



# **RUE 2015**

## **Comune di Faenza**

### **“Le principali questioni edilizie di dettaglio ”**

Arch. Lucio Angelini - Servizio Edilizia Romagna Faentina

**Giornate di studio sull'urbanistica:  
il RUE della città di Faenza: metodo e innovazioni  
Complesso ex Salesiani Faenza - 4 maggio 2016**



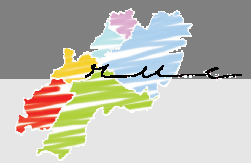
IL CONTESTO NORMATIVO EDILIZIO  
(con particolare riferimento al concetto di ristrutturazione)

LE DISTANZE NEL RUE

LA VARIABILE ALTEZZE

LA DISCIPLINA DEGLI USI

# IL CONTESTO NORMATIVO EDILIZIO



04.02.2010

DAL 279/2010 - Definizioni tecniche uniformi

Allegato A - **Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia;**

Allegato B - Sezione 1 (documentazione per la DIA) *[abrogata]*

Sezione 2 (documentazione per il PdC) *[abrogata]*

Sezione 3 **Definizione dei contenuti di alcuni elaborati**

30.07.2013

L.R. 15/2013

27.01.2014

Atto di Coordinamento n. 75 sui casi di non onerosità dei frazionamenti

I frazionamenti **NON pagano oneri** se:

- non sono connessi ad opere di **ristrutturazione**

- non comportano aumenti di **superfici utili**

- non comportano mutamenti di destinazione d'uso con **incremento di dotazioni territoriali**

27.01.2014

Atto di Coordinamento n. 76 sui criteri di sorteggio e ispezione delle opere ai fini dell'agibilità

- controlli da parte del SUE solo sulle pratiche presentate e **dopo la fine dei lavori** (non più obbligatori i controlli in corso d'opera);

- rigidi criteri per il sorteggio delle pratiche

# IL CONTESTO NORMATIVO EDILIZIO



30.01.2014

Atto CC 4470/2014 recepimento def. uniformi

17.02 2014

Atto G.R. 193/2014 sulle competenze AUSL ad esprimere parere in ordine al rilascio dei titoli abilitativi

Dopo l'**abrogazione del parere preventivo AUSL** da parte dell'art. 59 della LR 15/2013, con questo atto la Regione individua le attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente e la salute per le quali i SUAP possono (autonomamente o su richiesta degli interessati) chiedere il parere preventivo dell'AUSL. In tutti gli altri casi il rispetto dei requisiti igienico-sanitari è **autocertificato dal tecnico progettista**.

15.05.2014

Parere su ripristino edilizio

La Corte Costituzionale (sentenza 309/2011) stabilisce che la definizione delle categorie di intervento spetta allo Stato, pertanto l'emanazione del DL 69/2013 ("decreto del fare"), prevalendo sulla LR 15/2013, produce i seguenti effetti:

- **la ricostruzione di edifici crollati/demoliti è qualificabile come ristrutturazione** e non più come nuova costruzione: occorre documentazione che accerti i parametri edilizi dell'edificio originario;
- **scompare la categoria di intervento "ripristino edilizio"**

# IL CONTESTO NORMATIVO EDILIZIO



15.05.2014

Parere su ristrutturazione edilizia

L'intervento di ristrutturazione "conservativa", che non prevede la demolizione e ricostruzione dell'immobile, può essere distinto in:

- "leggera", che mantiene invariata la consistenza dell'edificio esistente ed il suo carico urbanistico;
- "pesante", che ammette aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti, delle superfici e delle destinazioni d'uso, "modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti" [da leggersi così dopo il Decreto Sblocca Italia – vedi "indicazioni applicative" del 21.11.2014]

**A seguito dei lavori, l'area di sedime può non coincidere con quella originaria.**

- la ristrutturazione comprende anche la demolizione e riedificazione, superando il concetto di "fedele ricostruzione": l'unico requisito da osservare nell'intervento ricostruttivo è il **mantenimento della stessa volumetria del fabbricato preesistente**, fatte salve le sole innovazioni necessari per la sismica, l'efficiamento energetico, l'accessibilità e l'installazione di impianti tecnologici;

Per gli **edifici vincolati** è però prescritto il mantenimento della stessa sagoma dell'edificio preesistente

- la ristrutturazione può comportare un intervento di riduzione del volume originario

**Aspetto non trattato nel parere: la ristrutturazione, può ammettere lo spostamento del fabbricato in altra posizione?** (Il D.lgs 301/2002 aveva modificato l'art. 3 del DPR 380/2001 eliminando il riferimento al mantenimento dell' "area di sedime").

Un riferimento autorevole può essere la **Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 7 agosto 2003, n. 4174**, riportata per estratto:

*"Va osservato, in proposito, che [...] per quanto riguarda «l'area di sedime», non si ritiene che l'esclusione di tale riferimento possa consentire la ricostruzione dell'edificio in altro sito, ovvero posizionarlo all'interno dello stesso lotto in maniera del tutto discrezionale.*

*La prima ipotesi è esclusa dal fatto che, comunque, si tratta di un intervento incluso nelle categorie del recupero, per cui una localizzazione in altro ambito risulterebbe palesemente in contrasto con tale obiettivo; quanto alla seconda ipotesi si ritiene che debbono considerarsi ammissibili, in sede di ristrutturazione edilizia, solo modifiche di collocazione rispetto alla precedente area di sedime, sempreché rientrino nelle **varianti non essenziali**, ed a questo fine il riferimento è nelle definizioni stabilite dalle leggi regionali in attuazione dell'art. 32 del Testo unico.*

*Resta in ogni caso possibile, nel diverso posizionamento dell'edificio, adeguarsi alle disposizioni contenute nella strumentazione urbanistica vigente per quanto attiene **allineamenti, distanze e distacchi**."*

Art. 12.2 delle NdA del RUE

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione, finalizzati o meno a nuove costruzioni o **accorpamenti**, sono ammessi limitatamente agli edifici o loro parti che risultino estranei al contesto o alla tradizione costruttiva agricola e nel caso in cui ricostituiscano migliori condizioni di congruità con il territorio rurale.

# IL CONTESTO NORMATIVO EDILIZIO



15.05.2014

Atto URF 2272014 - equivalenza  
parametri nuove definizioni uniformi

30.05.2014

LR 5/2014  
Recupero abitativo dei sottotetti

Modifica la LR 11/98. Principali temi:

- riguarda gli edifici residenziali in territorio urbano o urbanizzabile, accatastati al 31.12.2013
- Hu media 2,40 m per i locali abitativi; 2,20 m per i locali a servizi
- rapporto illuminante in falda  $\geq 1/16$
- sono considerati interventi di ristrutturazione edilizia soggetti a SCIA
- comportano il pagamento di oneri in base alla tariffa RE con aumento di CU (fatti salvi i casi di esonero o riduzione)
- sono richiesti i parcheggi pertinenziali con possibilità di monetizzazione

07.07.2014

Atto di Coordinamento n. 993 -  
Modulistica unificata

07.07.2014

Atto di Coordinamento n. 994 -

- Divieto duplicazione norme sovraordinate
- **Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia**
- **modifiche alle definizioni delle distanze: esclusione degli sporti  $\leq 1,50$  m dalla misurazione della distanza dai confini di zona, dai confini di proprietà e tra edifici/distacchi**

18.07.2014

LR 17/2014 Finanziaria - deroga DM  
1444/68

- Derghe alla distanza tra pareti finestrate ai fini della riqualificazione del patrimonio esistente



## IL CONTESTO NORMATIVO EDILIZIO

12.09.2014

DL 1333/2014 -Sblocca Italia

17.11.2014

Det. 16913 - Primo adeguamento della modulistica

21.11.2014

Circolare sull'applicazione dello Sblocca Italia – riscrittura articoli LR 15/2013 interessati da modifiche applicative

- **non sono onerosi** gli interventi di manutenzione straordinaria soggetti a CIL asseverata che prevedono il passaggio di locali o parti di essi da superficie accessoria a superficie utile, in quanto ciò non comporta aumento della superficie calpestabile
- ripristino della distinzione tra **varianti essenziali** e non essenziali così come era previsto all'art. 18 della LR 31/2002, che era stato abrogato dall'art. 22 della LR 15/2013
- la sanzione pecuniaria in caso di mancata presentazione della CIL passa **da 258 a 1000 Euro**

30.01.2014

Atto CC 237/2014 sui criteri per il sorteggio delle pratiche ai fini dei controlli e del rilascio dell'agibilità

- 25% delle pratiche sorteggiate;
- pubblicazione periodica dei dati sulle agibilità con newsletter sul sito
- per approfondimenti newsletter n. 1 del 28/01/2015

20.03.2015

Det. 3316 - Secondo adeguamento modulistica

21.03.2015

Atto C URF n. 11 Approvazione RUE

# IL CONTESTO NORMATIVO EDILIZIO



20.05.2015

Corte di Cass. 20846  
in materia di ristrutturazione

Il concetto di prospetto non va confuso con quello di sagoma:

**Sagoma:** conformazione planovolumetrica della costruzione ed il suo perimetro, in senso verticale ed orizzontale (le aperture sono escluse dal concetto di sagoma)

**Prospetti:** facciata dell'edificio, attinente al profilo estetico-architettonico dell'edificio

*“...un intervento di **ristrutturazione edilizia** come quello del caso che ci occupa, che ha visto una parziale demolizione e successiva ricostruzione del manufatto, mantenendo le medesime dimensioni di quello preesistente (e quindi la sua sagoma), ma comportando lo spostamento di una finestra dal lato est -dove veniva chiusa- al lato nord -dove veniva aperta- (e quindi modifica dei prospetti) necessitava di permesso di costruire, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera c), d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380”*

25.05.2015

Chiarimenti sulla  
definizione di  
ristrutturazione edilizia

*“**Nella normativa statale (e regionale) la modifica ai prospetti è un intervento contemplato nella ristrutturazione edilizia pesante [...]***

*La giurisprudenza ha chiarito che si ha ristrutturazione edilizia pesante tutte le volte in cui venga interessato dall'intervento anche solamente uno dei parametri ... (il volume, i prospetti, la destinazione d'uso in zona A, la sagoma in edifici vincolati)*

*[...]*

*E' evidente che le rilevanti trasformazioni ora attuabili come manutenzione straordinaria (frazionamenti, accorpamenti, aumento di superficie) richiederebbero di includervi anche le modifiche ai prospetti (per esempio l'apertura di finestre e di accessi nelle nuove unità immobiliari); tuttavia non si può disconoscere l'univoca lettera della norma statale e soprattutto l'interpretazione giurisprudenziale precedentemente richiamata”*

03.06.2015

Newsletter del settore  
Territorio n. 13

*“E' parere di questo SUE che per inquadrare un'opera edilizia nella corretta tipologia di intervento (se manutenzione straordinaria o restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione), sia sempre necessario considerare le caratteristiche complessive dell'intervento: la definizione di ristrutturazione, sia nel testo nazionale sia in quello regionale, presuppone sempre la trasformazione degli organismi edilizi mediante un "insieme sistematico" di opere che abbia incidenza sugli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio.”*





## IL CONTESTO NORMATIVO EDILIZIO

14.07.2015	Det. 8822 - Terzo adeguamento modulistica
16.07.2015	LR 9/2015 Legge comunitaria - disciplina dei cambi d'uso
31.07.2015	Circolare sulla nuova disciplina del mutamento di destinazione d'uso
22.02.2016	Chiarimenti su onerosità per interventi di ristrutturazione edilizia attinenti ai prospetti
27.04.2016	Atto C. URF n. 17/2016 ADOZIONE della Variante n. 2 al RUE - Aree pubbliche ed altre modifiche minori

- la Regione prevede la corresponsione del contributo di costruzione nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia: è stato posto il quesito circa le modalità di calcolo del contributo (parametrato alla superficie di intervento) quando le opere di ristrutturazione riguardino ad esempio il solo spostamento di finestre.

Al riguardo la Regione precisa che l'onerosità “è riferita a i tipici casi in cui l'intervento sull'esistente consista in un insieme sistematico di opere che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente” con la conseguenza che “nel caso di interventi limitati a taluni elementi architettonici che interessino i prospetti degli edifici, l'amministrazione comunale possa stabilire che non siano assoggettati al pagamento degli oneri di urbanizzazione.”

Contiene l'adeguamento alla disciplina degli usi (di immediata applicazione)



## LE DISTANZE NEL RUE

Distanze dal confine stradale (Ds)

RUE - art. 2 comma 2

d.lgs. 285/92 e d.P.R. 495/92  
codice della strada e regolamento di attuazione

Distanze dai confini di proprietà

RUE - art. 2 comma 2  
e norme specifiche di zona

Distanze tra edifici

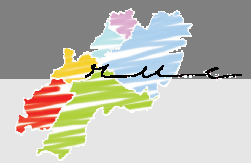
Codice Civile - art. 873

Distanze tra pareti finestrate

DI 1444/1968 - art. 9

Altre distanze di natura privatistica  
(es: pozzi, tubi, canali, fossi, alberi, vedute)

Codice Civile



## Distanza dal confine stradale (Ds)



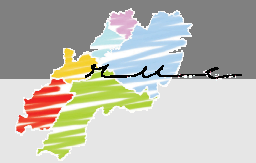
Per le distanze dal confine stradale si tiene conto delle fasce di rispetto stabilite dal Codice della Strada o, qualora più restrittive, dal RUE.  
In assenza di diverse disposizioni, la distanza minima deve essere definita in relazione ad allineamenti, edifici preesistenti, nuovi fili edilizi da individuare e alla sicurezza della circolazione; in assenza di tali condizionamenti la distanza minima è pari a 5 m.

### Da "RUE\_Elaborato generale di controdeduzione" Vol. 4

Si premette che la possibilità di uniformarsi a nuovi fili edilizi o agli allineamenti individuabili lungo le strade in centro urbano costituisce generalmente una condizione per costruire a meno di 5 metri dal confine stradale; solo in limitati casi (es: gruppi di edifici costruiti in zona produttiva alla distanza di 7,50 metri dalla strada) la norma potrebbe portare a distanze maggiori. Il fine della norma è intuitivo e attiene all'ordinato assetto urbanistico delle costruzioni nei contesti già costruiti, soprattutto quando si tratta di edificare lotti rimasti liberi in tessuti consolidati.

Si crede che, stante i suddetti fini, l'assoluta certezza normativa nel definire a priori le distanze dalle strade sia un obiettivo impraticabile. Posto che il significato lessicale di "filo edilizio" e "allineamento" è sufficientemente chiaro, resta un'alea valutativa la cui oggettività (e non discrezionalità) è da mettere in relazione a molteplici aspetti legati ai singoli progetti e relativi contesti. Ad esempio, l'allineamento individuabile nelle costruzioni esistenti può essere un elemento chiaro e indiscutibile nel caso di edifici sorti sulla base di un piano attuativo che individuava un preciso filo edilizio, oppure nel caso di un borgo attestato omogeneamente lungo la strada, ma diventa un elemento di più ampia valutazione se gli edifici esistenti sono sorti spontaneamente a distanze variabili dalla strada: in questo caso, la definizione dell'"allineamento" stradale o l'individuazione di un nuovo filo edilizio non potrà prescindere da valutazioni circostanziate allo specifico contesto, nonché alle caratteristiche del progetto del nuovo edificio, sempre al fine di pervenire al migliore assetto urbanistico temperando tutte le variabili e gli interessi in gioco. Su tutto occorre acquisire il parere sulla sicurezza della circolazione da parte del competente settore di polizia municipale: questo aspetto, il più condizionante, è necessariamente demandato alle valutazioni degli uffici competenti, che dovranno tenere conto di una pluralità di aspetti (posizione del lotto -se in linea con altri o in un incrocio, caratteristiche della strada e del traffico veicolare, presenza di impedimenti alla visuale, ecc.).

Dal punto di vista procedimentale, la valutazione sulla distanza dalla strada sarà effettuata sulla base del progetto presentato in sede di titolo edilizio abilitativo, nell'ambito delle ordinarie procedure istruttorie. La richiesta di una valutazione preventiva non è mai obbligatoria, ma rappresenta una facoltà del proprietario in relazione al proprio eventuale interesse.



“AZZERAMENTO” DELLE DISTANZE DAI  
CONFINI DI PROPRIETA'



Il RUE “azzerà le distanze” nel senso che -in generale- **non prevede distanze dal confine**, rimandando al solo rispetto delle norme di legge.

Sono però previste **alcune eccezioni**, in ambiti determinati del territorio:

“Art. 2, comma 2, delle NdA del RUE:

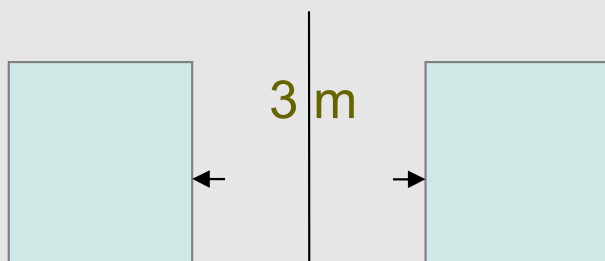
Sono fatte salve maggiori distanze stabilite nelle specifiche norme di zona del RUE... “



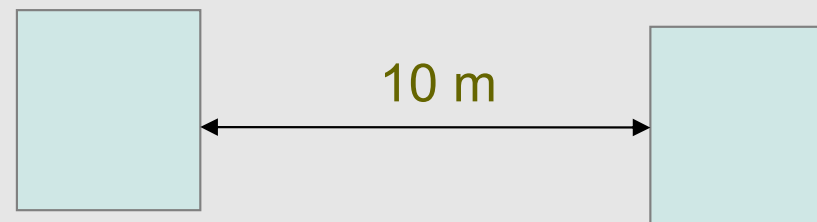
## LE DISTANZE NEL RUE

Art. 2, comma 2, delle NdA del RUE:

**I limiti alla distanza dai confini di proprietà derivano dalle norme del Codice Civile e dalle norme sovraordinate e di settore...**



art. 873 codice civile

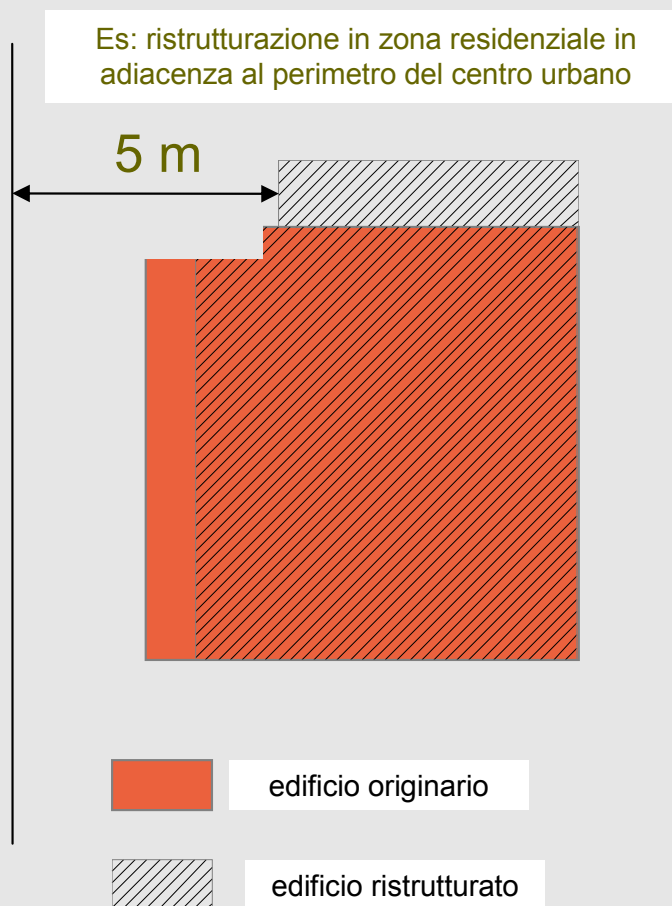


art. 9 del DM 1444/68



# LE DISTANZE NEL RUE

I limiti alla distanza dai confini di proprietà derivano dalle norme del Codice Civile e dalle norme sovraordinate e di settore **anche nei casi di ristrutturazione edilizia per la parte che rimane entro l'area di sedime e la sagoma del fabbricato originario**



## Da "RUE\_Elaborato generale di controdeduzione" Vol. 3

Si ritiene necessario determinare la disciplina delle distanze dai confini di proprietà nel caso di "interventi di ristrutturazione edilizia" così come definiti alla lettera f) dell'Allegato alla LR 15/2013.

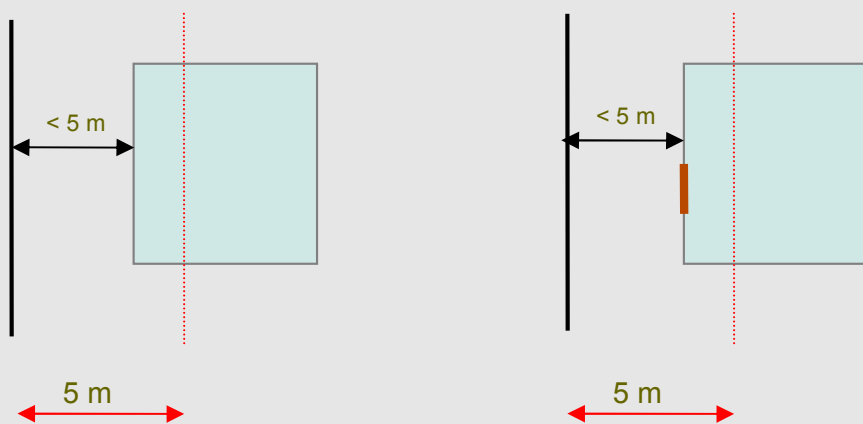
Come noto, la definizione di "ristrutturazione edilizia" si è progressivamente ampliata fino ad arrivare a comprendere la ricostruzione di edifici crollati o demoliti (DL n. 69/2013 c.d. "Decreto Del Fare"), fattispecie questa che in precedenza veniva pacificamente intesa come "nuova costruzione". La definizione regionale specifica inoltre che gli interventi di ristrutturazione edilizia "comprendono altresì quelli che comportano [...] modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici [...]". Nei suddetti casi dove, pur in presenza di interventi di ristrutturazione (e non di nuova costruzione), si ottiene come risultato un edificio praticamente "nuovo" (sia nel caso di ricostruzione di edifici crollati, sia nel caso di modifiche a sagome e volumi) non è chiaro -se non attraverso una previsione normativa che qui si intende formulare- se sia corretto poter escludere qualsiasi verifica sulle distanze dai confini oppure se si debba ricondurre una simile trasformazione edilizia alla disciplina delle distanze previste per le nuove costruzioni (con tutte le limitazioni che ne derivano).

In questa sede di RUE si intende stabilire che nel caso di interventi di ristrutturazione che mantengano l'edificio all'interno dell'area di sedime e della sagoma, valgono esclusivamente i limiti alla distanza dai confini di proprietà che derivano dalle norme del Codice Civile e dalle norme sovraordinate e di settore, senza necessità di sottostare ad eventuali limitazioni previste dal RUE per le nuove costruzioni. La presente integrazione normativa produce effetti soprattutto in zona agricola: in tali zone sarà da intendersi che gli edifici possono essere ristrutturati, per la parte che rimane entro l'area di sedime del fabbricato, senza adeguarsi alla distanza di 10 metri dal confine. La presente proposta è coerente con l'impostazione generale della disciplina di cui all'art. 2, che tende a "liberalizzare" le distanze dai confini individuando i pochi casi ove limitarle o condizionarle, per ragioni di tutela ambientale o per non imporre eccessivi gravami sui lotti confinanti. Si osserva infine che una simile problematica è stata affrontata recentemente, in termini analoghi, dalla Regione Emilia-Romagna per i casi di qualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente, prevedendo deroghe alle distanze di cui all'art. 9 del DM 1444/68 in virtù dell'art. 2-bis del DPR 380/2001 (vedi art. 30 della LR 17/2014).



# LE DISTANZE NEL RUE

Entro la distanza di 5 m dai confini di proprietà, è consentito realizzare o modificare fuori sagoma pareti finestrate con atto trascritto di assenso del confinante.



OK parete cieca

Parete finestrata con atto di assenso trascritto

## Da "RUE\_Elaborato generale di controdeduzione" Vol. 3

La norma adottata prevede che "Entro la distanza di 5 m dai confini di proprietà, è consentito realizzare o modificare pareti finestrate con atto trascritto di assenso del confinante." Risulta evidente il fine della disposizione, intesa a non limitare eccessivamente le possibilità edificatorie nei lotti confinanti: se infatti si potesse liberamente costruire una parete finestrata a distanza inferiore di 5 metri dal confine, il vicino si vedrebbe costretto a costruire a distanza maggiore di 5 metri per salvaguardare la distanza inderogabile di 10 metri tra pareti finestrate. Il problema si presenterebbe anche nel caso di "modifica" di una parete finestrata esistente, intendendo qui ricomprendere solo quei casi di modifica suscettibili di limitare il diritto all'edificazione nel lotto confinante, quali ad esempio ampliamenti della parete finestrata stessa. Vi sono casi di modifica di pareti finestrate esistenti che, per contro, sono ininfluenti sui diritti edificatori dei vicini, quali ad esempio le modifiche in riduzione della parete o piccole modifiche alle aperture già presenti: in ogni caso, qualora si modificano le aperture già presenti, è la legislazione sovraordinata (con tutto il conseguente apparato giurisprudenziale e dottrinale) che determina i casi sostanziali generanti nuove servitù di veduta sul fondo confinante.

Per quanto compete disciplinare al RUE, si ritiene necessario, per maggiore chiarezza, specificare che le modifiche alle pareti finestrate per le quali occorra atto trascritto di assenso del confinante sono circoscritte ai casi effettivamente limitanti l'edificabilità altrui, pertanto quelli riconducibili alla modifica fuori sagoma delle pareti stesse, mentre le modifiche alle aperture esistenti restano regolate dalla disciplina sovraordinata.

# LE DISTANZE NEL RUE



## Casi di maggiori distanze stabilite dal RUE

Articolo NdA	casistica	Dc min.	derogabile
Art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato]	Maggiori volumi derivanti dall'incentivo energetico	5 m	SI
Art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato] Art. 8 [Ambito produttivo specializzato] Art. 9 [Ambito produttivo misto] Art. 10 [Ambito misto di riqualificazione]	fascia inedificabile in adiacenza al perimetro del centro urbano ove perseguire prioritariamente la realizzazione del verde.	5 m	NO
Art. 12.5 [Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola]	ampliamenti	5 m	SI
Art. 13 [Ambiti ad alta vocazione prod. agricola] Art. 14 [Aree di valore naturale e ambientale] Art. 15 [Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico] Art. 17 [- aree rurali di conserv. del verde privato - attività estrattive]	nuova costruzione	10 m	SI
	ampliamenti	5 m	SI
Art. 17 [agglomerati resid. in ambito extraurbano]	solamente rispetto alla perimetrazione della nuova costruzione	5 m	SI
Art. 17 [attività produttive di servizio all'attività agricola e vivai]	sempre	10 m	SI
Art. 23 [Aree di rispetto delle mura storiche]	sempre	5 m	NO





## Altre particolari distanze previste nel RUE

Art. 32 NdA [Distributori di carburanti]

Le pensiline devono avere una distanza dalla strada di almeno 3 m  
I fabbricati che determinano Sul dovranno essere realizzati allaDc minima di 5 m  
(derogabile)

Art. 63 Tav. P.5 [Tende parasole]

Le tende non devono sporgere, neppure parzialmente, su strada, mantenendo una distanza misurata in proiezione orizzontale di almeno 50 cm dal limite della carreggiata.

Art. 67 Tav. P.5 [Totem pubblicitari]

Deve essere perseguita la maggiore distanza possibile dalla sede stradale, comprese controstrade, fasce di sosta e piste ciclabili. Tale distanza fuori dei centri abitati non deve in ogni caso essere inferiore a tre metri, mentre dentro i centri abitati può essere ridotta fino al minimo di 1 metro; la misura si effettua in ogni caso dal limite esterno del totem.

Art. 69 Tav. P.5 [Pergolati ombreggianti e pergolati leggeri]

Nelle zone interessate da limiti di distanza dal confine, gli elementi montanti verticali dei pergolati devono essere posti alla distanza minima di 1,50 m dai confini: in questi casi, distanze inferiori sono consentite con assenso scritto dei proprietari confinanti. Possono essere costruiti in aderenza a pareti già esistenti sul confine, anche oltre alle dimensioni di queste ultime;

D

Art. 70 Tav. P.5 [Annessi da giardino]

Nelle zone interessate da limiti di distanza dal confine, devono essere posti alla distanza minima di 1,50 m dai confini: in questi casi, distanze inferiori sono consentite con assenso scritto dei proprietari confinanti. Possono essere costruiti in aderenza a pareti già esistenti sul confine, anche oltre alle dimensioni di queste ultime;

D



## Altre particolari distanze previste nel RUE Distanze per alberi e verde

### Art. 892 del Codice Civile

“Chi vuole piantare alberi presso il confine deve osservare **le distanze stabilite dai regolamenti** e, in mancanza, dagli usi locali. Se gli uni e gli altri non dispongono, devono essere osservate le seguenti distanze dai confini:

- 1) tre metri per gli alberi di alto fusto. Rispetto alle distanze, si considerano alberi ad alto fusto quelli il cui fusto, semplice o diviso in rami, sorge ad altezza notevole, come sono i noci, i castagni, le querce, i pini, i cipressi, gli olmi, i pioppi, i platani e simili;
- 2) un metro e mezzo per gli alberi di non alto fusto. Sono reputati tali quelli il cui fusto, sorto ad altezza non superiore a tre metri, si diffonde in rami;
- 3) mezzo metro per le viti, gli arbusti, le siepi vive, le piante da frutto di altezza non superiore di 2 metri e mezzo. La distanza deve essere però di un metro qualora le siepi siano di ontano, di castagno e di altre piante simili che si recidono periodicamente vicino al ceppo e di due metri per le siepi di robinie.

La distanza si misura dalla linea del confine alla base esterna del tronco dell'albero nel tempo della piantagione, o dalla linea stessa al luogo ove fu fatta la semina.

Le distanze anzidette non si devono osservare se sul confine esiste un muro divisorio, proprio o comune, purché le piante siano tenute ad altezza che non ecceda la sommità del muro”

### Art. 45 Tav. P.5

**La piantumazione di nuovi alberi [...] deve essere eseguita nel rispetto:**

- nel centro urbano, delle seguenti distanze dai confini di proprietà:
- 1 m per gli alberi di alto fusto;
- 0,50 m per gli alberi non di alto fusto;
- 0,30 m per le siepi;
- delle norme del Codice Civile, per quanto sopra non specificato;



# LE DISTANZE NEL RUE

## LE DISTANZE TRA COSTRUZIONI NEL CODICE CIVILE

### ART. 873 - Distanze nelle costruzioni

Le **costruzioni** su **fondi finitimi**, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a **distanza non minore di tre metri**. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore.

#### Nozione "civilistica" di **costruzione**

Qualsiasi opera che abbia i caratteri della solidità, della stabilità e della immobilizzazione rispetto al suolo. Eventuali sporti od aggetti assumono il carattere di costruzione qualora siano stabilmente incorporati all'immobile ed idonei ad ampliarne la superficie o la funzionalità (come le scale e le terrazze) e non presentino carattere meramente decorativo (come le mensole, i cornicioni, le grondaie e simili).

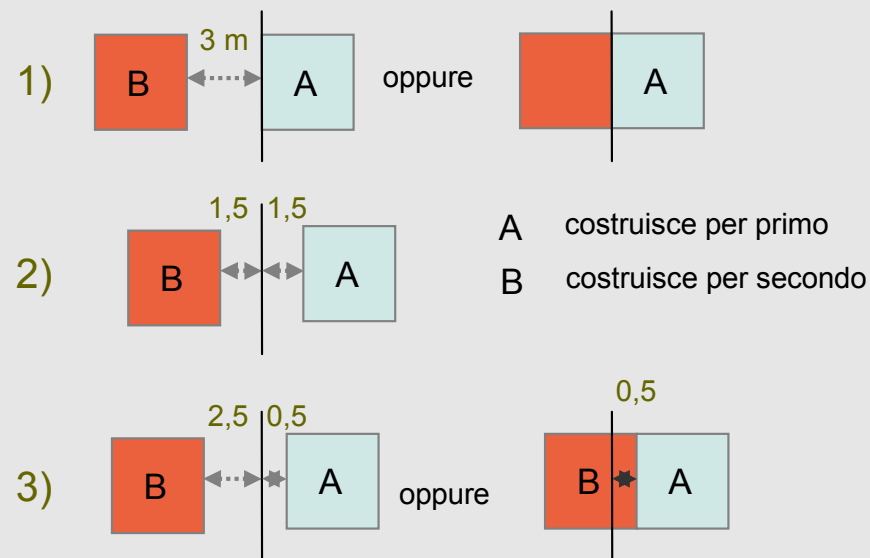
#### "fondi finitimi"

Il rispetto della distanza nelle costruzioni deve essere osservato anche quando il terreno interposto tra le stesse non appartenga ad alcuno dei proprietari di esse, ma sia loro comune ovvero anche di proprietà di terzi.

### "principio di prevenzione"

Chi edifica per primo non è obbligato dalla legge a rispettare alcuna distanza dal confine stesso ove sul fondo finitimo non sia presente alcuna costruzione. Chi edifica per primo ha pertanto tre possibilità:

- 1) può costruire sul confine: il vicino potrà costruire in appoggio o aderenza;
- 2) può costruire a 1,5 m dal confine: il vicino dovrà costruire anch'esso ad almeno 1,50 m. dal confine;
- 3) può costruire ad una distanza inferiore a 1,50 m, ma in tal caso il vicino potrà avanzare il proprio fabbricato fino a quello preesistente pagando il valore del suolo occupato.



Atto coord. Regionale 279/2010 (modificato con Atto 994/2014)

#### 44. Distanza tra edifici / Distacco (De)

Lunghezza del **segmento minimo** che congiunge gli edifici. 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.



## LE DISTANZE TRA COSTRUZIONI NEL DM 1444/68

L'art. 9 del DM, avendo natura di norma primaria, sostituisce eventuali disposizioni contrarie contenute nelle norme tecniche degli strumenti urbanistici

### ART. 9 – Limiti di distanza fra i fabbricati

Sono distanze minime [inderogabili] tra i fabbricati nelle diverse zone territoriali omogenee (da verificare indipendentemente dal fatto che le costruzioni siano su fondi finitimi o meno)

Distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade: devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 m
- ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Solo per le zone C?

**Zone A:** è previsto il **mantenimento delle distanze** preesistenti per operazioni di risanamento conservativo e ristrutturazioni, senza tenere conto di costruzioni recenti e prive di valore storico, artistico o ambientale

**Nuovi edifici ricadenti in altre zone:** distanza minima assoluta di **10 metri** tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

**Zone C:** distanza minima **comunque pari all'altezza del fabbricato più alto**; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

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



## LE DISTANZE TRA COSTRUZIONI NEL DM 1444/68

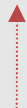
La corretta applicazione dell'art. 9 del DM 1444/68 richiede l'approfondimento dei seguenti aspetti:

- concetto di **“nuova costruzione”** rilevante ai fini delle distanze
- concetto di **“parete finestrata”**
- **come si misurano le distanze?**

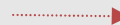


**Nozione “urbanistico/edilizia” di nuova costruzione (art. 3 DPR 380/2001)**

Interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio residuali rispetto agli interventi di m.o., m.s., restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.  
Comprende gli ampliamenti all'esterno della sagoma esistente



**Quindi nel caso di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria (ristrutturazione) non occorre verificare la distanza tra pareti finestrate?**



**La ristrutturazione che utilizza l' area di sedime (a seguito di demolizione e ricostruzione) non è tenuta al rispetto delle distanze legali semprechè si realizzino la stessa volumetria e sagoma (Cons. di Stato, sez. IV, 21.10.2013 n. 5120).**

# LE DISTANZE NEL RUE

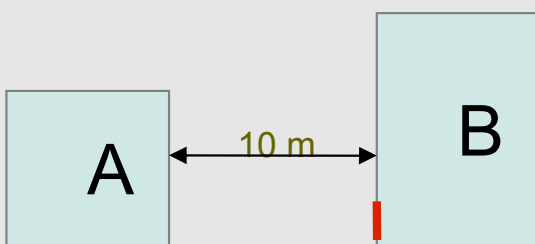


## LE DISTANZE TRA COSTRUZIONI NEL DM 1444/68

### Nozione "parete finestrata" nella Sentenza Cons. Stato 5557 del 22/11/2013

Per "pareti finestrate", ai sensi dell'art. 9 D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 devono intendersi, non (soltanto) le pareti munite di "vedute", ma più in generale **tutte le pareti munite di aperture di qualsiasi genere verso l'esterno, quali porte, balconi, finestre di ogni tipo (di veduta o di luce)**

la distanza minima di dieci metri è richiesta anche nel caso che **una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata** e che è indifferente se tale parete sia quella del nuovo edificio o quella dell'edificio preesistente, essendo sufficiente, per l'applicazione di tale distanza, che le finestre esistano in qualsiasi zona della parete contrapposta ad altro edificio (...); ne consegue, pertanto, che il rispetto della distanza minima è **dovuto anche per i tratti di parete che sono in parte privi di finestre.**"



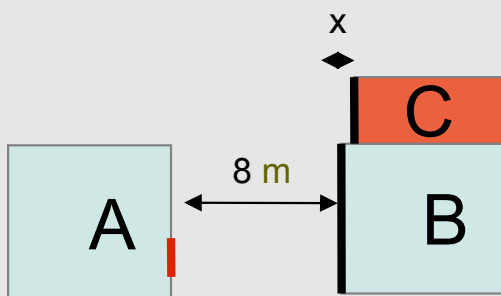
A costruisce per primo  
B costruisce per secondo

Sul fatto che le luci determinino o meno parete finestrata

### Cons. Stato n. 2861 del 11.06.2015

... la regola del rispetto della distanza dei dieci metri, di cui all'art. 9 del D.M. n.1444/1968, si riferisce esclusivamente a pareti munite di finestre qualificabili come vedute e non ricomprende anche quelle su cui si aprono finestre cosiddette lucifere .

Quanto deve essere "x" perchè le due pareti possano dirsi distinte?



A e B Edifici esistenti  
C Ampliamento

Le scale esterne, anche se scoperte, vanno computate nel calcolo della distanza tra pareti finestrate?

Una porta finestra determina parete finestrata?

I portici costituiscono pareti finestrate?

La presenza del solo portone di un garage rende finestrata la parete?



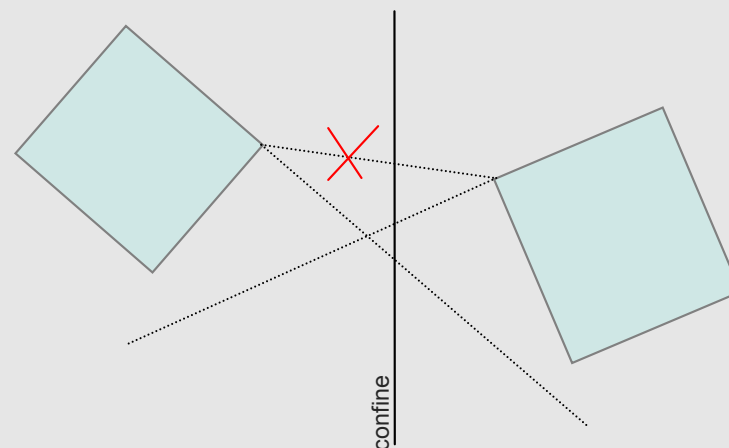
# LE DISTANZE NEL RUE

## COME SI MISURANO LE DISTANZE

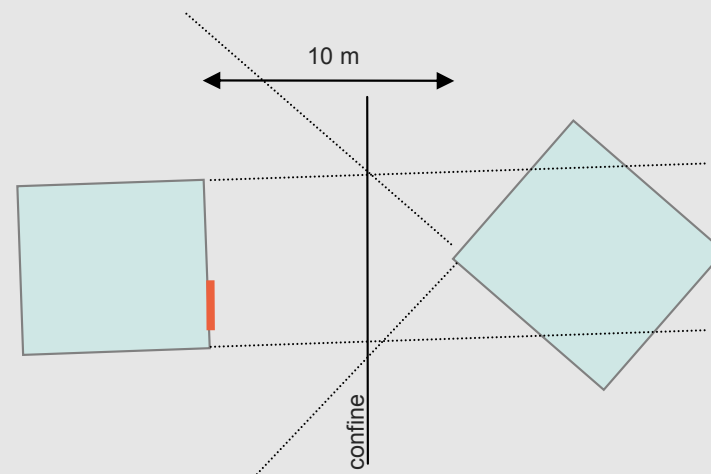
L'art. 9 del DM 1444/1968 prescrive che la distanza minima assoluta di 10 m debba intercorrere **tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti**

*Le norme sulle distanze legali si applicano soltanto agli edifici che si **fronteggiano**, per cui la loro misurazione deve essere effettuata **in modo lineare e non a raggio** come invece previsto in materia di vedute (Cass. n. 7285 del 07/04/2005)*

*In relazione allo scopo delle limitazioni poste dall'art. 873 c.c., e dalle norme legislative o regolamentari che lo integrano, che è quello di evitare intercapedini dannose, le distanze tra edifici **non si misurano in modo radiale**, come avviene per le distanze rispetto alle vedute, **ma in modo lineare** (Cass. 25.06.1993, n. 7048)*



Gli edifici **non si fronteggiano**  
Non ci sono distanze da verificare tra gli edifici



Gli edifici **si fronteggiano**  
Occorre verificare le distanze



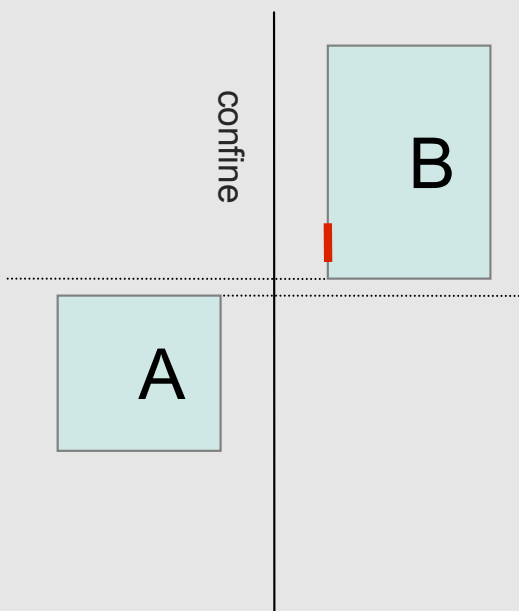
# LE DISTANZE NEL RUE

## COME SI MISURANO LE DISTANZE

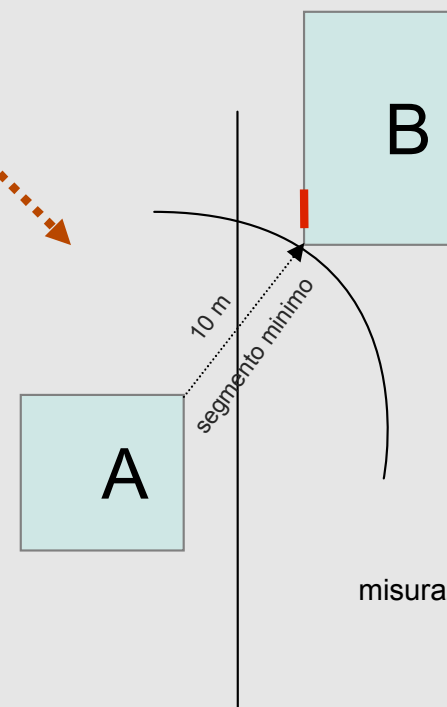
D.A.L. E/R 279/2010

44. Distanza tra edifici/ Distacco (De)

Lunghezza del **segmento minimo** che congiunge gli edifici (...)



misurazione lineare



misurazione radiale

- A costruisce per primo
- B costruisce per secondo





## CASI DI DEROGA ALLE NORME SULLE DISTANZE

### Art. 879, comma 2, codice civile

Le costruzioni **in confine con le piazze e le vie pubbliche** non si applicano le norme relative alle distanze, ma devono osservarsi le leggi e i regolamenti che le riguardano

### Art. 9, ultimo periodo, DM 1444/68

Sono ammesse distanze inferiori (...) nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di **piani particolareggiati** o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche

Deroghe per l'efficienza energetica



### Art. 14 del D.Lgs 102 del 4.07.2014

6. Nel caso di edifici di **nuova costruzione**, con una riduzione minima del 20 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, (...) è **permesso derogare**, (...) a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, **in merito alle distanze minime tra edifici**, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.

7. Nel caso di interventi di **riqualificazione energetica di edifici esistenti** che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, (...) è **permesso derogare**, (...) a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, **in merito alle distanze minime tra edifici**, alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 25 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, (...). La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.



## CASI DI DEROGA ALLE NORME SULLE DISTANZE

Deroghe per l'efficienza energetica



### Art. 11 L.R. 15/2013

2. Al fine di favorire il miglioramento del rendimento energetico del patrimonio edilizio esistente trovano applicazione le seguenti misure di incentivazione(...):

a) (...)

b) è permesso **derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti comunali**, in merito alle **distanze minime tra edifici**, alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di **20 centimetri** per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne (...)

La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

Deroghe per l'efficienza energetica



### LR 11/98 (modificata dalla LR 5/2014) sul recupero abitativo dei sottotetti

**2 ter. Il RUE può stabilire la seguente disciplina:**

a) (...)

b) (...)

c) **prevedere che gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti possano comportare, per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico, modificazioni delle altezze del colmo (per un massimo di metri 1,00) e della linea di gronda (per un massimo di metri 0,50) e delle linee di pendenza delle falde, con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati.**



recepita dall'art. 73 della Tav. P.5 del RUE



## CASI DI DEROGA ALLE NORME SULLE DISTANZE

Deroghe per la  
qualificazione del  
patrimonio edilizio  
esistente



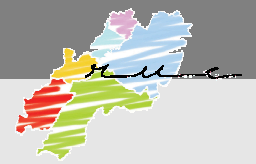
### Art. 7-ter della L.R. 20/2000

#### Misure urbanistiche per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente ( introdotti commi 3-bis e 3-ter dall'art.30 della L.R. 18 luglio 2014, n.17)

**3 bis.** In attuazione dell'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), gli edifici esistenti, che siano oggetto di **interventi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente**, di riqualificazione urbana, di recupero funzionale, di accorpamento ovvero di ogni altra trasformazione espressamente qualificata di interesse pubblico dalla disciplina statale e regionale vigente, **possono essere demoliti e ricostruiti all'interno dell'area di sedime o aumentando la distanza dagli edifici antistanti, anche in deroga ai limiti di cui all'articolo 9 del decreto del Ministro dei Lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444**, fermo restando il rispetto delle norme del codice civile e della disciplina di tutela degli edifici di valore storico architettonico, culturale e testimoniale di cui all'articolo A-9 dell'allegato della presente legge. Gli eventuali **incentivi volumetrici** riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati con la sovrapposizione dell'edificio originario, **anche in deroga agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968**, nonché con ampliamento fuori sagoma dell'edificio originario laddove siano comunque rispettate le distanze minime tra fabbricati di cui all'articolo 9 del medesimo decreto o quelle dagli edifici antistanti preesistenti, se inferiori.

**3 ter.** Le disposizioni di cui al comma 3 bis prevalgono sulle diverse previsioni sulla densità edilizia, sull'altezza degli edifici e **sulle distanze tra fabbricati previste dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale.**

# LA VARIABILE ALTEZZE



Art. 7 delle NdA  
AMBITO RESIDENZIALE  
MISTO CONSOLIDATO



*Gli interventi devono rispettare i seguenti limiti e condizioni tenendo conto delle specifiche di cui alla Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti", art. 75/4 [Condizioni per realizzare maggiori altezze nell'Ambito residenziale misto consolidato]:*

- *tessuti spontanei:*
- *Sq max 50% della Sf;*
- *H max 7,50 m.*
  
- *tessuti ordinari:*
- *Sq max 40% della Sf;*
- *H max 9,50 m.*

*I suddetti limiti di altezza possono essere superati -fino ad una H max di 12,50 m- raggiungendo il numero di piani fuori terra riscontrabile nella maggioranza degli edifici residenziali esistenti ed assumendo quale riferimento l'ambito definito nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" all'art. 75/4 [Condizioni per realizzare maggiori altezze nell'Ambito residenziale misto consolidato - Ambito di riferimento].*

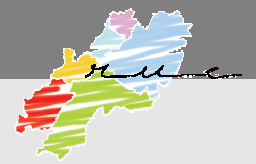
Art. 8 del DM 1444/68



(...)

*Zone B): l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7.*

(...)



Art. 75/4 della Tav.  
P.5

CONDIZIONI PER  
REALIZZARE MAGGIORI  
ALTEZZE NELL'AMBITO  
RESIDENZIALE MISTO  
CONSOLIDATO



## 1. Ambito di riferimento

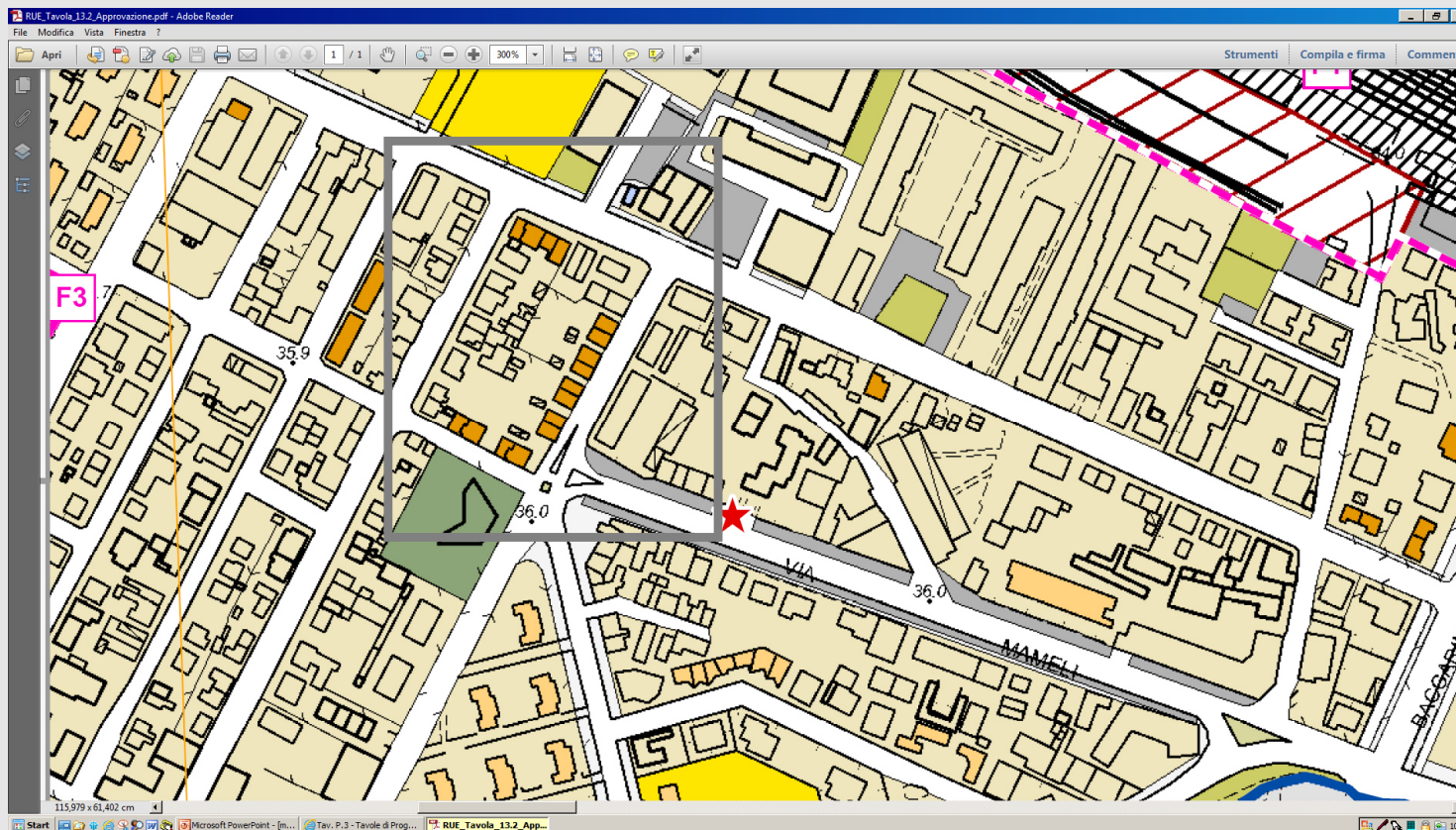
In relazione all'art. 7.3 [Ambito residenziale misto consolidato - Interventi e prestazioni] delle Nda, si considera quale ambito di riferimento l'**isolato inteso come gruppo di edifici circondati da strade pubbliche** in cui ricade l'intervento, tenendo conto delle seguenti precisazioni:

- qualora l'isolato sia suddiviso in sottoambiti di cui all'art. 7.1 [Ambito residenziale misto consolidato - Definizione] delle Nda, l'ambito di riferimento è costituito dalla porzione di isolato ricompresa in tali sottoambiti;
- qualora all'interno dell'isolato sia presente un insieme di edifici di valore di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico] delle Nda, tale insieme costituisce un distinto ambito di riferimento.

## 2. Condizioni particolari

L'altezza dell'edificio definita ai sensi dell'art. 7.3 [Ambito residenziale misto consolidato - Interventi e prestazioni] delle Nda, può essere aumentata di 1 m per consentire la realizzazione del piano terra con una altezza utile ( $H_u$ ) pari ad almeno 3 m, fermo restando una Altezza massima ( $H_{max}$ ) pari a 12,50 m. Nel caso di particolari soluzioni per i solai, è sempre possibile aumentare l'altezza dell'edificio dello stretto necessario per raggiungere il congruo numero di piani in rapporto all'altezza massima dell'edificio ( $H_{max}$ ), definiti in 3 piani fuori terra per  $H_{max} = 9,50$  m e 4 piani fuori terra per  $H_{max} = 12,50$  m. Restano fermi i limiti di altezza degli edifici di cui all'art. 8 del DI 1444/1968.

# LA VARIABILE ALTEZZE



## Isolato di riferimento

Nell'ambito di riferimento (isolato), tolti gli edifici di valore, si contano 15 edifici con le seguenti altezze (riferite ai numeri di piani):

- 2 edifici ad 1 piano
- 9 edifici a 3 piani
- 4 edifici a 4 piani

La maggioranza degli edifici è di 3 piani fuori terra, pertanto l'edificio di progetto non potrà superare i tre piani consentiti dall'altezza base di 9,50 m.

# LA VARIABILE ALTEZZE



Tessuto ordinario

H max= 9,50 m (tre piani)

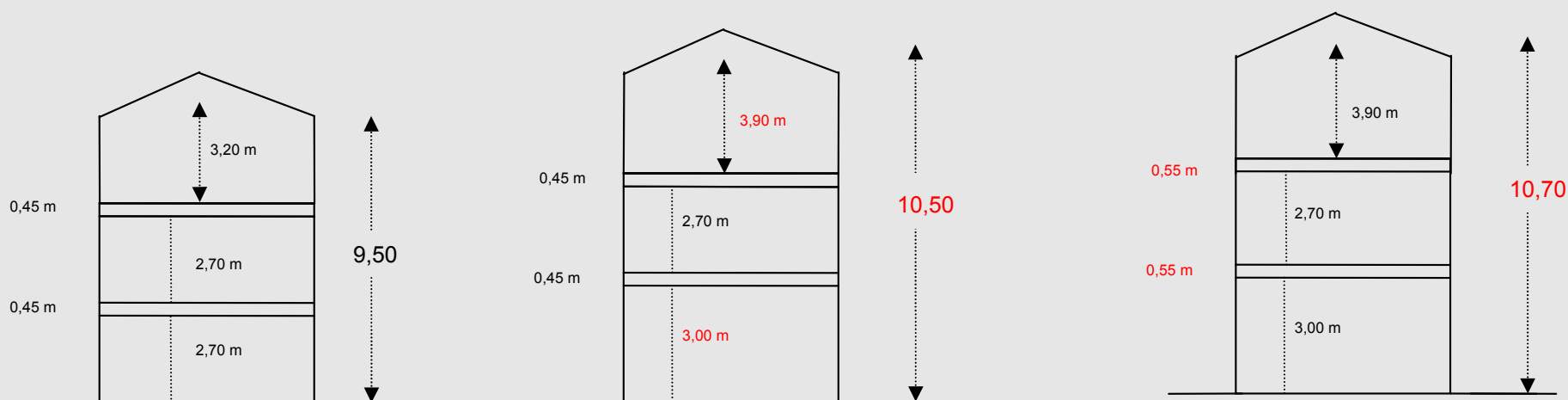
Nell'ambito di riferimento (isolato), tolti gli edifici di valore, si contano 15 edifici con le seguenti altezze (riferite ai numeri di piani):

- 2 edifici ad 1 piano
- 9 edifici a 3 piani
- 4 edifici a 4 piani

La maggioranza degli edifici è di 3 piani fuori terra, pertanto l'edificio di progetto non potrà superare i tre piani consentiti dall'altezza base di 9,50 m.

Si sceglie di progettare il piano terra con  $H_u$  di 3 metri: l'altezza massima si eleva a 10,50 m

Ai fini di isolamento termico e acustico i solai intermedi devono essere di 0,55 m. L'altezza max dell'edificio si eleva a 10,70 m.





# LA VARIABILE ALTEZZE

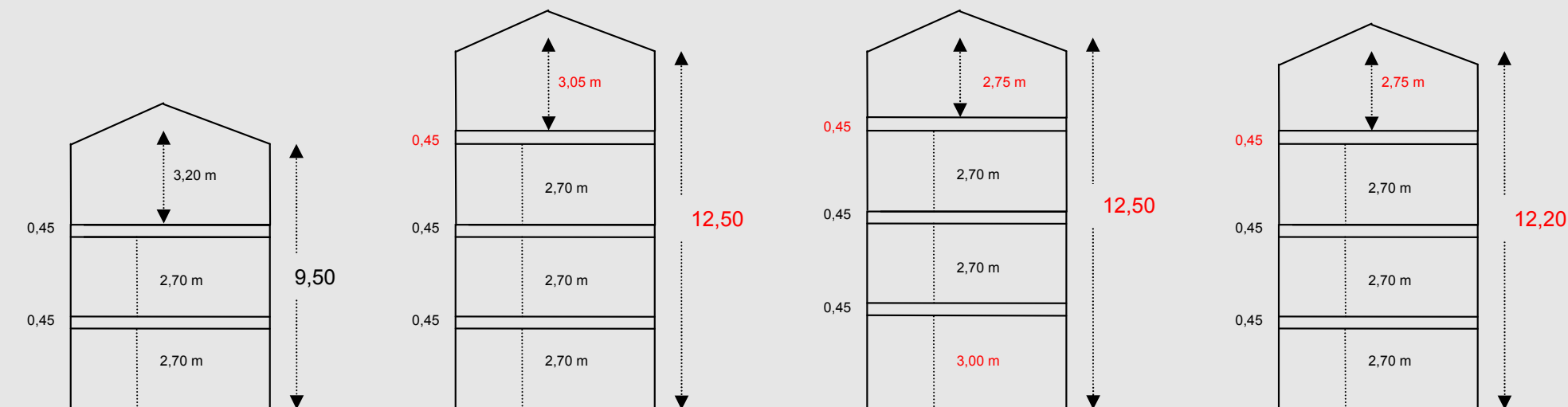
Tessuto ordinario

H max= 9,50 m (tre piani)

Nell'ambito di riferimento (isolato), tolti gli edifici di valore, si contano 15 edifici con le seguenti altezze (riferite ai numeri di piani):

- 2 edifici ad 1 piano
- 7 edifici a 4 piani
- 6 edifici a 3 piani

La maggioranza degli edifici è di 4 piani fuori terra, pertanto l'edificio di progetto potrà essere anch'esso di 4 piani, fino ad una altezza massima di 12,50 m



Se gli edifici circostanti sono di 4 piani ma quello più alto misura 12,20 m, allora in base all'art. 8 del DM 1444/68, il nuovo edificio non potrà superare tale altezza





Art. 28 della  
LR 15/2013  
come sostituito  
dall'art. 34 della L.R.  
9/2015

## *Mutamento di destinazione d'uso*

1. *Costituisce **mutamento d'uso rilevante** sotto il profilo urbanistico ed edilizio la sostituzione dell'uso in atto nell'immobile con altra destinazione d'uso definita ammissibile dagli strumenti urbanistici ai sensi del comma 2.*

2. *Gli strumenti di pianificazione urbanistica possono individuare nel centro storico e in altri ambiti determinati del territorio comunale le destinazioni d'uso ammissibili degli immobili, attenendosi alle definizioni uniformi stabilite dall'atto di coordinamento tecnico previsto dall'articolo 12, comma 4, lettera g), ove emanato. Fino all'adeguamento degli strumenti di pianificazione urbanistica a quanto disposto dal presente comma, continuano a trovare applicazione le previsioni dei piani vigenti, contenenti l'individuazione delle destinazioni d'uso ammissibili.*

3. *Fatto salvo quanto previsto dal comma 4, il **mutamento di destinazione d'uso comporta una modifica del carico urbanistico qualora preveda l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:***

- a) **residenziale;***
- b) **turistico ricettiva;***
- c) **produttiva;***
- d) **direzionale;***
- e) **commerciale;***
- f) **rurale.***

4. *La legge regionale e i relativi provvedimenti attuativi possono individuare specifiche destinazioni d'uso che presentano un diverso carico urbanistico pur facendo parte della medesima categoria funzionale e che richiedono per questa ragione differenti criteri localizzativi e diverse dotazioni territoriali e pertinenziali. Continuano a trovare applicazione le disposizioni attualmente vigenti contenenti le previsioni di cui al presente comma.*

# LA DISCIPLINA DEGLI USI



Art. 3 delle  
NdA del RUE  
come modificato con  
Variante n. 2

QUANDO SI  
VERIFICA UN  
CAMBIO DI  
DESTINAZIONE  
D'USO



- quando si passa da una ad un'altra delle categorie a) b) c) d) e) f)
- quando si passa da una ad un'altra delle sottocategorie c1) c2) d1) d2)

## Usi del territorio

### 1. Destinazioni d'uso

Sono costituite dalle funzioni raggruppate nelle seguenti categorie funzionali:

- residenziale**  
Comprende le funzioni residenziali e servizi strettamente connessi, attività riconducibili all'uso residenziale per norme di settore.
- turistico ricettiva**
- produttiva**  
Comprende le seguenti funzioni:
  - funzioni artigianali di servizio e attività laboratoriali compresi acconciatori, estetisti, mercatini solidali dell'usato (svolti da associazioni di volontariato, onlus o cooperative sociali); commercio all'ingrosso, depositi;
  - funzioni produttive di tipo manifatturiero, ad eccezione di quelle laboratoriali di cui al precedente punto c1). Tra le funzioni produttive di tipo manifatturiero sono compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo, magazzini, depositi e celle frigorifere relative alle suddette attività produttive.
- direzionale**  
Comprende le seguenti funzioni:
  - funzioni di servizio di tipo diffusivo (ivi comprese mostre ed esposizioni, sedi di attività culturali, sportive, ricreative, spettacolo, politiche e sociali, sanitarie, assistenziali, ambientali, religiose), i servizi pubblici e gli impianti di interesse generale, le attività di servizio alle persone comprese le attività di fisioterapia e/o riabilitazione, palestre, scuole di ballo e/o di musica;
  - funzioni direzionali (ivi comprese le funzioni finanziarie, bancarie, assicurative, studi professionali) farmacie, agenzie di viaggio, agenzie immobiliari, mercatini dell'usato in conto vendita.
- commerciale**  
Comprende le funzioni commerciali al dettaglio e gli esercizi pubblici
- rurale**  
Comprende le funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, ivi comprese quelle abitative per gli operatori agricoli, attività connesse all'agriturismo.



# LA DISCIPLINA DEGLI USI

Art. 3 delle  
NdA del RUE  
come modificato con  
Variante n. 2

*passaggio tra le 6 categorie funzionali qualora tale passaggio comporta un aumento delle prestazioni fissate all'art. 26.2 lettera d. [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza - Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico], indipendentemente dai casi di riduzione o esclusione ivi previsti;*

AUMENTO DI CARICO  
URBANISTICO

a) residenziale.....	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Sul
b) turistico ricettiva.....	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Sul
c) produttiva.....	0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Sul
d) direzionale.....	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Sul
e) commerciale.....	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Sul
f) rurale.....	0,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Sul

in tutti i casi nei quali la legge regionale e i relativi provvedimenti attuativi stabiliscono più elevati carichi urbanistici nell'ambito di una medesima categoria funzionale di cui al comma 1.



# LA DISCIPLINA DEGLI USI

Art. 3 delle  
NdA del RUE  
come modificato con  
Variante n. 2

IL CAMBIO D'USO  
**SENZA OPERE CON  
AUMENTO DI CARICO  
URBANISTICO** SI  
RIFLETTE SU TRE  
ASPETTI OPERATIVI

Reperimento delle dotazioni  
di spazi di uso pubblico

la quantificazione è data dalla  
differenza fra le dotazioni previste  
per la nuova funzione e per quella in  
atto;

Pagamento oneri  
di urbanizzazione

Differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la  
nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti,  
nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso  
in atto.

Applicazione del corretto titolo abilitativo

SCIA  
(art. 13 lett. e) della LR 15/2013

FINE