine di zona o di ambito urbanistico	In ambito statale esiste una sola definizione di distanza
	DISTANZA DAI CONFINI				Lunghezza del segmento minimo che congiunge l’edificio	Lunghezza del segmento minimo, misurato su un	

	DI PROPRIETA'					con il confine della proprietà. Dalla misurazione della distanza sono esclusi gli sporti dell'edificio purché aventi una profondità \leq a m 1,50; nel caso di profondità maggiore, la distanza è misurata dal limite esterno degli sporti	piano orizzontale, che congiunge il perimetro della Superficie Coperta (Sq) dell'edificio con il confine della proprietà	
	DISTANZA TRA EDIFICI/DISTACCO		De	De		Lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici. Dalla misurazione della distanza sono esclusi gli sporti dell'edificio purché aventi una profondità \leq a m 1,50; nel caso di profondità maggiore, la distanza è misurata dal limite esterno degli sporti	Lunghezza del segmento minimo, misurato su un piano orizzontale, che congiunge il perimetro della Superficie Coperta (Sq) degli edifici	
	DISTANZA DAL CONFINE STRADALE					Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine stradale, così come definito dal Nuovo Codice della strada	Lunghezza del segmento minimo, misurato su un piano orizzontale, che congiunge il perimetro della Superficie Coperta (Sq) dell'edificio con il confine stradale, così come definito dal Nuovo Codice della strada	
	DENSITA' TERRITORIALE					Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale. La densità territoriale si esprime attraverso un Indice di edificabilità territoriale dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale	Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale. La densità territoriale si esprime attraverso un Indice di edificabilità territoriale dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale	Corrisponde al parametro IT nazionale (Indice di Edificabilità Territoriale)
	DENSITA' FONDIARIA					Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria. La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di edificabilità fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria	Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria. La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di edificabilità fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria	Corrisponde al parametro IF nazionale (Indice di Edificabilità Fondiaria)
	AMBITO					Parte di territorio definita dal PSC in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione	Parte di territorio definita dal PSC in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione	
	COMPARTO					Porzione di territorio in cui si opera previo PUA, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue	Porzione di territorio in cui si opera previo PUA, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue	
	LOTTO					Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto inedito, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione	Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero o lotto inedito, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione	
	UNITA' FONDIARIA					Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica Sono, ad esempio, unità fondiarie: <ul style="list-style-type: none"> le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti inediti"; gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili; le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda. 	Unità organica costituita, quale oggetto dominante, da un'area individuabile sulla base di attributi di natura giuridica o economica. Sono, ad esempio, unità fondiarie: <ul style="list-style-type: none"> le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti inediti"; gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili; le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda. 	
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO			Smi		Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa	Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa	
	POTENZIALITA' EDIFICATORIA					Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici. Nota: La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti	Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici. Nota: La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante	

						frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.	intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.	
	AREA DI SEDIME					Superficie occupata dalla parte fuori terra di un fabbricato	Superficie occupata dalla parte fuori terra di un fabbricato	Corrisponde al parametro IF nazionale "sedime"
	SUPERFICIE COPERTA		Sq			Proiezione sul piano orizzontale della sagoma planivolumetrica di un edificio	Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande; sono esclusi dal computo della superficie coperta: a) i balconi, le pensiline, i cornicioni e le gronde, se hanno sporgenza non superiore a 1,50 m; b) le pensiline di ingresso se non superano gli 8,00 mq di superficie; c) le parti dell'edificio completamente sotterranee; d) le autorimesse interrato per almeno 3/4 della loro altezza lorda e purché interamente coperte da uno strato di almeno cm 30 di terreno coltivabile a prato ed inserite adeguatamente nelle sistemazioni degli spazi liberi; e) i palloni pressostatici montati stagionalmente su impianti sportivi; f) gli arredi ed impianti fissi da giardino (pozzi, forni, barbecue, ricovero attrezzi, gazebo, ecc.), ancorché coperti, con altezza non superiore a m 2,50 e le tettoie di ingresso inserite nella recinzione, purché, tali manufatti, non siano superiori a mq 6,00 complessivi; g) le scale esterne scoperte e/o a sbalzo.	Corrisponde al parametro IC nazionale (Indice di copertura)
	SUPERFICI ESCLUSE DAL COMPUTO DELLA SU E DELLA SA					Non costituiscono né superficie utile né accessoria: • i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico; • gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostre, giardini) sia privati che comuni; • le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali; • i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe; • le pensiline; • le tettoie con profondità inferiore a m 1,50; • i tetti verdi non praticabili; • i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni; • i pergolati a terra; • gli spazi con altezza inferiore a m 1,80; • vani tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche).	Non costituiscono né Superficie Utile (Su) né Superficie Accessoria (Sa): • i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico; • le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali; • i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe; • le pensiline a sbalzo; • le tettoie con profondità inferiore a m 1,50; • i tetti verdi non praticabili; • i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni; • i pergolati a terra; • gli spazi con altezza inferiore a m 1,80.	Si veda l'ultimo capoverso della definizione nazionale di "Superficie accessoria". La definizione comunale esatta è "Superfici escluse dal computo"
	SUPERFICIE CATASTALE		Sca	Sca		Si veda l'Allegato C del DM 138/1998 recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)"	Si veda l'allegato C del D.M. n. 138/98: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)"	
	PARTI COMUNI/CONDOMINIALI					Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari	Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari	
	SUPERFICIE DI VENDITA		Sv	Sv		Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione. Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si	Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. 114/98, la misura dell'area o 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. 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	

					riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344.	all'esposizione di merci. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie auto, rivendite di legnami, di materiali per l'edilizia e di mobili, ecc.) è computata, esclusivamente ai fini della determinazione degli standard pertinenziali, nella misura di 1/10 della superficie di vendita quando questa non sia superiore a 2.500 mq. Per superfici eccedenti i 2.500 mq la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 fino a tale limite e di ¼ per la superficie eccedente. Ai fini e per gli effetti di quanto sopra disposto, è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impegno d'obbligo tra l'Amministrazione Comunale e l'operatore commerciale, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del D.Lgs. n. 114/1998. Con il suddetto atto l'operatore si impegna a non introdurre e/o vendere merci diverse da quelle sopra tassativamente indicate e a comunicare preventivamente all'Amministrazione Comunale qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate. Per quanto attiene all'esercizio congiunto dell'attività di commercio all'ingrosso e dettaglio, si rimanda a quanto disposto dalla L.R. n. 14/1999 ed alle indicazioni di cui alla Circolare Regionale n. 0322017 del 28.12.2010.	
	AREA DELL'INSEDIAMENTO		Ai	Ai	Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente. La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.	Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici ecc.), l'Area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente. La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali	
	SAGOMA PLANIVOLUMETRICA			Sa.p	Figura solida definita dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura dell'edificio e del piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (bow window, logge, porticati) e i volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di m 1,50, delle sporgenze decorative e funzionali (comignoli, canne fumarie, condotte impiantistiche), delle scale esterne aperte e scoperte se a sbalzo, delle scale di sicurezza esterne e di elementi tecnologici quali pannelli solari e termici.	Figura solida definita dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura dell'edificio e del piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (bow window, logge, porticati) e i volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di m 1,50, delle sporgenze decorative e funzionali (comignoli, canne fumarie, condotte impiantistiche), delle scale esterne aperte e scoperte se a sbalzo, delle scale di sicurezza esterne e di elementi tecnologici quali pannelli solari e termici. Non contribuiscono alla determinazione della Sa.p: a) i balconi, le pensiline, i cornicioni e le gronde, se hanno sporgenza non superiore a 1,50 m; h) le pensiline di ingresso se non superano gli 8 mq di superficie; i) le parti dell'edificio completamente sotterranee; j) le autorimesse interrato per almeno 3/4 della loro altezza lorda e purché interamente coperte da uno strato di almeno cm 30 di terreno coltivabile a prato ed inserite adeguatamente nelle	

							<p>sistemazioni degli spazi liberi;</p> <p>k) le piscine e le vasche all'aperto, le aie, le concimaie le serre di coltura ed i piani caricatori;</p> <p>l) i palloni pressostatici montati stagionalmente su impianti sportivi;</p> <p>m) gli arredi ed impianti fissi da giardino (pozzi, forni, barbecue, ricovero attrezzi, gazebo, ecc.), ancorché coperti, con altezza non superiore a m 2,50 e le tettoie di ingresso inserite nella recinzione, purché, tali manufatti, non siano superiori a mq 6,00 complessivi;</p> <p>a) le scale esterne scoperte e/o a sbalzo.</p>	
	VOLUME UTILE		Vu	Vu		Somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse	Somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse	Si noti che tra le definizioni nazionali non vi è quella di Volume Utile
	PIANO DI UN EDIFICIO					Spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto	Spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto	Si noti che tra le definizioni nazionali non vi è quella di Piano di un edificio
	ALTEZZA VIRTUALE O ALTEZZA UTILE MEDIA		Hv	Hv		Rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80	Rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80	
	INDICE DI VISUALE LIBERA		l_{vl}	l_{vl}		Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti	Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti	
	VUOTO TECNICO					Camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80.	Camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80	
	UNITA' IMMOBILIARE					Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditività nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali	Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditività nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali	
	ALLOGGIO					Unità immobiliare destinata ad abitazione	Unità immobiliare destinata ad abitazione	
	UNITA' EDILIZIA		Ue	Ue		Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari. L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.	Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari. L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.	
	LASTRICO SOLARE					Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione	Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione	
	PERGOLATO					Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.	Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.	
	TETTO VERDE					Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radicano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).	Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radicano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo)	
	DISTANZA MINIMA TRA PARETI FINESTRATE E PARETI DI EDIFICI			Dpf			La lunghezza, espressa in m, misurata per ogni singolo piano abitabile dell'edificio, del segmento, su un piano orizzontale, intercettato dalle pareti degli edifici	

	PROSPICIENTI						<p>prospicienti sulla proiezione ortogonale del contorno delle aperture.</p> <p>Due pareti si intendono prospicienti quando l'angolo formato dal prolungamento delle stesse è inferiore a 70° e la sovrapposizione è superiore ad ¼ della distanza minima fra le pareti stesse. Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento.</p>	
	DISTANZA MINIMA DALLE FERROVIE						<p>Per distanza di un edificio dalla ferrovia s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più vicino della superficie coperta. Per interventi di recupero con variazione dalla sagoma planivolumetrica e per interventi di nuova costruzione dovrà essere garantita una fascia di rispetto avente una profondità minima di m 30 per le ferrovie di competenza statale e di m 20 per le restanti ferrovie, misurata dal primo ferro del binario. Salvo il rispetto degli articoli da 45 a 56 del DPR 11 luglio 1980, n. 753, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, per gli edifici da costruire su zone finitime è prescritto un distacco della profondità minima di m 10 dal confine di zona. In caso di sopraelevazioni su edifici a distanza non regolamentare dal primo ferro del binario, ferme restando le distanze minime tra edifici, si ritiene ammissibile l'intervento ove il ribaltamento del fronte in sopraelevazione sia compreso all'interno della superficie coperta del piano su cui appoggia la sopraelevazione stessa, salvo preventivo nulla osta dell'ente preposto all'applicazione della relativa normativa. Eventuali deroghe alle distanze dal primo ferro del binario di cui sopra all'interno del territorio urbanizzato sono ammesse, previo nulla osta dell'ente preposto, fino al filo dell'allineamento definito da edifici vicini preesistenti. Si richiama il rispetto delle disposizioni dettate dal D.M. 23.2.1971 (come modificato dal D.M. 10.8.2004) "Norme tecniche per gli attraversamenti e per i parallelismi di condotte e canali convoglianti liquidi e gas con ferrovie ed altre linee di trasporto"</p>	
	IMPIANTI						<p>E' qualunque costruzione stabile, di rilevanza spaziale tridimensionale⁷, non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone.</p> <p>Sono ad esempio impianti le strutture tecnologiche: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici)⁸; silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno⁹, bacini di accumulo di liquidi o liquami, torri piezometriche, tralicci, nastri trasportatori, cabine elettriche, centrali termiche non di pertinenza di edifici, impianti di trasformazione di energia, impianti di potabilizzazione e di depurazione, discariche e inceneritori di rifiuti, autosilos meccanizzati e quanto può essere assimilato ai predetti. Sono inoltre compresi in questa categoria le costruzioni atte a contenere più persone, ma prive di copertura: ad esempio gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti: campi da gioco, piste sportive, arene e cinema all'aperto, e relative gradinate non determinanti locali utilizzabili sottostanti, piscine, e simili.</p>	
	MANUFATTI DIVERSI						<p>Ai fini del presente Regolamento, rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti o infrastrutture, e cioè, a titolo di esempio non esaustivo:</p>	

							<ul style="list-style-type: none"> a) le opere di sostegno e di contenimento: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili; b) le recinzioni in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva); c) le pavimentazioni, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso; d) i manufatti di servizio urbano e di arredo urbano: 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; e) le opere cimiteriali (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri; f) le opere provvisorie: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili. 	
	PROFILO DI UNA COSTRUZIONE						Per profilo di una costruzione si intende la linea chiusa che costituisce il contorno della proiezione ortogonale della costruzione su un piano	
	POSIZIONE DEL PIANO RISPETTO AL TERRENO						Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).	
	PIANO TECNICO						Nell'edilizia industriale, artigianale e terziaria in genere, è il piano dell'edificio, posto immediatamente al di sotto della copertura, destinato esclusivamente ad accogliere gli impianti tecnologici, e relative reti e canalizzazioni di distribuzione.	
	APERTURA						Si definiscono aperture tutte le porzioni aperte o apribili delle chiusure di un edificio. Sono ad esempio aperture: a) le finestre, di cui all'articolo 900 del Codice Civile, b) le porte (pedonali o carrabili), c) i lucernai apribili.	
	PERIMETRO DI ATTACCO AL SUOLO ED IMPRONTA						Per perimetro di attacco al suolo di una costruzione si intende la linea chiusa che rappresenta la linea di contatto fra la costruzione (intesa comprensiva di tutte le sue parti) e la superficie del suolo. Per impronta si intende la figura piana racchiusa dalla proiezione del perimetro di attacco al suolo sul piano orizzontale. Per superficie dell'impronta si intende la misura in mq dell'area dell'impronta.	
	QUOTA AL SUOLO				QS		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. 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. 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. La quota al suolo, come la quota massima e la quota minima, sono misurate rispetto ad una quota di riferimento generale (livello del mare), o locale.	
	TIPO EDILIZIO			TE			Per tipo edilizio si intende l'insieme degli elementi costruttivi, strutturali, distributivi, e stilistico - compositivi il cui riconoscimento nell'edificio preso in considerazione, ne rende possibile l'attribuzione al tipo stesso.	
	SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA			SAU			<p>Si intende la superficie fondiaria depurata delle tare improduttive. Per le norme relative al territorio rurale, si fa riferimento alla SAU dell'Azienda Agricola, intendendo per superficie i terreni in proprietà o disponibilità, appartenenti a fondi unici o disgiunti, sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria. Per qualsiasi intervento edilizio in Territorio Rurale, sia di tipo residenziale, sia produttivo, sia di servizio, ai fini dell'ammissibilità e/o del dimensionamento degli interventi, possono essere computate tutte le superfici dei terreni facenti parte dell'azienda agricola (singola o associata) o di altre unità produttive (nel caso di costruzioni non al servizio di aziende agricole) a qualunque titolo, per le quali ricorrano, in capo al richiedente, i requisiti di disponibilità fissati dall'articolo 26/III, punto 3, del RUE.</p> <p>Nel computo delle superfici ai fini del dimensionamento dell'intervento, possono essere ricomprese aree soggette a vincolo vario (zone di rispetto idrogeologico, di tutela ai corsi d'acqua, di rispetto all'abitato, di rispetto alla viabilità, di rispetto cimiteriale, ecc.) anche se non contigue.</p> <p>Nel caso in cui la parte dei terreni costituenti l'unità aziendale, intesa come azienda soggetta a gestione tecnico-economica unitaria, ricada in Comune limitrofo, questa potrà essere computata purché ricorrano le seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> che l'area in oggetto sia classificata a destinazione agricola dallo strumento urbanistico del Comune limitrofo; che essa venga computata in riferimento agli indici agricoli stabiliti dal RUE; che la maggior quota della superficie aziendale (oltre il 50%) ricada nel Comune di Castel San Giovanni; in questo caso il richiedente il permesso di costruire o il presentatore della denuncia di inizio attività dovrà preventivamente notificare all'Amministrazione Comunale limitrofa la rinuncia al computo di tali aree ai fini del dimensionamento urbanistico, con atto da trascriversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e da allegare in copia alla domanda di permesso di costruire o alla presentazione di segnalazione certificata di inizio attività. 	
	IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE (EX IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE)			IAP			E' imprenditore agricolo professionale (IAP) colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del Consiglio, del 17 maggio 1999, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro.	

	UNITA' DI LAVORO A TEMPO PIENO			UI			Si intende una unità di lavoro alla quale corrispondono 288 giornate lavorative annue (equiparate a livello comunitario a 2300 ore annue).	
	ALLEVAMENTO DOMESTICO						Si definisce domestico un allevamento destinato al consumo familiare.	
	ALLEVAMENTO ZOOTECNICO INTENSIVO						Si definisce intensivo un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera i 40 q di peso vivo per ettaro di SAU In via transitoria, sino all'approvazione del Piano Zonale Agricolo provinciale, il carico complessivo di bestiame medio annuo non dovrà superare, per gli insediamenti di nuovo impianto, i 20 q di peso vivo per ettaro di SAU.	
	ALLEVAMENTO INDUSTRIALE						Si definisce industriale l'allevamento che supera il carico di bestiame per ettaro di cui alla definizione precedente. Tali allevamenti sono subordinati alla definizione del Piano Zonale Agricolo provinciale nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento CEE 2066/92 che definisce la densità di bestiame per ettaro che il territorio può sopportare, espresso in UBA (unità Bestiame Adulto).	
	PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE			PSA			Deve contenere le indicazioni previste dal Regolamento CEE 2328/91 e dal testo coordinato di deliberazione della Giunta Regionale pubblicata sul B.U.R. n. 85 del 23.9.88.	
	SERRA						<p>Sono considerate serre, gli impianti stabilmente infissi al suolo di tipo prefabbricato o eseguiti in opera e destinati esclusivamente alla protezione e produzione di colture specializzate per le quali risultano necessarie condizioni micro climatiche non garantibili stagionalmente. Sono altresì da considerarsi "serre" o "tunnel-serra" ogni manufatto che realizzi un ambiente artificiale mediante il controllo di luce e/o umidità per il conseguimento di produzioni intensive ortoflorofrutticole e/o per la moltiplicazione di piante. Per serra si intende un manufatto realizzato in struttura metallica e copertura in vetro o materiale simile.</p> <p>Per tunnel serra si intende un manufatto realizzato con tubolari ad arco o altro materiale e teli plastici. Le serre possono essere stagionali, fisse e ad alta intensità vegetativa.</p> <p>Le serre o tunnel serre stagionali sono quegli impianti destinati alla protezione e produzione di colture stagionali. Le serre o tunnel serre fissi sono quegli impianti destinati alla protezione e produzione di colture in particolari condizioni climatiche.</p> <p>Le serre ad alta intensità vegetativa, anche ad alta tecnologia, sono quelle poste su bancali, substrati inerti e/o artificiali per specifiche colture di tipo intensivo, qualora non abbiano quale substrato di coltura il terreno interessato dalla proiezione della struttura stessa.</p> <p>Le serre, di qualsiasi tipo, devono avere i requisiti fissati dall'art. 105/V del RUE.</p>	