



CHIARIMENTI NORMATIVI E INDICAZIONI OPERATIVE DEL VIGENTE RUE

elaborato ai sensi dell'art. 9bis della specifica Variante al
RUE ai sensi dell'art. 4 comma 4 della L.R.24/2017,
approvata con Del. C.C. n. 9 del 25/03/2021

Settore Governo del Territorio
Il dirigente
Ing. Carlo Mario Piacquadio

DTA - DISPOSIZIONI
TECNICO-APPLICATIVE

stesura 11-08-2021



Chiarimenti normativi/indicazioni operative agli uffici tecnici del SUE e ai tecnici liberi professionisti

“VADEMECUM” OPERATIVO aggiornato al 24-08-2021

Premessa introduttiva

Il presente “vademecum” operativo, da non considerarsi logicamente per sua natura definitivo, a fronte della continua e sempre più complessa produzione normativa nazionale e regionale, ha l'obiettivo di fornire indicazioni interpretative e applicative agli operatori interni agli Uffici del SUE, nonché all'utenza esterna ai sensi dell'art. 9bis del vigente Regolamento Urbanistico Edilio (RUE), denominate Disposizioni Tecnico-Applicative (DTA). Pertanto, ferma restando le definizioni tecniche uniformi (DTU) per l'urbanistica e l'edilizia di cui all'atto di coordinamento regionale per la semplificazione e l'uniformazione in materia in materia edilizia di cui alla DGR n. 922 del 28-06-2017 e s.m.i., le DTA hanno pertanto l'obiettivo di riportare modalità applicative e di coordinamento della normativa nazionale e regionale, delle normative di settore incidenti sull'attività edilizia, nonché di ogni altro analogo aspetto di organizzazione e gestione delle medesime

All'interno del presente documento, per completezza di informativa, si è ritenuto utile inserire alcune tematiche già oggetto di precedenti note di indirizzo applicativo, diramate dal Dirigente del SUE agli uffici interessati.

Si è ritenuto infine opportuno una ripartizione dei argomenti trattati secondo le tematiche riconducibili alla vigente normativa RUE, riproponendo il richiamo degli articoli interessati dalle precisazioni integrative e di dettaglio sviluppate nel presente documento, da considerarsi nella progettazione e/o regolarizzazione degli interventi edilizi, mentre la parte finale del documento è riservata alla normativa tecnica di carattere generale (igienica, barriere architettoniche, ecc.).

N.B.

1) i singoli aggiornamenti del “vademecum” operativo, riportano evidenziate in rosso le parti aggiunte e/o modificate.

Indice degli articoli del vigente RUE con evidenziati in colorazione gialla quelli oggetto di specifici chiarimenti normativi e indicazioni operative

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

CAPO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - <u>Oggetto del Regolamento Urbanistico Edilizio</u>	
Art. 2 - <u>Elaborati costitutivi</u>	
Art. 3 - <u>Validità ed efficacia</u>	
Art. 4 - <u>Prevalenza normativa degli elaborati costitutivi</u>	
Art. 5 - <u>Rapporto tra simbologie grafiche e stato di fatto</u>	
Art. 6 - <u>Rapporto con normative sovraordinate, piani e regolamenti comunali</u>	
Art. 6 bis - <u>Interventi di qualificazione e sostenibilità</u>	8
Art. 7 - <u>Disposizioni di raccordo</u>	
Art. 7 bis - <u>Progetti speciali e strategici</u>	
Art. 8 - <u>Costruzioni esistenti</u>	8
Art. 8 bis - <u>Costruzioni non ultimate</u>	9
Art. 9 - <u>Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie e superfici permeabili (SP)</u>	
Art. 9bis - <u>Disposizioni tecnico-applicative (DTA)</u>	
Art. 10 - <u>Legittimità dello stato di fatto</u>	9

CAPO 2 – DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI EDILIZI

Art. 11 - <u>Unità edilizie, unità immobiliari e pertinenze</u>	
Art. 12 - <u>Spazi chiusi, aperti e parapetti</u>	

CAPO 3 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI E INDICI URBANISTICI

Art. 13 - <u>Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia</u>	
Art. 14 - <u>Indice di edificabilità territoriale (IT) e fondiaria (UF)</u>	
Art. 15 - <u>Sub-ambiti</u>	
Art. 16 - <u>Computo degli indici nelle unità di intervento</u>	
Art. 17 bis - <u>Specifiche tecniche</u>	9

CAPO 4 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 18 - <u>Disposizioni generali</u>	
Art. 19 - <u>Manutenzione Ordinaria (MO)</u>	11
Art. 20 - <u>Manutenzione Straordinaria (MS)</u>	12
Art. 21 - <u>Restauro Scientifico (RS)</u>	13
Art. 22 - <u>Restauro e Risanamento Conservativo (RRC)</u>	13
Art. 23 bis - <u>Ristrutturazione Edilizia (RE)</u>	14
Art. 24 - <u>Nuova Costruzione (NC), (AM), (DR)</u>	

Art. 25 - <u>Recupero e Risanamento di Aree Libere (RAL)</u>	
Art. 26 - <u>Significativi Movimenti di Terra (MT)</u>	

CAPO 5 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO

Art. 27 - <u>Casistica delle destinazioni e dei tipi d'uso del territorio</u>	
Art. 27 bis - <u>Opere e usi temporanei</u>	

CAPO 6 - DISTANZE

Art. 28 - <u>Definizioni</u>	17
Art. 29 - <u>Distanze da confine di proprietà (D1)</u>	
Art. 30 - <u>Distanze da strade e spazi pubblici e/o di uso pubblico (D2)</u>	
Art. 31 - <u>Distanze tra pareti antistanti (D3)</u>	
Art. 32 - <u>Distanze tra edifici (D4)</u>	
Art. 33 - <u>Deroghe alle distanze</u>	

CAPO 7 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 34 - <u>Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti</u>	
Art. 35 - <u>Aree per attrezzature e spazi collettivi – (Aree U)</u>	
Art. 36 - <u>Articolazione dei parcheggi</u>	
Art. 37 - <u>Concorso dei privati alla realizzazione delle dotazioni</u>	
Art. 38 - <u>Dotazioni: caratteristiche e localizzazione</u>	
Art. 39 - <u>Dotazioni: casi di monetizzazione</u>	
Art. 40 - <u>Parcheggi pertinenziali P3: dotazioni minime</u>	
Art. 41 - <u>Parcheggi privati pertinenziali P3: norme particolari</u>	17

CAPO 8 – INFRASTRUTTURE PER IMPIANTI TECNOLOGICI, MOBILITÀ E DOTAZIONI ECOLOGICHE

Art. 42 – <u>Impianti e infrastrutture tecnologiche</u>	
Art. 43 - <u>Aree a verde di protezione ecologica</u>	
Art. 43 bis - <u>Dotazioni territoriali ed ecologiche</u>	
Art. 44 - <u>Impianti di distribuzione dei carburanti</u>	
Art. 45 - <u>Strade e parcheggi privati in territorio rurale - disciplina delle superfici permeabili</u>	
Art. 45 bis - <u>Attrezzature su aree libere e piscine pertinenziali su area privata</u>	17
Art. 46 - <u>Rampe di accesso ad autorimesse interrato e seminterrate</u>	
Art. 47 - <u>Cimiteri</u>	

TITOLO II – CLASSIFICAZIONE AMBITI E DISCIPLINA INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

CAPO 9 – CITTA' STORICA ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI

Art. 48 - <u>Disposizioni generali</u>	18
Art. 49 - <u>Categorie di tutela</u>	
Art. 50 - <u>Tipi d'uso ammessi e condizioni</u>	

CAPO 10 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E TURISTICI

- Art. 51 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (AUC U).....
- Art. 52 - Sub-ambiti Auc.1 - Ambiti consolidati costituiti da tessuti di vecchio impianto caratterizzati dalla presenza o contiguità di edifici di pregio storico-culturale o elementi di pregio ambientale, o comunque da tessuti edilizi privi di indice edificatorio
- Art. 53 - Sub-ambiti Auc.2 e Auc.3 - Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste, delle frange urbane e delle località minori
- Art. 54 - Sub-ambiti Auc.4 - Ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari, recenti o in corso di completamento.....
- Art. 55 - Sub-ambiti Auc.5 - Ambiti contenenti funzioni specialistiche
- Art. 56 - Sub-ambiti Auc.6 - Ambiti consolidati costituiti da aree libere o edificate solo parzialmente.....
- Art. 57 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati costieri a marcata caratterizzazione turistica (AUC T)
- Art. 58 - Sub-ambiti Auc.T1 - Ambiti consolidati costituiti da tessuti di impianto storicizzato con prevalenza di tipologie a villini
- Art. 59 - Sub-ambiti Auc.T2 - Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva
- Art. 60 - Sub-ambiti Auc.T3 - Ambiti consolidati in ambito costiero a ridotta caratterizzazione ricettiva
- Art. 61 - Sub-ambiti Auc.T4 - Aree libere limitrofe al Lungomare.....
- Art. 62 - Sub-ambiti Auc.T5 - Ambiti già destinati a campeggi.....
- Art. 63 - Sub-ambiti Auc.T6 - Ambiti consolidati costituiti da aree libere o edificate solo parzialmente.....
- Art. 64 - Sub-ambiti Auc.T7 - Ambiti consolidati ricadenti nella “Zona di riqualificazione della costa e dell’arenile”.....
- Art. 65 - Colonie marine

CAPO 11 – AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE

- Art. 66 - Ambiti urbani da riqualificare: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC..

CAPO 12 - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI O IN ATTUAZIONE

- Art. 67 - Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione (ASP)
- Art. 68 - Sub-ambiti Asp.1 - Ambiti consolidati specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere
- Art. 69 - Sub-ambiti Asp.2 - Ambiti consolidati specializzati per attività produttive prevalentemente terziarie, commerciali e di servizio
- Art. 70 - Sub-ambiti Asp.3 - Lotti residenziali inglobati negli ASP o APF
- Art. 71 - Sub-ambiti Asp.T - Parchi tematici
- Art. 72 - Norme speciali.....

CAPO 13 – AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI E PRODUTTIVI E POLI FUNZIONALI

- Art. 73 - Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS): interventi ammessi in assenza di PUA **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Art. 74 - Nuovi ambiti specializzati per attività produttive: interventi ammessi in assenza di PUA **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Art. 75 - Poli funzionali (APF)

CAPO 14 – TERRITORIO RURALE: IMMOBILI NON APPARTENENTI AD AZIENDE AGRICOLE

- Art. 76 - Articolazione del territorio rurale.....
- Art. 77 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici
- Art. 79 - Aree per la comunità nomade
- Art. 80 - Norme speciali.....

CAPO 15 – TERRITORIO RURALE: IMMOBILI APPARTENENTI AD AZIENDE AGRICOLE

- Art. 81 - Definizioni 18
- Art. 82 - Disposizioni generali per la residenza colonica e i servizi agricoli.....
- Art. 82 bis - Interventi finalizzati all'attività di agriturismo.....
- Art. 83 - Interventi NC in aziende agricole prive di edifici abitativi (f1).....
- Art. 84 - Interventi AM e DR in aziende agricole dotate di edifici abitativi (f1)
- Art. 85 - Interventi NC in aziende agricole prive di edifici per servizi agricoli (f2)
- Art. 86 - Interventi NC, AM e DR in aziende agricole dotate di edifici per servizi agricoli (f2)
- Art. 87 - Interventi AM e DR in aziende agricole dotate di edifici per allevamenti zootecnici (f3).....
- Art. 88 - Interventi NC, AM e DR per serre fisse (f4).....

ITOLO III – GESTIONE DEL TERRITORIO E DISCIPLINA DEI PROCEDIMENTI EDILIZI

CAPO 16 – NORME GENERALI: MORFOLOGIA, ARREDO, SICUREZZA, DECORO E GESTIONE DEL TERRITORIO **Errore. Il segnalibro non è definito.**

- Art. 89 - Criteri generali di manutenzione, decoro, salubrità e sicurezza delle costruzioni.....
- Art. 91 - Coperture degli edifici.....
- Art. 92 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico.....
- Art. 93 - Recinzioni
- Art. 94 - Depositi di materiali a cielo aperto
- Art. 95 - Impatto visivo degli impianti tecnologici all'esterno degli edifici.....
- Art. 96 - Chioschi, edicole, dehors e strutture per il gioco, sport e spettacolo, posti su aree pubbliche
- Art. 97 - Strutture contingenti e temporanee o stagionali.....
- Art. 98 - Pergolati, gazebo, pergotende e ombrelloni..... 19
- Art. 99 - Orti: appezzamenti e raggruppamenti.....
- Art. 100 - Ulteriori elementi di arredo

CAPO 17 – CRITERI GENERALI DI INTERVENTO NELLA CITTA' STORICA E NEGLI EDIFICI

TUTELATI ESTERNI

Art. 101 - <u>Disposizioni generali</u>	
Art. 102 - <u>Materiali ed elementi costruttivi</u>	
Art. 103 - <u>Strutture portanti orizzontali</u>	
Art. 104 - <u>Coperture</u>	
Art. 105 - <u>Elementi decorativi e facciate</u>	
Art. 106 - <u>Infissi esterni</u>	
Art. 107 - <u>Manufatti tecnologici</u>	19
Art. 108 - <u>Recinzioni</u>	

CAPO 18 – COMPETENZE E FUNZIONAMENTO DELLA CQAP

Art. 109 - <u>Competenze e funzionamento</u>	
--	--

CAPO 19 – PUA E PIANO DI AMMODERNAMENTO DI AZIENDA AGRICOLA

Art. 110 - <u>Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA)</u>	
Art. 111 - <u>Procedura di valutazione dei PUA di iniziativa pubblica e privata</u>	
Art. 112 - <u>Piano di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA)</u>	

CAPO 20 – VALUTAZIONE PREVENTIVA

Art. 113 - <u>Richiesta e documentazione</u>	
Art. 114 - <u>Rilascio e validità</u>	

CAPO 21 – TITOLI ABILITATIVI: INTERVENTI DIRETTI E/O CONVENZIONATI

Art. 115 - <u>Elaborati progettuali allegati alle istanze edilizie</u>	
Art. 116 - <u>Riesame dei titoli abilitativi</u>	
Art. 117 - <u>Permessi di Costruire Convenzionati: procedura di valutazione e di approvazione</u>	

CAPO 22 – ESECUZIONE DELLE OPERE

Art. 118 - <u>Inizio lavori: espletamenti burocratici</u>	
Art. 119 - <u>Inizio lavori: opere edilizie</u>	
Art. 120 - <u>Opere immediatamente eseguibili</u>	
Art. 121 - <u>Tolleranze costruttive</u>	

CAPO 23 – NORME COMPLEMENTARI

Art. 122 - <u>Recupero a fini abitativi dei sottotetti</u>	19
Art. 123 - <u>Riduzione del rischio sismico: edifici di interesse strategico ed opere infrastrutturali</u>	
Art. 124 - <u>Aree caratterizzate dalla presenza di cavità e grotte nel sottosuolo</u>	
Art. 125 - <u>Misure di prevenzione delle cadute dall'alto</u>	
Art. 126 - <u>Localizzazione degli impianti fotovoltaici</u>	

Indice delle normative tecniche oggetto di chiarimenti normativi ed indicazioni operative

NORMATIVA TECNICA	20
IGIENICO SANITARIA	20

Art. 6 bis del RUE – Interventi di qualificazione e sostenibilità

comma 2 – [incentivo volumetrico RE ricostruttiva - DTA prot.n. 126322 del 26/04/2021]

Nella ristrutturazione edilizia ricostruttiva, in merito agli incrementi volumetrici previsti per ottemperare le finalità di cui all'art 7 ter, comma 2. lettera da b) ad e) della L.R. 20/00, in attesa di conoscere gli approdi della giurisprudenza amministrativa e civile in punto alle nuove disposizioni normative, si ritiene doveroso un atteggiamento prudentiale che consenta di mantenere rispetto a questo particolare intervento di ristrutturazione edilizia una continuità con l'edificio recuperato, **limitando gli incrementi al 20,00% del volume complessivo preesistente, in eventuale aggiunta agli incentivi previsti per i parcheggi di cui al comma 4bis del vigente RUE.**

Comma 4 bis – [incentivo volumetrico per la realizzazione parcheggi interrati con interventi ricostruttivi]

Al comma 4bis, l'incentivo volumetrico per la realizzazione di interrati ad uso parcheggio nel territorio urbanizzato, nei limiti e alle condizioni di cui all'art. 2 della L. 122/1989 s.m.i. e nelle quantità prescritte all'art. 40 del vigente RUE, è limitato alle sole superfici di parcheggio e aree di manovra, comprensivo dei collegamenti verticali (scale, ascensori, ecc.) strettamente connessi, ovvero non funzionali per il collegamento con spazi di diverso uso. Gli spazi/vani con diverso uso e/o caratteristiche funzionali sono esclusi dall'incentivo volumetrico per la realizzazione di interrati ad uso parcheggio negli interventi di RE ricostruttiva, e pertanto andranno ricompresi nel calcolo del volume ammissibile in relazione all'intervento progettato (legittimo + incentivo volumetrico massimo del 20,00 % con RE ricostruttiva), conteggiando la sola superficie netta dei singoli vani per la loro altezza netta, comprensiva dello spessore del solaio interpiano solo nei casi ricompresi entro il sedime del fabbricato in levazione.

L'applicazione dell'incentivo volumetrico per la realizzazione di interrati ad uso parcheggio nel territorio urbanizzato, negli interventi di DR per l'attuazione della SC secondo disciplina d'ambito e/o delle deroghe incentivanti sulla SC di qualificazione e sostenibilità di cui all'art. 6bis, deve prioritariamente generare spazi/vani per posti auto e/o garage nei limiti di cui all'art. 40, 1° comma del vigente RUE, e pertanto si prescrive che solo le quantità eccedenti saranno considerate nel calcolo della SA, ovvero scomutate dal calcolo della SC se costituenti corselli comuni con le relative rampe.

Art. 8 del RUE– Costruzioni esistenti

Comma 2

Con l'applicazione dell'art. 6bis del vigente RUE, l'incentivo totale è calcolato sul dato oggettivo del parametro volumetrico o edificatorio SC dell'edificio preesistente, ed è valutabile indipendentemente dalla compatibilità, parziale o totale, dell'uso legittimo in atto rispetto agli usi ammessi nel sub-ambito.

Ai sensi del comma 2, le costruzioni esistenti e con tipo d'uso non previsto nel sub-ambito, o con limitazioni specifiche (ad esempio vedere la residenza in AUCT1, AUCT2, AUCT3 e AUCT7), non possono incrementare la superficie utile esistente (mentre può essere incrementata la SA e conseguentemente la SC)

e la volumetria esistente; pertanto, la soluzione progettuale incentivata ai sensi dell'art. 6bis del vigente RUE, non può incrementare la SU esistente e la volumetria esistente per il tipo d'uso non compatibile e/o con limitazioni specifiche nel sub-ambito.

Art. 8 bis del RUE – Costruzioni non ultimate

Comma 3

Nelle costruzioni non ultimate, in relazione alla definizione di RE contingentata di cui all'articolo 23bis, comma 2, lettera b) del vigente RUE, il comma 3 dell'art. 8bis può consentire anche l'incremento di SA con interventi fino al RRC, anche in assenza di capacità edificatoria residuale, come ad esempio la realizzazione di soppalchi interni al volume autorizzato.

Art. 10 del RUE - Legittimità dello stato di fatto

Comma 1 (ultimo capoverso)

«Nel territorio rurale, per gli immobili legittimamente realizzati così come indicato nel titolo edilizio ovvero nell'accatastamento di primo impianto, antecedentemente all'entrata in vigore della L. 10/1977 s.m.i., ovvero dal 30/01/1977, il passaggio da residenza rurale f1 a residenza "civile" a1 non configura una modificazione della destinazione d'uso soggetta all'obbligo di presentazione d' idoneo titolo edilizio»

Nel suddetto capoverso, il riferimento al "territorio rurale" è da intendersi relativo all'epoca di costruzione degli immobili legittimamente realizzati, e pertanto, con la perdita del requisito di ruralità successivamente all'entrata in vigore della L. 10/1977 s.m.i e fino al 29-03-2011, è ammissibile il cambio d'uso senza opere da residenza rurale f1 a residenza "civile" a1, con la comunicazione di cui all'art. 7, comma 1, lettera p) della L.R. 15/2013 s.m.i., anche per i fabbricati che allo stato attuale non sono più ricadenti nel "territorio rurale".

Art. 17bis del RUE – Specifiche tecniche

Comma 6 dell'art. 17bis del RUE - androni, scale condominiali e locali posto bicicletta:

A chiarimento del punto 6) dell'art. 17bis del RUE, si precisa che i locali per posto bicicletta, gli ambienti destinati ad attività ricreative, sportive e per il benessere, possono essere progettati ed eseguiti in qualsiasi area comune del fabbricato, anche di tipo loggiato/porticato.

Ulteriori chiarimenti

a) Chiarimenti per la definizione dell'estremità superiore nel calcolo altezza edificio e dei fronti:

All'estremità superiore, la misurazione dell'altezza di un fabbricato è data dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale esterno e la linea di intradosso del pacchetto strutturale, e nel caso di tetto con elementi strutturali sotto-emergenti, con esclusione dei diagonalì o travi di displuvio/compluvio, nonché, nelle capriate tradizionali, della catena, del monaco e del contraffisso.

Copertura a falde inclinate:

- copertura a capanna («due acque»): l'altezza dei fronti su cui sono posti i timpani è individuata nella media aritmetica di tutte le diverse quote di imposta e di colmo sui relativi prospetti;
- copertura a padiglione: quota di imposta delle falde su tutti i fronti.
- copertura a falda unica: colmo della falda sul fronte con altezza massima.

Copertura piana:

- appoggio della copertura

Copertura a volta:

- tali coperture dovranno essere assimilate alle coperture inclinate in relazione alla pendenza della corda sottesa tra il punto di imposta e il punto di colmo della volta, che in caso di realizzazione non potrà superare la pendenza convenzionale del 33%.

b) Calcolo Volume:

Viste le definizioni edilizie-urbanistiche uniformi che rappresentano il glossario comune valevole su tutto il territorio nazionale allegate allo schema di Regolamento Edilizio Tipo adottato nell'intesa raggiunta il 20/10/2016 tra Stato, Regioni e ANCI (G.U. n. 268 del 16/11/2016), in relazione al parere del Servizio Giuridico del Territorio, Disciplina dell'Edilizia, Sicurezza e Legalità della Regione Emilia Romagna rilasciato il 04-03-2019 con prot.n. 216239, il volume totale VT della costruzione di cui al punto 26 delle DTU di cui alla DGR n. 922/17 e s.m.i., è costituito da: somma della superficie totale lorda di ciascun piano (con qualsiasi altezza del piano) per la relativa altezza lorda, senza distinzione tra piano entro e fuori terra, quindi calcolato sommando il volume di tutti i piani, dato dallo spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore (piano di calpestio) e dall'intradosso del solaio di copertura secondo lo sviluppo reale geometrico (piano, inclinato, a volta, ecc.), comprensivo degli spazi aventi altezza inferiore a ml 1,80.

Si ritengono esclusi dal calcolo del volume le seguenti parti:

- le sporgenze tecnologiche emergenti dal piano di facciata per una profondità inferiore a cm. 70 e una larghezza inferiore a cm. 120;
- nelle coperture a falde inclinate con struttura a vista sotto-emergenti, come per il calcolo dell'altezza degli edifici all'estremità superiore, non si considerano gli elementi diagonali o travi di displuvio/compluvio, nonché, nelle capriate tradizionali, la catena, il monaco e il contraffisso;
- le scale esterne non aggettanti, aperte e scoperte, costituite da pedate e pianerottoli in grigliato metallico; permane l'obbligo della verifica delle distanze, fatta eccezione per la casistica di cui al comma 8 dell'art. 28 del vigente RUE.

c) Vuoto tecnico:

Ai fini della definizione di "vuoto tecnico" ai sensi del punto 42 delle DTU n. 922/17 e s.m.i., scomputato dal calcolo del volume totale del fabbricato, si specifica che tali intercapedini interrato, se necessarie per comprovate esigenze costruttive strutturali e/o igienico sanitarie, potranno essere accessibili per interventi manutentivi e non concorrono nel calcolo del volume se definiti, in senso verticale ed orizzontale, da elementi strutturali continui.

Nei solai di copertura ventilati, la camera/canale di aereazione si configura come vuoto tecnico e pertanto è scomputato dal calcolo della volumetria del fabbricato.

Ad esclusione dei suddetti casi, tutte le restanti "intercapedini" intercluse presenti nel fabbricato sono da ricomprendere nel calcolo del volume del fabbricato.

d) Scomputo della Superficie complessiva delle scale:

Le rampe scale, o porzioni di rampe scale, anche del tipo antincendio, a servizio di più unità immobiliari (realizzate in vani chiusi o aperti o fuori da essi), sono comunque escluse dal computo della SC ai sensi del punto 20 delle DTU della DGR n. 922/17 e s.m.i..

A chiarimento dei punti 19 e 20 delle DTU, si precisa che dal calcolo della SC sono inoltre escluse le rampe scale esterne aperte e scoperte, comprese quelle del tipo antincendio, a servizio di un'unica unità immobiliare.

e) Tetti verdi e giardini pensili:

Le aree a verde in copertura o su terrazzi che configurino giardini pensili o tetti verdi si valutano escluse dal computo della SC.

f) Montauto (autoascensori)

Il montauto per accesso agli spazi interrati, sprovvisto del tetto di copertura e dotato di pianale metallico grigliato, essendo assimilabile ad un impianto, non costituisce un vano chiuso e pertanto non concorre nel calcolo del volume del fabbricato.

g) Parcheggi interrati

Per i soli parcheggi realizzati mediante interventi premiali o incentivati dalla disciplina del RUE in termini di superficie e/o volume, ad esempio art. 6bis, comma 4bis, oppure art. 57, comma 3, lettera a), sono realizzabili solo integralmente nel sottosuolo del fabbricato, ovvero non emergenti dal piano di campagna di progetto come definito all'art. 17bis, comma 1 del vigente RUE.

Art. 19 del RUE – Manutenzione Ordinaria (MO)

Ferma restando la definizione generale come indicata nella lettera a) dell'allegato alla L.R. 15/13 e s.m.i., oltre che nell'art. 3 co. 1 lett. a) del D.P.R. 380/01 e nel relativo Glossario Statale di cui D.M. 02/03/2018, le opere di ordinaria manutenzione possono essere eseguite senza alcun titolo abilitativo (fatte salve specifiche normative nazionali per agevolazioni fiscali, nonché ogni diversa prescrizione per la Città Storica e gli edifici tutelati esterni di cui ai relativi articoli del RUE), nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, in particolare: le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. n. 42/2004.

Tra le opere di MO è compresa anche la sostituzione con modifica dei materiali, della forma e/o dei colori degli elementi di finitura interni ed esterni dell'edificio/U.I.; inoltre, le specifiche di seguito riportate debbono intendersi come precisazioni di dettaglio per alcune delle opere ammissibili in MO, e precisamente:

1. Realizzazione di recinzioni in pali e rete e relativi cancelli dello stesso materiale nel rispetto della normativa di settore.

2. Rimozione controsoffitto non strutturale.
3. Isolamento in copertura.

Ripristini opere abusive

Gli interventi di ripristino consistenti nella mera demolizione di immobili o parti di questi non legittime, sono da considerarsi quali attività di edilizia libera non necessitanti di alcun titolo edilizio. Qualora il ripristino dello stato dei luoghi necessiti invece di interventi ricostruttivi, anche localizzati, per questi dovrà essere presentato idoneo titolo a seconda della tipologia di opere da realizzare.

Art. 20 del RUE – Manutenzione Straordinaria (MS)

Ferma restando la definizione generale come indicata nella lettera b) dell'allegato alla L.R. 15/13 e s.m.i. e all'art. 3 co. 1 lett. b) del DPR 380/01, le opere di straordinaria manutenzione possono essere eseguite nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. n. 42/2004.

Le specifiche di seguito riportate, fatta salva ogni diversa prescrizione per la Città Storica e gli edifici tutelati esterni di cui ai relativi articoli del RUE, debbono intendersi pertanto come precisazioni di dettaglio per alcune delle opere ammissibili in Straordinaria Manutenzione (MS), e precisamente:

1. consolidamento o sostituzione, senza modificarne la posizione, degli elementi strutturali quali murature esterne, scale, volte, coperture e solai, quest'ultimi comprensivi di eventuali maggiori spessori per esigenze strutturali e/o impiantistiche, con mantenimento invariato del posizionamento dell'intradosso o dell'estradosso;
2. consolidamento o sostituzione, con modifica della posizione, degli elementi strutturali interni verticali;
3. aperture di lucernai in falda;
4. realizzazione di «*cappotti termici*» alle pareti perimetrali, ai fini del miglioramento del rendimento energetico degli edifici esistenti, qualora ricorrano le condizioni previste dall'art. 90, comma 4 del vigente RUE;
5. interventi di placcatura e cerchiatura alle pareti perimetrali e alla copertura finalizzati al miglioramento e/o adeguamento sismico degli edifici esistenti, qualora ricorrano le condizioni previste dall'art. 90, comma 5 del RUE vigente;
6. incrementi di SA interni al volume per trasformazione di superfici a scomputo (es. Vano tecnico);
7. trasformazione di SU in SA;
8. aumento della superficie calpestabile interna ai vani dell'unità immobiliare, senza aumento del carico urbanistico (es. soppalco che genera superficie accessoria, non utile);
9. aumento della superficie calpestabile per la trasformazione in SU di SA interna all'unità immobiliare, attraverso la chiusura di aperture nel singolo campo di solaio entro i limiti 3,00 mq per opere IPRIPI di cui alla DGR n. 2272/2016 s.m.i. (soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione ai sensi punto 1.3.7 della delibera di C.C. n. 59/2019, da attuare con SCIA);
10. la creazione di nuove aperture o l'adeguamento di quelle esistenti per esigenze igienico-sanitarie e di

accessibilità alle nuove unità immobiliari e/o superamento barriere architettoniche, compatibilmente con le eventuali prescrizioni di tutela di cui al Capo 9 del RUE vigente, costituiscono manutenzione straordinaria "pesante" soggetta a SCIA;

11. La realizzazione di scale esterne per l'accesso ai piani rialzati, nel limite del pianerottolo e di 5 gradini con sporgenza totale fino a 1,50 ml.
12. La realizzazione di pensiline sovrastanti porte e/o finestre, costituite da materiali leggeri e facilmente smontabili, con aggetto ≤ 1.50 mt, con superficie dei frontalini entro il limite del 20% dell'intera superficie della facciata del fabbricato (esclusi gli aggetti);
13. La sostituzione, rinnovamento e messa a norma di parapetti di scale, balconi e terrazzi, anche se eseguita con materiali diversi da quelli originari e nell'interesse della facciata/prospetto, purché non associata a ulteriori interventi che incidano sul profilo estetico-architettonico dell'edificio.

Art. 21 del RUE – Restauro Scientifico (RS)

Ferma restando la definizione generale come indicata nella lettera c) dell'allegato alla L.R. 15/13 e s.m.i., le opere di restauro scientifico possono essere eseguite nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. n. 42/2004).

Le specifiche di seguito riportate, fatta salva ogni diversa prescrizione per la Città Storica e gli edifici tutelati esterni di cui ai relativi articoli del RUE, debbono intendersi pertanto come precisazioni di dettaglio per alcune delle opere ammissibili in Restauro Scientifico (RS), e precisamente;

1. incrementi della sagoma planivolumetrica per costruzione di nuovi collegamenti verticali ai fini della sicurezza e prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Art. 22 – Restauro e risanamento conservativo (RRC)

Ferma restando la definizione generale come indicata nella lettera d) dell'allegato alla L.R. 15/13 e s.m.i. e all'art. 3 co. 1 lett. c) del DPR 380/01, le opere di restauro e risanamento conservativo possono essere eseguite nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. n. 42/2004.

Le specifiche di seguito riportate, fatta salva ogni diversa prescrizione per la Città Storica e gli edifici tutelati esterni di cui ai relativi articoli del RUE, debbono intendersi pertanto come precisazioni di dettaglio per alcune delle opere ammissibili in Restauro e Risanamento Conservativo (RRC), e precisamente;

1. nuovi collegamenti verticali aperti e scoperti e modifica di quelli esistenti, esterni alla sagoma planivolumetrica e in aggetto, ai fini della sicurezza e prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità;

2. nuovi collegamenti verticali interni e modifica di quelli esistenti, con struttura autoportante o meno, compatibilmente con le eventuali prescrizioni di tutela di cui al Capo 9 del RUE vigente.
3. gli interventi di adeguamento al D.M. 236/89 delle scale esterne/interne esistenti.

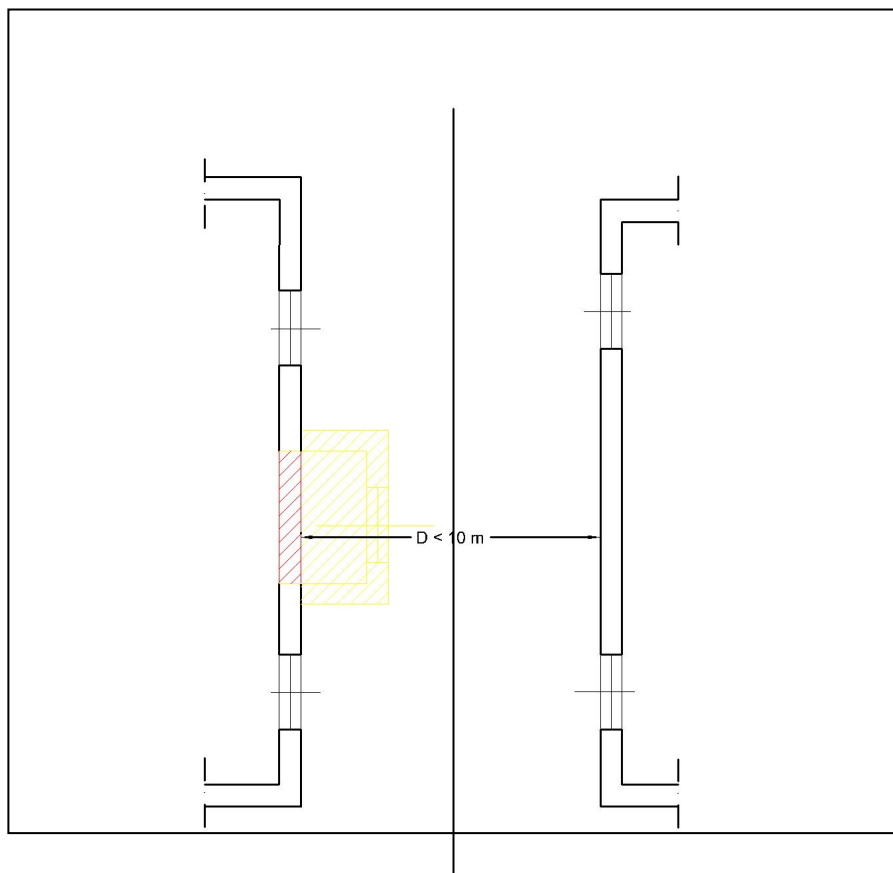
Art. 23 bis del RUE - Ristrutturazione Edilizia (RE)

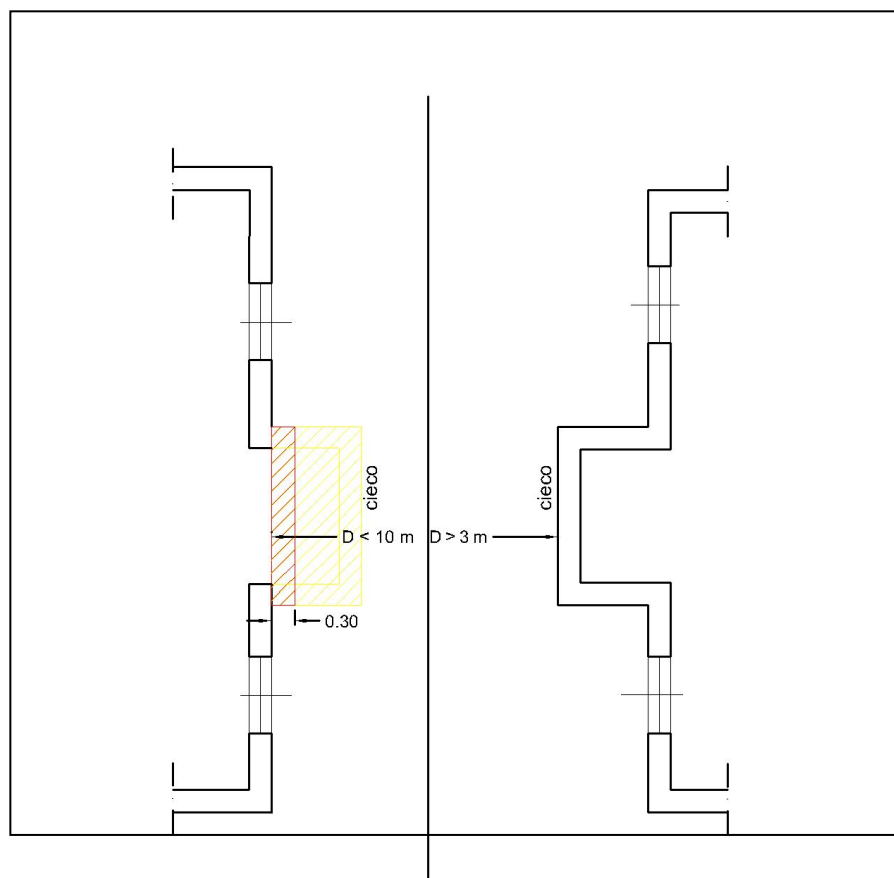
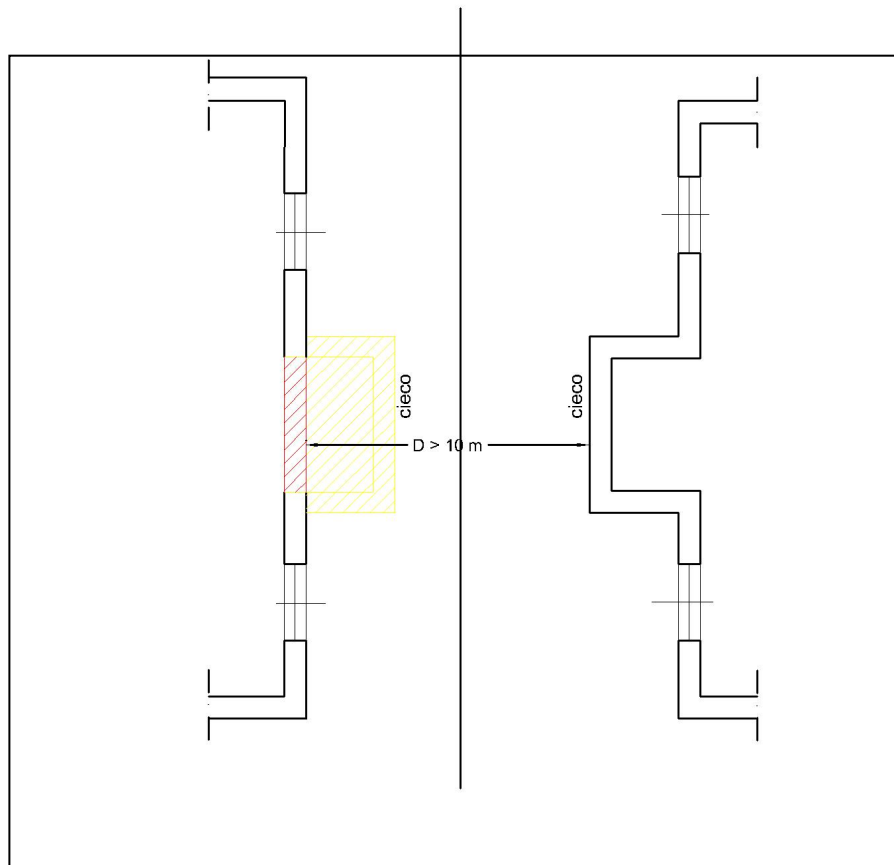
Ferma restando la definizione generale come indicata nella lettera f) dell'allegato alla L.R. 15/13 e s.m.i. e all'art. 3 co. 1 lett. d) del DPR 380/01, le opere di ristrutturazione edilizia possono essere eseguite nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. n. 42/2004.

Le specifiche di seguito riportate, fatta salva ogni diversa prescrizione per la Città Storica e gli edifici tutelati esterni di cui ai relativi articoli del RUE, debbono intendersi pertanto come precisazioni di dettaglio delle opere ammissibili in Ristrutturazione Edilizia (RE), e precisamente:

1. consolidamento e/o sostituzione con modifica della posizione di elementi strutturali interni quali: scale, volte e solai;
2. demolizione totale o parziale di solai interni interpiano;
3. con Re conservativa, la modifica della posizione di elementi esterni, quali murature e coperture, entro i limiti del volume esistente ed in conformità alle distanze di cui all'art. 23bis, comma 2 del RUE vigente;
4. solo in caso della demolizione di avancorpi dell'edificio, non vige obbligo della conformità delle distanze di cui all'art. 23bis, comma 2 del RUE vigente, fatta salva la verifica di cui all'art. 9 del D.M. 1444/68 nel caso di modifica aggravante delle preesistenti condizioni [vedere immagine 1, 2 e 3 a pag. 16].
5. con intervento massimo di RE conservativa, è ammesso l'incremento del volume totale all'interno del volume geometrico fuori terra del fabbricato (quali, ad esempio, la riduzione dello spessore del pacchetto strutturale della copertura, entro i limiti della sagoma preesistente, la traslazione dell'estradosso del solaio del piano rialzato fino alla quota del piano di campagna nell'intorno del fabbricato sprovvisto di piano interrato e/o seminterrato);
6. con intervento massimo di RE conservativa, è ammesso l'incremento di volumetria conseguente alla demolizione di massetti, vespai e/o strutture orizzontali interne, fino alla quota della platea di fondazione esistente;
7. la realizzazione di piscine interne a volumi legittimi o legittimabili con creazione di vasca interrata oltre il volume esistente;
8. la creazione di nuova SU in volume esistente, quali ad esempio: tamponamento loggia e/o portico, realizzazione di solaio e/o soppalco, eliminazione scala di collegamento interna per frazionamento unità immobiliari distinte, chiusura o riduzione campo di solaio di superficie $\geq 3,00$ mq);
9. tamponamento di loggia/portico per creazione vani accessori;
10. nuove aperture e/o modifica di quelle esistenti non ricomprese nei casi di Manutenzione Straordinaria "pesante" di cui al punto 12) della DTA riferita all'art. 20 del vigente RUE;
11. demolizione di pareti esterne al fine di realizzare logge e portici;
12. realizzazione/ampliamento di balconi, terrazze, scale esterne;

13. realizzazione di pensiline aventi una delle seguenti caratteristiche: materiali non leggeri e non facilmente smontabili; superficie dei frontalini oltre il limite del 20% dell'intera superficie della facciata del fabbricato (esclusi gli aggetti); aggetto > 1.50 mt;
14. trasformazione di sporti/pensiline e/o coperture piane, in balconi e/o terrazzi praticabili;
15. trasformazione in SU di SA esterna all'unità immobiliare principale (quali ad esempio: garage o accessorio autonomo in un vano abitabile e/o unità immobiliare);
16. trasformazione in SU di SA interna all'unità immobiliare principale, comprensiva anche degli interventi di cui ai precedenti punti 1), 4) e 5);
17. in caso di demolizione e ricostruzione totale o parziale è consentita la riduzione del volume nel rispetto delle distanze di cui all'art. 23bis, comma 2°, lettera b) del vigente RUE;
18. diversamente dalla modalità di intervento RE conservativa definita all'art.8, comma 4, è consentita la demolizione di porzioni di fabbricato anche poste in fascia di rispetto stradale o in presenza di altri vincoli;
19. nella Città Storica, il cambio di destinazione d'uso, contestuale ad un insieme sistematico di opere edilizie, si configura di Ristrutturazione Edilizia qualora relativo all'intero organismo edilizio o parte rilevante del medesimo, ovvero $\geq 50\%$ della SU complessiva del fabbricato.





Art. 28 del RUE – Definizione distanze

Manufatti seminterrati e fuori terra:

Ai fini della verifica delle distanze degli edifici di cui al Capo 6 del RUE, andrà considerato qualsiasi manufatto realizzato, anche parzialmente, fuori dalla quota del piano di campagna di progetto.

Art. 41 del RUE – Norme particolari parcheggi privati (P3)

Altezza utile dei vani:

L'altezza utile media pari a ml. 2,00 di cui all'art. 41, comma 3, è da riferirsi a quella minima da rispettare, salvo diverse prescrizioni da normative di settore.

Art. 45 bis del RUE - Attrezzature su aree libere e piscine pertinenziali su area privata

Comma 1 – prescrizioni attrezzature permanenti per parcheggi privati e pubblici a raso e attrezzature sportive-ricreative

- I materiali facilmente removibili e non comportanti la trasformazione irreversibile dell'area con mantenimento della permeabilità dei suoli in profondità entro il 50% della Superficie fondiaria, conformemente alle prescrizioni di cui all'art. 9 comma 3, possono essere costituiti, a titolo esemplificativo, da: ghiaia, percorsi asfaltati e aree pavimentate, ecc.;
- I manufatti accessori previsti per l'uso a parcheggio, verde e/o attrezzature sportive-ricreative, dovranno essere semplicemente infissi nel suolo o appoggiati allo stesso, oppure su cordoli di fondazione gettati in opera e/o su piccoli plinti. Nei casi in cui siano già presenti e legittime porzioni di aree pavimentate, i manufatti potranno essere poggiati o fissati con tasselli facilmente removibili, direttamente sulla pavimentazione esistente.

Comma 2 – prescrizioni attrezzature stagionali o temporanee per parcheggi privati e pubblici a raso e attrezzature sportive-ricreative

- I materiali facilmente removibili e non comportanti la trasformazione irreversibile dell'area con mantenimento della permeabilità dei suoli in profondità entro il 50% della Superficie fondiaria, conformemente alle prescrizioni di cui all'art. 9 comma 3, possono essere costituiti, a titolo esemplificativo, da: ghiaia, porzioni pavimentate facilmente smontabili, ecc.;
- Non è da intendersi prescrittivo l'obbligo di alberature e ombreggiatura secondo le prescrizioni del Regolamento per il Verde Urbano privato e pubblico e delle aree incolte per insediamento di attrezzature temporanee o stagionali;
- I manufatti accessori previsti per l'uso a parcheggio, verde e/o attrezzature sportive-ricreative, dovranno essere semplicemente infissi nel suolo o appoggiati allo stesso, oppure su cordoli di fondazione gettati in opera e/o su piccoli plinti. Nei casi in cui siano già presenti e legittime porzioni di aree pavimentate, i

manufatti potranno essere poggiati o fissati con tasselli facilmente rimovibili, direttamente sulla pavimentazione esistente.

CAPO 9 – CITTA' STORICA E EDIFICI TUTELATI ESTERNI

Art. 48 del RUE – Disposizioni generali

Comma 8 [RE ricostruttiva nel centro storico e negli edifici tutelati esterni]

A precisazione degli interventi di RE ricostruttiva ammessi nel centro storico e sugli edifici tutelati sparsi, è ammesso l'incremento del volume totale all'interno del volume geometrico fuori terra del fabbricato (quali, ad esempio, la riduzione dello spessore del pacchetto strutturale della copertura, entro i limiti della sagoma preesistente, la traslazione dell'estradosso del solaio del piano rialzato fino alla quota del piano di campagna nell'intorno del fabbricato sprovvisto di piano interrato e/o seminterrato).

Comma 15 [coibentazione facciate C.S. e tutelati esterni]

Sugli edifici ricadenti nelle categorie di tutela C e D, ubicati nella Città Storica o esterni alla medesima perimetrazione, le prescrizioni restrittive previste per l'installazione della coibentazione delle facciate non riguardano quelle non ubicate a confine con gli spazi pubblici e/o non in cortina edilizia continua con altri fabbricati (esempio: cavedi interni, cortili interni, porzioni arretrate ed isolate al piano copertura, ecc.).

CAPO 10 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E TURISTICI

Art. 60 - Sub-ambiti Auc.T3 - Ambiti consolidati in ambito costiero a ridotta caratterizzazione ricettiva

Comma 2

A chiarimento del comma 2, si specifica che la possibilità di applicazione degli interventi edilizi previsti per le AUC2 all'art. 53, comma 1, lettera b), non preclude l'esecuzione degli interventi di qualificazione e sostenibilità di cui all'art. 6bis e quindi l'applicazione dell'art. 57 del vigente RUE.

CAPO 15 – TERRITORIO RURALE: IMMOBILI APPARTENENTI AD AZIENDE AGRICOLE

Art. 81 del RUE - Definizioni

Comma 1 - Unità agricola (o azienda agricola)

La sussistenza del solo requisito soggettivo di imprenditore agricolo professionale (IAP) consente la continuazione dell'esercizio dell'attività agricola, anche in difetto della superficie fondiaria (SF) minima

definita al successivo comma 2), e la conseguente applicazione del comma 7 dell'art. 82 del RUE, senza la possibilità di incrementare la SC in quanto carente del requisito oggettivo della suddetta SF.

Art. 98 del RUE - Pergolati, gazebo, pergotende e ombrelloni

Comma 2 (specifiche sugli ombrelloni come da disposizione prot.n. 146698 del 12/05/2021))

Al comma 2 dell'art. 98 del RUE, l'ultimo capoverso stabilisce che «sono esclusi gli ombrelloni dalle prescrizioni sopra elencate, ma dovranno essere sostenuti con struttura mono appoggio, richiudibili senza dover effettuare opere di smontaggio, con copertura anche idrorepellente e di superficie ombreggiante fino a mq 25.00».

In forza di tale disposizione gli ombrelloni che posseggano le caratteristiche, sotto il profilo meramente edilizio possono essere realizzati liberamente e non sono sottoposti alle limitazioni previste dai commi 1 dell'art 98 RUE. Queste strutture comunque dovranno essere realizzate preservando gli interessi tutelati al terzo comma del citato articolo.

CAPO 17 – CRITERI GENERALI DI INTERVENTO NELLA CITTA' STORICA E NEGLI EDIFICI TUTELATI ESTERNI

Art. 107 del RUE- Manufatti tecnologici

Comma 3 (ultimo capoverso)

La prescrizione di non visibilità da qualunque spazio o edificio pubblico, nonché da visuali sensibili per il decoro e la tutela del centro storico, deve essere riferita per i soli punti di vista aperti al pubblico.

CAPO 23 – NORME COMPLEMENTARI

Art. 122 del RUE - Recupero a fini abitativi dei sottotetti

Comma 1 [aspetti strutturali]

Ai sensi dell'art 2, comma 2 quater L.R. 11/98, così come precisato nel parere dal C.T.S. Regionale n. 40 del 21-05-2015, le opere da realizzare o realizzate dovranno essere classificate ai fini sismici secondo quanto previsto dalle NTC vigenti al momento dell'esecuzione delle stesse e conseguentemente qualificate ed autorizzate/asseverate.

Con ONS, IPRIPi ed interventi locali, non sarà pertanto necessario procedere al miglioramento/adeguamento sismico dell'intero edificio.

Nel caso di interventi di recupero anche senza opere, la verifica strutturale dei solai esistenti rispetto ai nuovi carichi, sussistendone le condizioni previste dalle NTC dovrà essere dichiarata nell'ambito della relazione tecnico-asseverata per i casi già valutati, ovvero attraverso specifica valutazione di sicurezza da depositare agli atti all'interno del procedimento edilizio.

NORMATIVA TECNICA

IGIENICO-SANITARIA

Verifica dei parametri igienico-sanitari per i vani provvisti di controsoffittature.

Nei vani di Categoria A di cui al Regolamento igienico-sanitario edilizio di cui alla Del. di Consiglio Comunale n. 54 del 10-08-2021, la realizzazione di controsoffittature è consentita nel rispetto dell'altezza per le superfici minime dovute [esempio: soggiorno di 20,00 con altezza di 2,70 mt, il controsoffitto è ammesso per un'estensione massima di 6,00 mq, al fine di garantire la superficie minima conforme di 14,00 mq]; si rammenta che:

- la porzione di vano ribassata concorre alla verifica dei parametri di illuminazione e ventilazione;
- per la destinazione residenziale è prescritto che l'estensione delle porzioni di vano con altezza utile fino a ml. 2,00 non può eccedere il 50% dell'intera superficie del vano.