



Comune di
FUMANE

Provincia di
Verona

P.I.
Seconda Fase

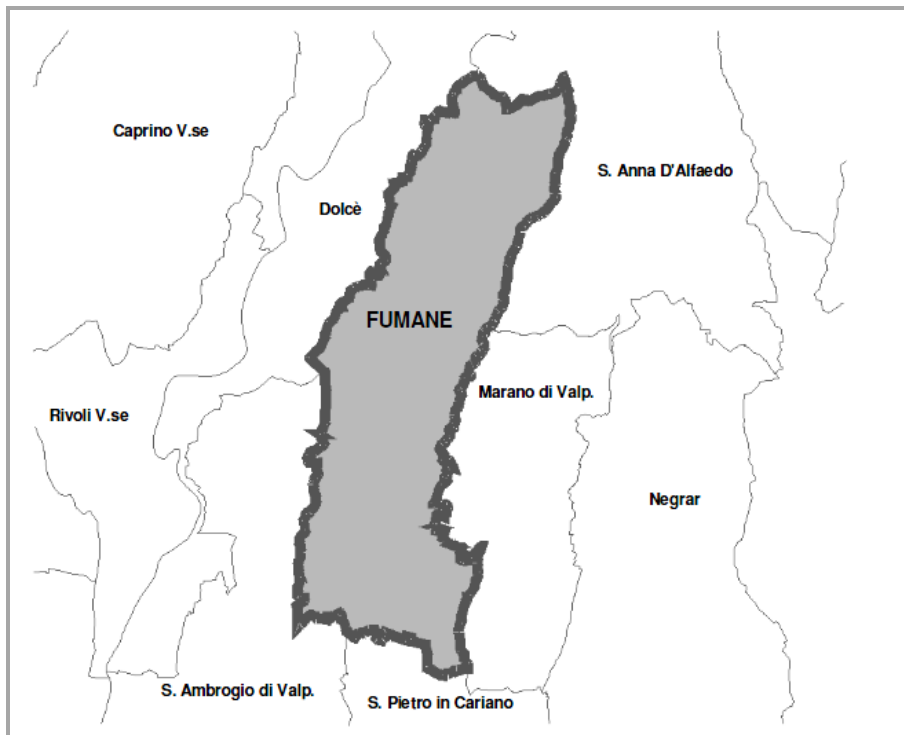
Elaborato

NTO

Scala

All.02

Parametri edilizi e metodi di misurazione



GRUPPO DI LAVORO

Ufficio Tecnico Comunale
Arch. Andrea Marzuoli

Progettista incaricato PI
Arch. Emanuela Volta

COLLABORAZIONI SPECIALISTICHE

Quadro Conoscitivo
Dott. Arcangelo Condomitti

Comune di Fumane

Sindaco Mirco Corrado Frapporti

Progettista incaricato

Arch. Emanuela Volta

Base: elaborato adeguato alla DCC n. 31 del 27/07/2016
Elaborato adeguato alla DCC n. 59 del 17/12/2018

Arch. Emanuela Volta - Via Belvedere 4/d - 37064 Povegliano V.se (VR)
Tel/Fax 045/6350196 - e-mail: volta.emanuela@gmail.com

Gennaio 2019

IL PRESENTE ALLEGATO DEFINISCE I PARAMETRI EDILIZI E I METODI DA UTILIZZARSI NELLE LORO MISURAZIONE.

SUPERFICIE TERRITORIALE (St): E' la superficie di territorio comprendente la superficie fondiaria e le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria. Il rapporto tra volume massimo costruibile e la superficie territoriale interessata all'intervento è definito indice di fabbricabilità territoriale (It).

Tale indice va applicato solo in sede di strumento urbanistico attuativo.

SUPERFICIE FONDIARIA (Sf): la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti, misurata in proiezione orizzontale. Il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente è definito indice di fabbricabilità fondiaria (If) ed è espresso in mc/mq,

SUPERFICIE COPERTA (Sc): la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e dotate di copertura con estradosso ad una quota maggiore di m 1,00 dal terreno. Qualora la copertura sia inclinata come quota di riferimento si considera il punto più alto della stessa.

Il calcolo della superficie coperta fa riferimento a quella individuata dalla proiezione in pianta di tutte le parti emergenti dal suolo e delimitate dal perimetro delle pareti esterne comprese le scale esterne a sbalzo ed aperte, prive di copertura ad eccezione dello sporto di gronda, di aggetto superiore a m 1,50 e con dislivello superiore a m 1,00 rispetto al piano di riferimento, i balconi aperti di aggetto superiore a m 1,50, le pensiline con aggetto superiore a m1,50, i cornicioni con aggetto superiore a m 1,50, le logge e i porticati di uso privato.

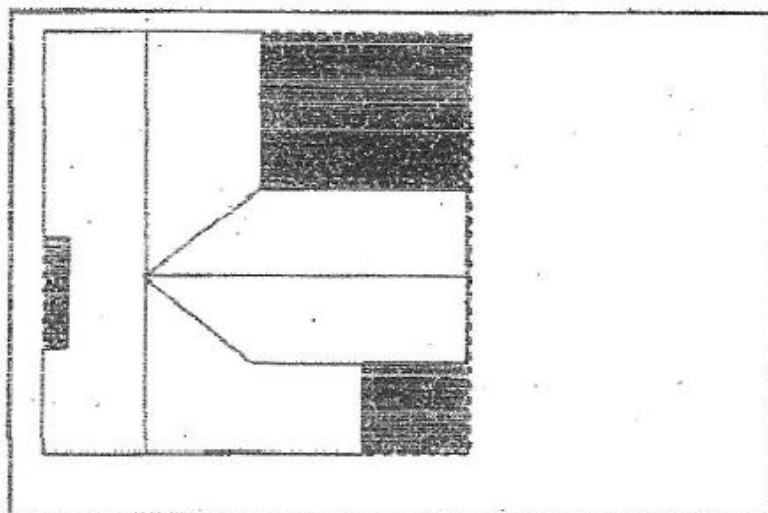
Sono esclusi dal calcolo della superficie coperta:

- i balconi, sporti, cornicioni e gronde con sporgenza complessiva non superiore a ml. 1,20;
- le pensiline a sbalzo, con aggetto non superiore a m 1,20,
- le parti completamente interrato;
- le serre stagionali, le piscine;

Per gli edifici ricadenti in aree produttive sono esclusi dal computo:

gli impianti tecnologici quali silos, depositi sostanze pericolose, depuratori che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali, che non abbiano caratteristiche di abitabilità o agibilità.

SUPERFICIE DI INVILUPPO (Si): Per superficie di inviluppo si intende la superficie della figura geometrica semplice, in generale quadrangolare, nella quale risulta inscritta la superficie coperta dell'edificio principale e dei corpi aggiunti. Non vengono considerate parte della superficie di inviluppo le superfetazioni degradate.



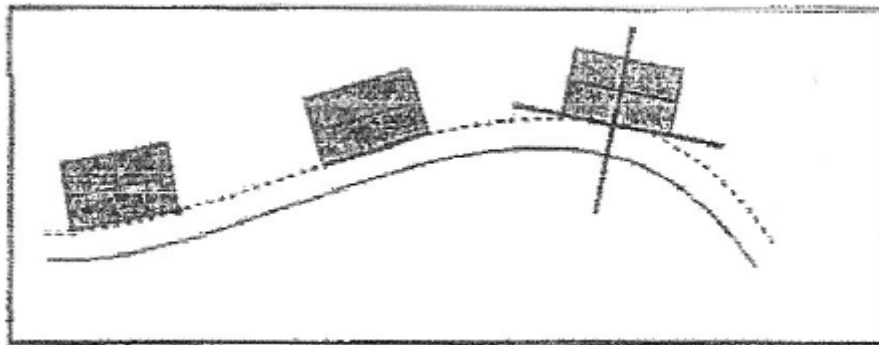
LOTTO MINIMO DIINTERVENTO (Lm): Per lotto minimo di intervento si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto. Le norme tecniche di attuazione del PI provvedono a determinare la superficie minima per ciascuna zona omogenea.

SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Su): Si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurati al netto di muratura, pilastri tramezzi sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi.

SUPERFICIE LORDA: Per superficie lorda, ai soli fini urbanistici, si intende la somma delle superfici misurate al perimetro esterno di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati dell'edificio comprese le pensiline con aggetto superiore a m 1,20, le logge ed i porticati ad uso privato.

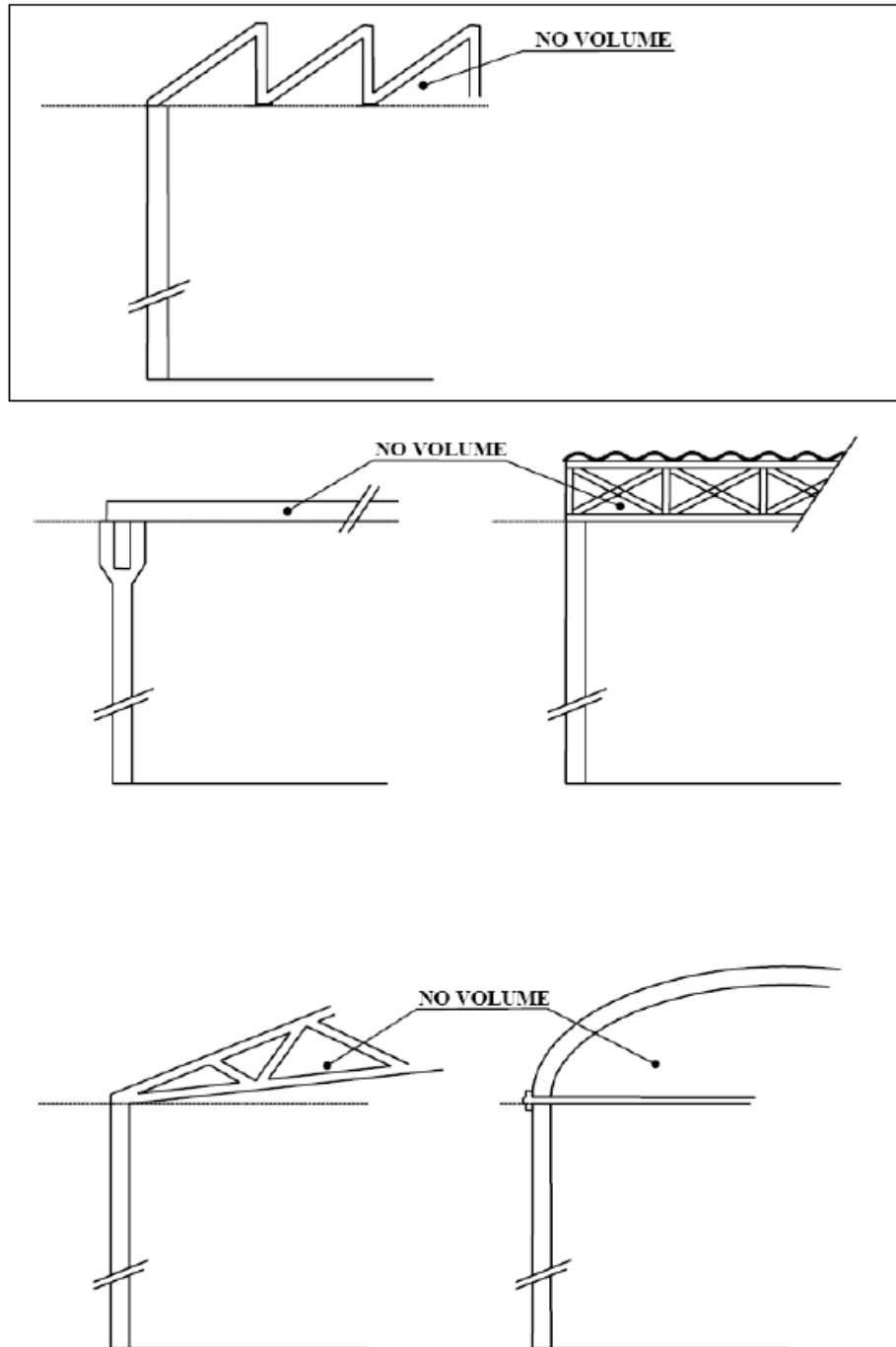
SAGOMA DELL'EDIFICIO (S): E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio compresi bow windows, con esclusione di quanto non concorre alla definizione della Superficie coperta, con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che su piani verticali.

ALLINEAMENTO (A): Indica il fronte di edificazione, su cui una costruzione, ricostruzione e/ o ampliamento si deve attestare. L'allineamento è una norma di corretta prescrizione, e nel caso esso sia posto lungo una strada individua la distanza di rispetto della strada stessa.



VOLUME DEL FABBRICATO: è la somma dei prodotti delle aree lorde di ogni piano (determinate come la superficie coperta) per le relative altezze così determinate:

- per il piano terra o seminterrato, come differenza tra la quota di caposaldo e l'intradosso del solaio di soffittatura;
- per i piani superiori, come differenza tra la quota di intradosso del solaio di calpestio e la quota di intradosso del solaio di soffittatura, o quota media dello stesso qualora fosse inclinato (Vd. Schemi)

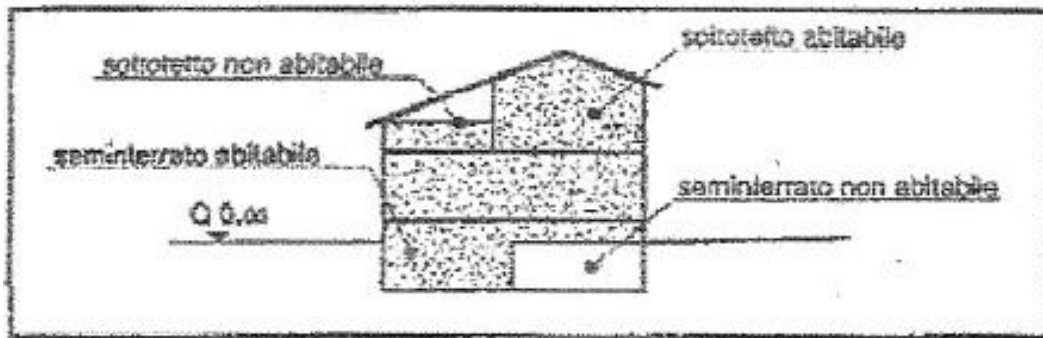


Nel calcolo del volume non si considerano:

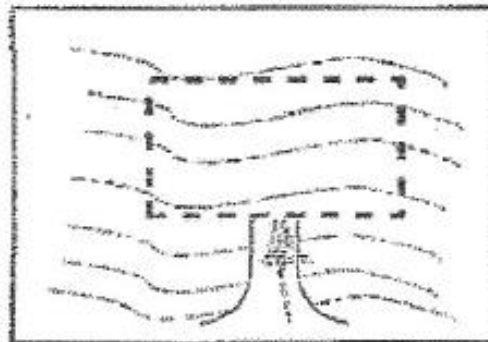
- parti di locali non abitabili al di sopra dell'altezza del fabbricato;
- parti di locali non abitabili al di sotto della quota di imposta del fabbricato
- logge rientranti con profondità non superiore a ml. 1,20;
- i porticati sottostanti a loggiati. Si conteggiano come superfici e volume i porticati realizzati oltre il P.T.;
- i porticati di uso pubblico;
- i porticati di edifici uni o bifamiliari aventi una dimensione massima pari a $\frac{1}{4}$ della superficie coperta e $\frac{1}{2}$ per gli edifici uni o bifamiliari non superiori a mq. 50.

Vanno compresi:

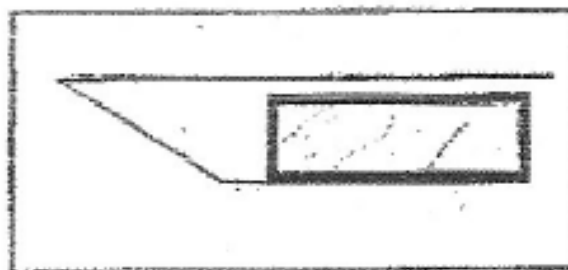
- locali interrati, per la parte al di sopra della quota d'imposta, o seminterrati aventi caratteristiche di abitabilità (sono fatte salve le previsioni della LRV n° 21/1996 e smi)



VOLUME INTERRATO ISOLATO: Per volume interrato isolato si intende il volume di un corpo di fabbrica che non sopravanza in ogni suo punto la linea naturale del terreno, ed è controterra per tutti i lati ad esclusione dello spazio necessario per contenere l'accesso.



Non è consentita la costruzione di volumi interrati con accessi dall'esterno in situazioni morfologiche che richiedano l'esecuzione di rampe di accesso.

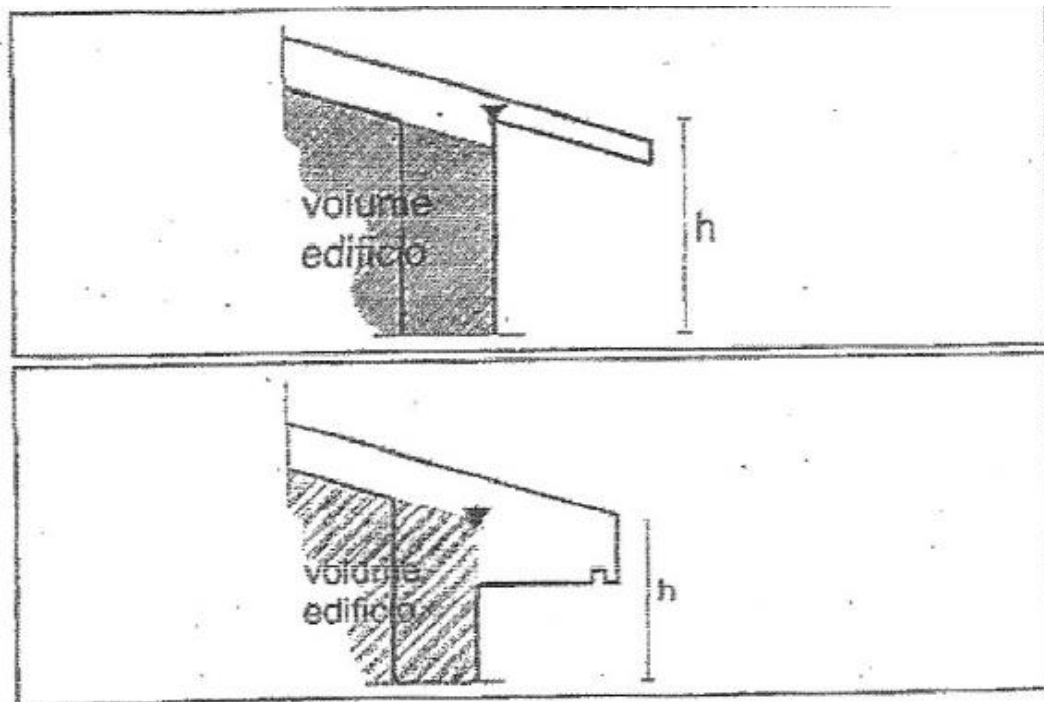


E' vietata l'esecuzione di aperture, lucernari, camini di locali interrati.

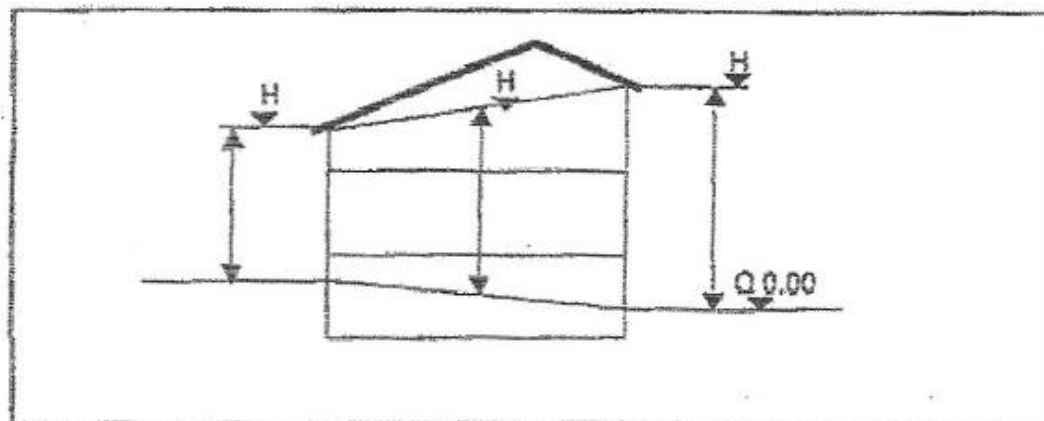
ALTEZZA DEGLI EDIFICI E SUA MISURAZIONE: l'altezza degli edifici corrisponde alla differenza tra la quota massima e la quota minima come sotto definite.

Metodi di misurazione:

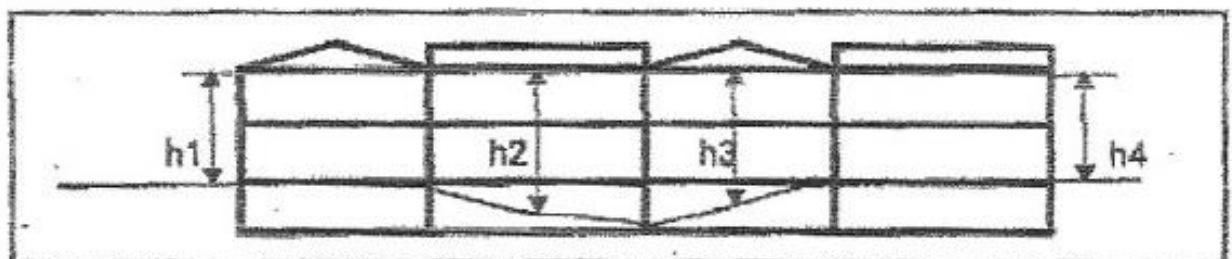
- Su terreno piano: si misura sul fronte più alto a partire dalla quota naturale del terreno, o da quella del terreno sistemato se quest'ultima risultasse più bassa, sino all'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura con il filo esterno della misurazione perimetrale.



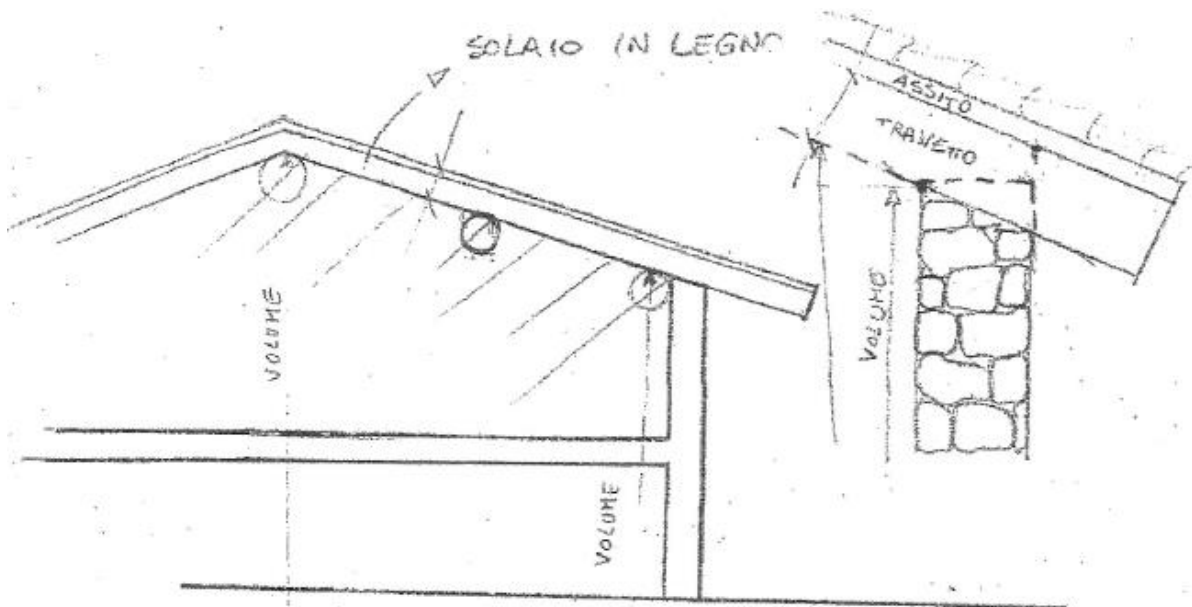
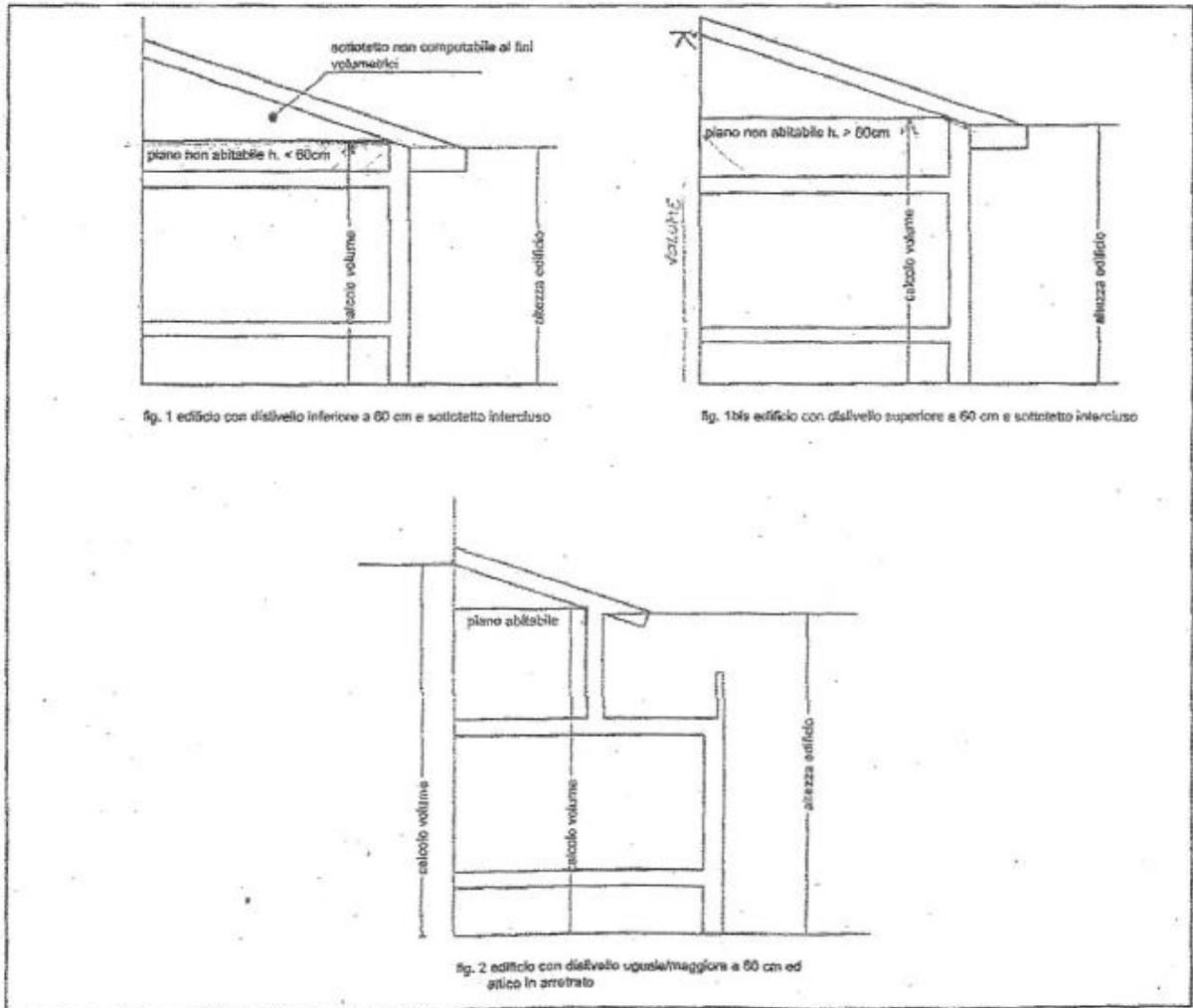
- Su terreno inclinato: l'altezza viene misurata nel valore medio delle altezze medie di ogni singolo fronte: la quota di riferimento 0.00 corrisponderà alla più bassa quota del terreno.



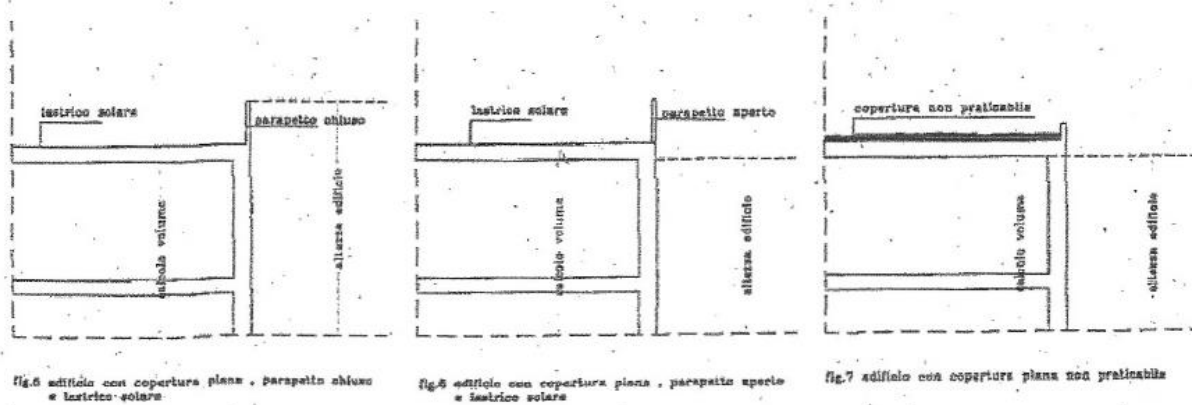
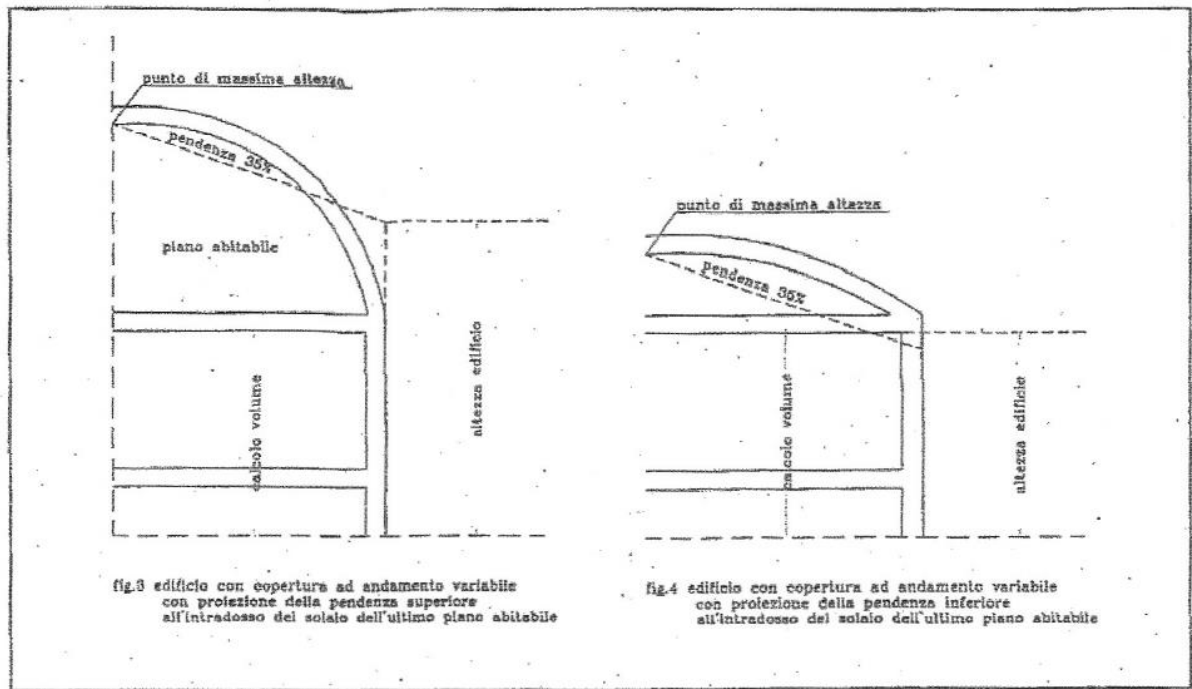
Nel caso di gruppi di edifici l'altezza sarà misurata per ciascuno di essi;
 - nel caso di applicazione nell'ambito di uno strumento attuativo, l'altezza sarà misurata a partire dalla quota del terreno sistemato.



$$H = (h_1 + h_2 + h_3 + h_4) : 4$$

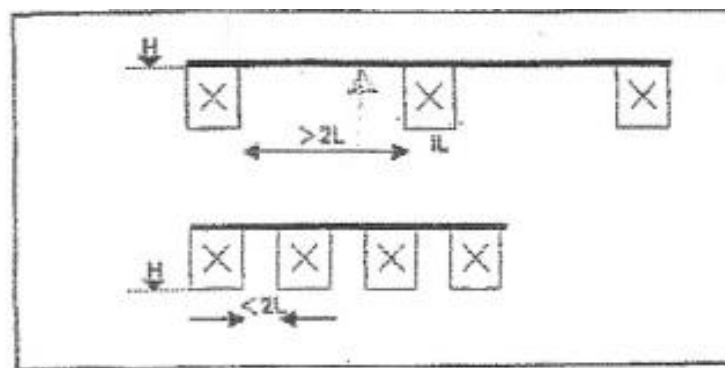


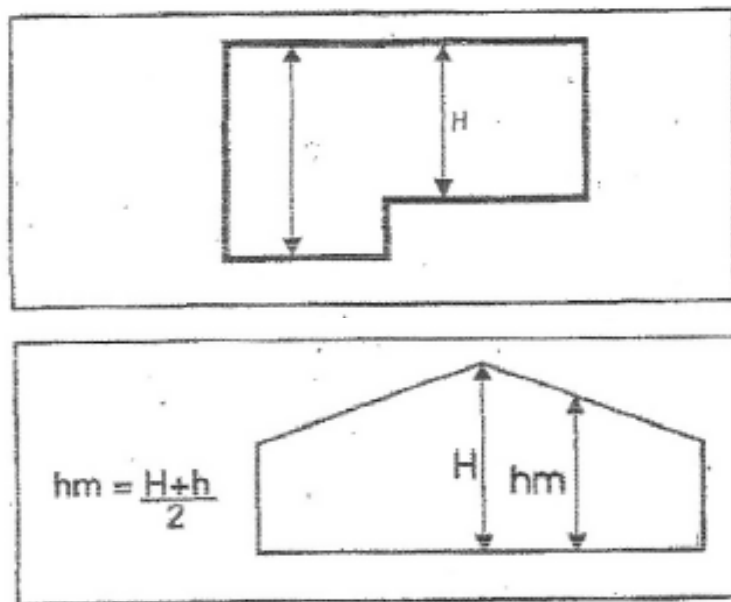
Calcolo volume sotto solaio in legno



ALTEZZA DEI VANI (H_v): I vani vanno misurati da pavimento a soffitto; nel caso di soffitto a travatura a vista, l'altezza va misurata all'intradosso del solaio se lo spazio tra le travi è maggiore di due volte la larghezza del trave stesso, all'intradosso delle travi nel caso la distanza sia inferiore. Nel caso di vani con solai inclinati l'altezza del vano è la media delle altezze.

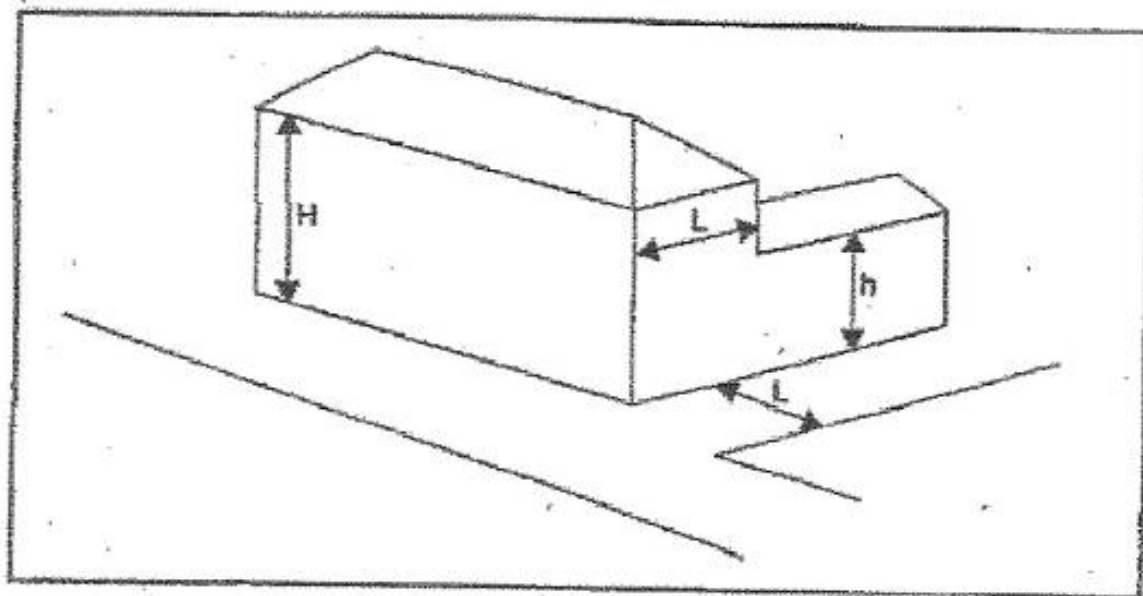
Nel caso di vani ad altezze diverse l'altezza di regolamento sarà verificata per ciascuna parte del vano.





PIANO PRATICABILE: qualsiasi livello dell'edificio che abbia anche un solo vano accessibile con strutture di collegamento verticale, fisse, e suscettibile di avere qualsiasi destinazione d'uso, sia principale che accessoria, esclusi i volumi tecnici;

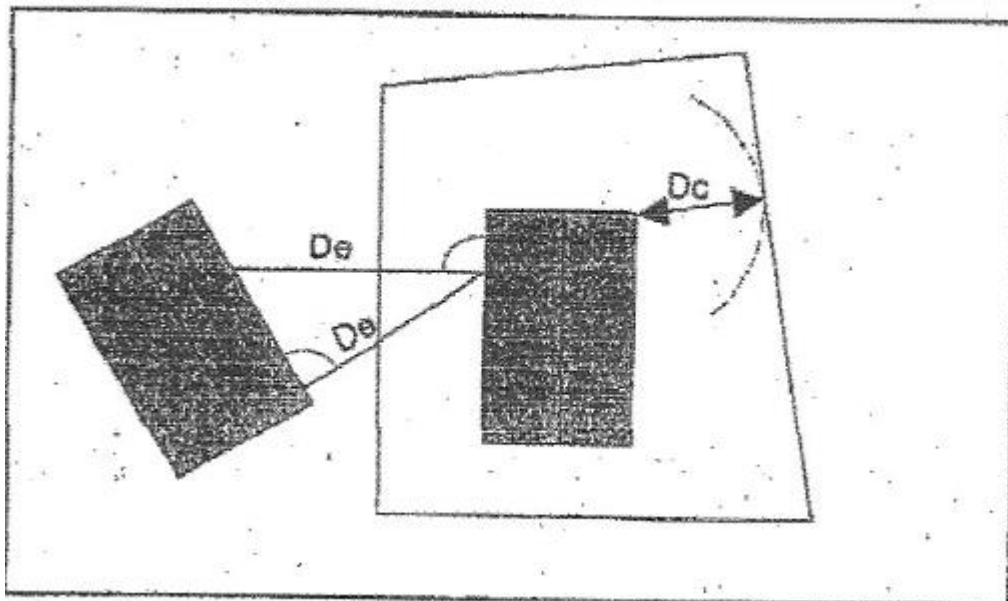
ALTEZZE EDIFICI PROSPETTANTI STRADE: Negli edifici d'angolo su strade di diversa larghezza è consentito l'impiego dell'altezza maggiore (H) per uno sviluppo non superiore alla larghezza della strada minore (L) sul fronte che vi prospetta.



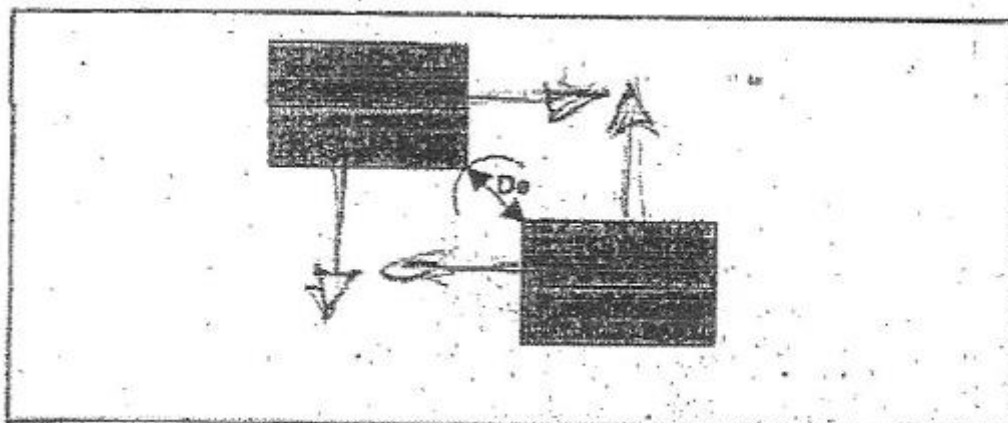
DISTANZA DAI CONFINI (Dc) e DISTANZE TRA EDIFICI (De):

La distanza dai confini è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale e ortogonale al confine stesso, della superficie coperta dai confini di proprietà.

La distanza minima dei fabbricati dai confini va misurata radialmente con centro sugli angoli degli edifici stessi.



Nel caso di edifici che non si fronteggiano, la distanza, misurata radialmente, dovrà essere almeno uguale all'altezza del fabbricato più alto e comunque ai sensi del codice civile.



Salvo diversa previsione delle Norme Tecniche Operative, fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile, si intendono vincolanti le seguenti distanze:

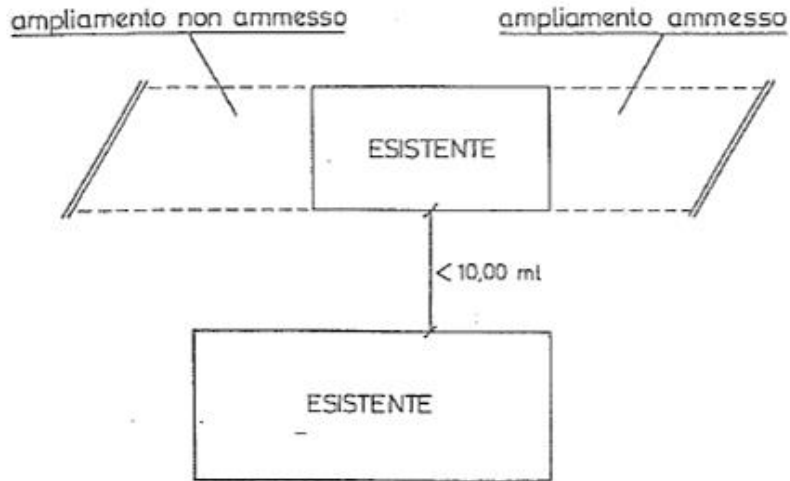
- nel caso di edifici di cui si fronteggiano anche una sola parete la distanza minima anche per pareti non finestrate è fissata a ml 10,00.
- Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma della pianta sono ammesse le distanze preesistenti.

Nessun punto del fabbricato può distare da un altro edificio meno delle misure minime prescritte, fatta eccezione per i balconi aperti, le pensiline e le gronde, con sporgenza fino a 1,20 m, gli sporti ornamentali di modesta entità con funzione meramente decorativa o di rifinitura.

Sono ammesse le costruzioni in aderenza anche di fabbricati preesistenti sino all'altezza massima del fabbricato limitrofo. Per maggiori altezze, fatte salve le relative norme di zona, ci si conformerà a quanto disposto dal codice civile.

Il distacco tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio non è da valutarsi secondo quanto previsto dalle norme di zona a condizione che le rientranze abbiano una profondità non superiore alla metà della loro larghezza.

La misura radiale non si applica nel caso di ampliamenti di fabbricati esistenti purché non si riduca ulteriormente la distanza tra gli stessi e che nell'ampliamento non abbiano a fronteggiarsi . Vd. Schema seguente

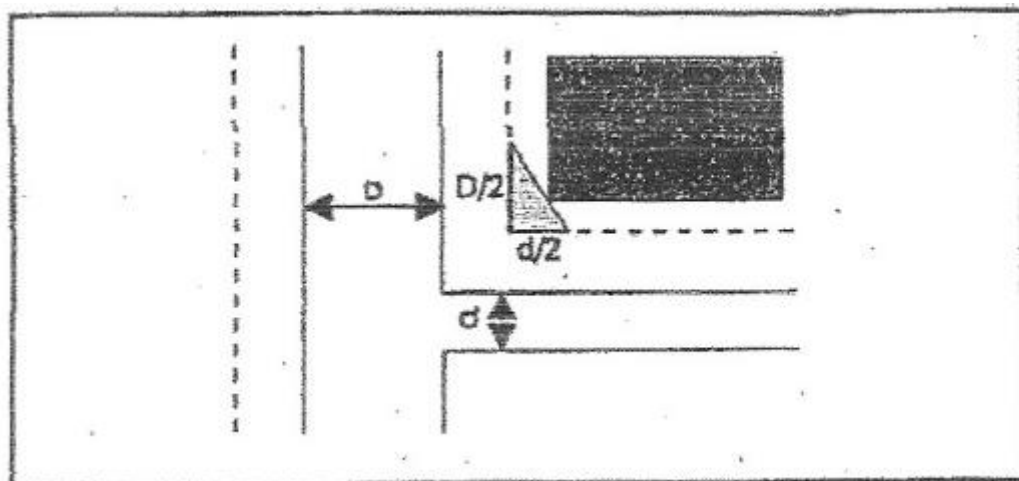


DISTANZE DALLE STRADE:

Le distanze dalle strade vengono misurate con le medesime modalità determinate per le distanze dai confini.

L'obbligo di rispettare allineamenti è specificato dalle NTO o è indicato nelle tavole di progetto.

In zona agricola le costruzioni in lotti compresi tra due strade devono rispettare, oltre alla distanza prevista dalle norme di piano, un arretramento dall'incrocio corrispondente al triangolo con lati contro confine pari alla metà della larghezza della strada su cui si affacciano.



Dove le NTO o altri elaborati di progetto del PI non precisino distanze specifiche, si intendono vincolanti:

- nel caso di nuove costruzioni: quelle previste dal Codice Civile
- Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma: quelle preesistenti.

NUMERO DEI PIANI: E' il numero dei piani abitabili fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda). Per piano fuori terra si intende un piano il cui pavimento si trovi in ogni suo punto

perimetrale ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante.

I soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa.

PIANO FUORI TERRA O PIANO TERRA:

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Sono considerati piani fuori terra le porzioni di un piano il cui pavimento si trovi nelle condizioni di cui sopra.

PIANO SEMINTERRATO:

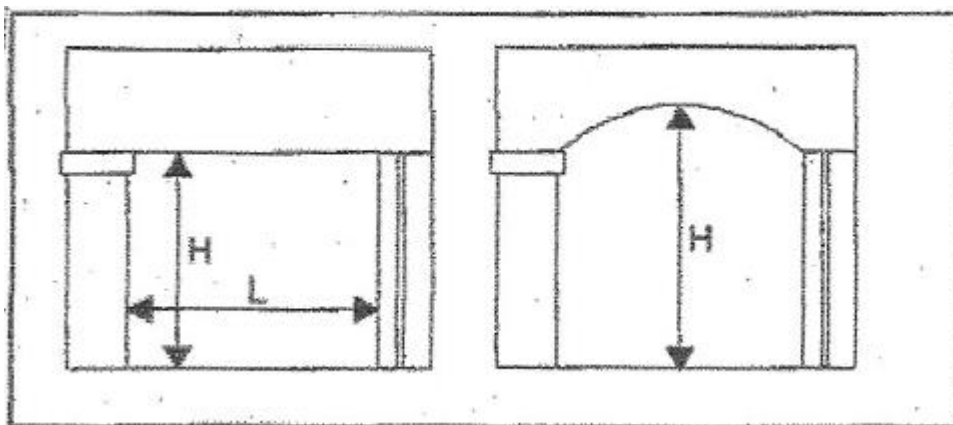
Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a ml. 1,00 rispetto a quella del terreno circostante.

PORTICATI:

Per portici e porticati si intendono manufatti con coperture sostenute da murature o pilastri di cui almeno due lati siano liberi. Non si considerano porticati elementi con queste caratteristiche realizzati oltre il piano terra.

La larghezza dei porticati (L) viene misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo esterno del muro di fondo.

Nel caso di copertura a volte l'altezza sarà verificata nel punto massimo.



SCALE ESTERNE:

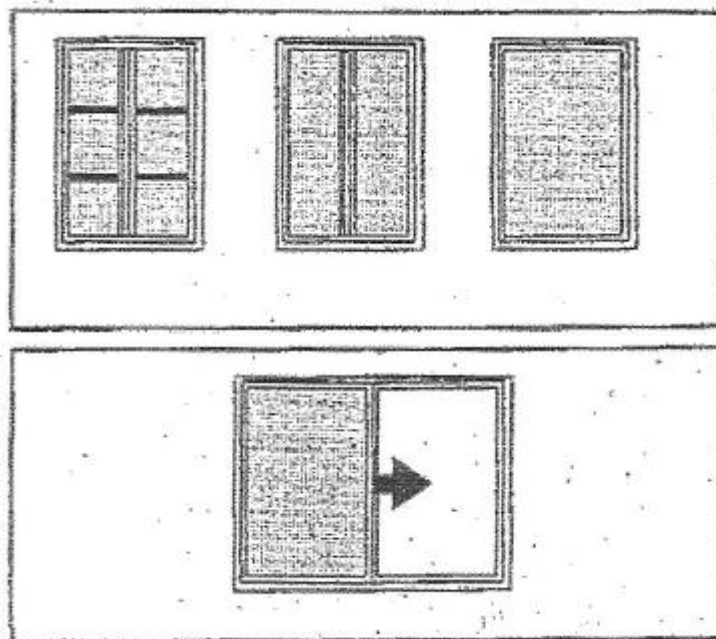
Sono ammesse scale esterne:

- qualora necessarie per motivi di sicurezza dell'edificio in rispondenza a norme di legge;
- nelle tipologie a ballatoio;
- negli edifici esistenti, qualora si adeguino alla tipologia di riferimento a ballatoio.

SUPERFICIE ILLUMINATE E DI AREAZIONE (Sia):

La superficie illuminante viene computata in base al serramento apribile, escludendo la cassa ancorata alla muratura.

La superficie di areazione viene valutata misurando le parti realmente apribili, escludendo pertanto tutte le parti con vetri fissi. Nel caso di serramenti scorrevoli verranno computati per la metà della loro superficie complessiva.



UNITA' ABITATIVA:

Per essere tale deve essere composta almeno da una stanza e da un servizio igienico entrambe con presa di luce diretta dall'esterno diversa dalla porta d'accesso ed avere una dimensione minima di 28 mq. per una persona e di 38 mq. per due persone.

DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

In relazione al valore accertato ed al grado di permanenza dei caratteri morfologici ed edilizi e di conservazione tipologica, viene assegnato agli edifici delle zone residenziali e miste di valore storico ambientale uno degli interventi riportati nelle apposite tavole a ciascuno dei quali corrisponde una particolare modalità di intervento.

In relazione al grado di protezione di ciascun edificio, gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto delle modalità di intervento precisate in seguito per ciascun grado di protezione, ferma restando la possibilità di eseguire sugli edifici esistenti a titolo legittimo, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria ad eccezione degli edifici classificati da demolire per i quali è ammessa la sola manutenzione ordinaria.

Manutenzione ordinaria - Art. 3, c. 1 lett. a) e art. 6 c. 1 lett. a) del DPR 380/2001 e s.m.i.

I lavori di ordinaria manutenzione sono quelli descritti all' art. 3, c. 1, lettera a) del DPR 380/2001 e smi, cioè "... *riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti*".

Non sono opere di manutenzione ordinaria i lavori di:

- rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature delle facciate esterne;
- rifacimento degli infissi esterni;
- rifacimento del manto di copertura (fatte salve le semplici operazioni di rimaneggio con eventuale sostituzione dei coppi inferiori);
- intervento su manufatti lapidei quali contorni di finestre, colonne od archi, cornici di gronda, poggiosi ecc...

- ❖ Gli interventi edilizi che riguardano interventi di manutenzione ordinaria di cui al dpr 380/2001 art. 3 c. 1 lett a) e art.6 c.1 lett a), riguardanti le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, **sono soggetti ad Attività edilizia libera ai sensi del Decreto SCIA 2 – n° 222/2016.**

Per quanto attiene agli interventi edilizi ed alle relative opere ammesse viene definito per:

- riparazione s'intende ogni evento e/o trattamento sugli elementi originari teso ad assicurarne continuità d'uso: da tale intervento è esclusa la sostituzione;
- rinnovamento s'intende la sostituzione degli elementi collassati irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente con le stesse tecniche e materiali;
- sostituzione s'intende la sostituzione degli elementi o delle parti alterate o trasformate e non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale, con tecniche, strutture e materiali attuali.

Manutenzione straordinaria (leggera) - Art. 3, c. 1 lett. b) e art. 6 bis del DPR 380/2001 e s.m.i.

I lavori di manutenzione straordinaria sono quelli descritti all'art. 3, c. 1, lett. b) del DPR 380/2001 e smi e art. 6 bis, cioè "... *le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio*".

- ❖ Gli interventi edilizi che riguardano interventi di manutenzione straordinaria leggera di cui al dpr 380/2001 art. 3 c. 1 lett b) e art.6 bis, che:
 - non alterino la volumetria complessiva degli edifici e
 - non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni di uso
 - non modifichino la sagoma e i prospetti dell'edificio
 - non riguardino le parti strutturali dell'edificio**sono soggetti a CILA ai sensi del Decreto SCIA 2 – n° 222/2016.**

La manutenzione straordinaria è sempre ammessa per tutti gli edifici, ad esclusione di quelli previsti in demolizione. Sono ancora consentiti, come manutenzione straordinaria, i lavori per adeguamenti statici, igienici, tecnologici, nonché gli interventi protettivi di risanamento (intercapedini e simili).

Restauro e risanamento conservativo - Art. 3 lett. c) e art. 6 bis del DPR 380/2001 e s.m.i.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli descritti nella lettera c) dell' art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i, e cioè quelli "...rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio".

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio.

- ❖ Gli interventi edilizi che riguardano interventi di manutenzione straordinaria leggera di cui al dpr 380/2001 art. 3 c. 1 lett b) e art.6 bis **sono soggetti a CILA ai sensi del Decreto SCIA 2 – n° 222/2016.**

Ristrutturazione edilizia leggera - Art. 3, c. 1 lett. d) DPR 380/2001 e s.m.i.

La **ristrutturazione leggera** è, per esclusione, tutto ciò che non rientra nella categoria della Ristrutturazione pesante. Non sono ammessi:

- aumento di unità immobiliari,
- modifica dei prospetti,
- modifica delle superfici,
- modifica delle destinazioni d'uso.

- ❖ Con la modifica legislativa in atto sono sottratti alla disciplina del permesso di costruire gli interventi che, qualificabili come ristrutturazione edilizia "leggera" ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), incidono sulla sagoma dell'edificio. Gli interventi edilizi che riguardano interventi di ristrutturazione edilizia leggera di cui al dpr 380/2001 ai sensi dell'Art. 3, c. 1 lett. d) DPR 380/2001 e s.m.i. **sono soggetti a SCIA ai sensi del Decreto SCIA 2 – n° 222/2016** potendo portare legittimamente ad alterare la sagoma del fabbricato (non però il volume e la superficie).
- ❖ Quando si tratti di immobile vincolato ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, la S.C.I.A. è ritenuta sufficiente unicamente quando la sagoma, il volume e la superficie restino i medesimi.

Ristrutturazione edilizia pesante - Art. 10, c. 1 lett c) e artt. 20 e 23 c. 1 lett a) del DPR 380/2001 e s.m.i.

Per interventi di ristrutturazione edilizia s'intendono, in sintonia con quanto previsto all'art. 3 lettera d) del DPR 380/2001 e s.m.i "... gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente".

La definizione della **ristrutturazione pesante** si ricava dalla lettura dell'art. 10, comma 1, lett. c), DPR 380/2001 e smi, laddove si identificano gli interventi di ristrutturazione edilizia in quelli che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

A questa classificazione si potrà anche giungere per quegli organismi edilizi che già sono stati oggetto di radicali trasformazioni interne, pur conservando il loro interesse ambientale o decorativo a livello generale. Per essa sono ammessi:

- interventi fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente del quale va comunque mantenuto inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti e recuperati o utilizzati i caratteri formali correlazionati con l'ambiente circostante. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e recuperati e riutilizzati, anche a livello di semplice inserto gli eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale o ambientale.

Per gli organismi edilizi che sono stati oggetto di radicali trasformazioni interne ed esterne, ovvero che non presentano interesse ambientale o decorativo, privi di valore storico ed architettonico è ammessa la ricomposizione volumetrica, anche mediante la demolizione totale con ricostruzione, per la riqualificazione architettonica dell'edificio non superando la cubatura e la superficie coperta esistente, nel limite massimo del 10% della sagoma.

- ❖ Gli interventi edilizi che riguardano interventi di manutenzione straordinaria leggera di cui al dpr 380/2001 art. 3 c. 1 lett b) e art.6 bis Con la modifica legislativa in atto sono sottratti alla disciplina del permesso di costruire gli interventi che, qualificabili come ristrutturazione edilizia "pesante" ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c) e artt. 20-23, c. 1, lett. a) del DPR 380/2001 e smi, **sono soggetti a SCIA ai sensi del Decreto SCIA 2 – n° 222/2016.**
- ❖ Per gli interventi per i quali è ammesso l'utilizzo della SCIA, i lavori di ristrutturazione edilizia non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA.
- ❖ L'istituto della SCIA può essere applicato solo nel caso in cui la possibilità di demolizione e ricostruzione siano già previsti dalla schedatura, e comunque nei limiti delle sagome dalla stessa individuate.

Interventi di nuova costruzione - Art. 3, c. 1 lett. e) DPR 380/2001 e s.m.i.

Quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

(punto da ritenersi abrogato implicitamente dagli artt. 87 e segg. del d.lgs. n. 259 del 2003)

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;

(punto così modificato da ultimo dall'art. 52, comma 2, legge n. 221 del 2015)
e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato

Interventi di ristrutturazione urbanistica - Art. 3, c. 1 lett. f) DPR 380/2001 e s.m.i.

Comprende gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Le definizioni di cui al DPR 380/2001 e s.m.i. prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (*mod. art. 29, comma 3, del d.lgs. n. 42 del 2004*)

QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO UNICO

Si faccia riferimento all'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, relativo all'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. (Rep. Atti n. 125/CU). (16A08003) (GU Serie Generale n.268 del 16-11-2016).

La Regione Veneto ha recepito il Regolamento Edilizio Tipo (RET) con la **delibera 1896/2017**.

| | VOCI | ACRONIMO | DESCRIZIONE |
|-----------|---|-----------------|--|
| 1 | Superficie territoriale | ST | Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. |
| 2 | Superficie fondiaria | SF | Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. |
| 3 | Indice di edificabilità territoriale | IT | Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. |
| 4 | Indice di edificabilità fondiaria | IF | Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. |
| 5 | Carico urbanistico | CU | Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso. |
| 6 | Dotazioni Territoriali | DT | Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano. |
| 7 | Sedime | | Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza. |
| 8 | Superficie coperta | SC | Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m |
| 9 | Superficie permeabile | SP | Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. |
| 10 | Indice di permeabilità | IPT/IPF | Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria). |
| 11 | Indice di copertura | IC | Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. |
| 12 | Superficie totale | ST | Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio. |
| 13 | Superficie lorda | SL | Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie. |
| 14 | Superficie utile | SU | Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte |

| | | | |
|-----------|---|----|--|
| | | | e finestre. |
| 15 | Superficie accessoria | SA | <p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile. |
| 16 | Superficie complessiva | SC | Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$). |
| 17 | Superficie calpestabile | | Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento. |
| 18 | Sagoma | | Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m. |
| 19 | Volume totale o volumetria complessiva | | Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda. |
| 20 | Piano fuori terra | | Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. |
| 21 | Piano seminterrato | | Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio. |
| 22 | Piano interrato | | Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. |

| | | | |
|-----------|------------------------------|--|---|
| 23 | Sottotetto | | Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante |
| 24 | Soppalco | | Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. |
| 25 | Numero dei piani | | E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL). |
| 26 | Altezza lorda | | Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura. |
| 27 | Altezza del fronte | | L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane. |
| 28 | Altezza dell'edificio | | Altezza massima tra quella dei vari fronti. |
| 29 | Altezza utile | | Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata. |
| 30 | Distanze | | Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. |
| 31 | Volume tecnico | | Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.). |
| 32 | Edificio | | Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo. |
| 33 | Edificio Unifamiliare | | Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare. |
| 34 | Pertinenza | | Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà. |
| 35 | Balcone | | Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile |

| | | | |
|-----------|--------------------------|--|---|
| | | | da uno o più locali interni. |
| 36 | Ballatoio | | Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto. |
| 37 | Loggia/Loggiato | | Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni. |
| 38 | Pensilina | | Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno. |
| 39 | Portico/Porticato | | Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio. |
| 40 | Terrazza | | Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni. |
| 41 | Tettoia | | Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali. |
| 42 | Veranda | | Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili. |