



**COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA**  
(Provincia di RIMINI)



**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

# DEFINIZIONI

ADOZIONE: Del. C.C. n. 39 del 12/10/2011

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 42 del 9/5/2012





**COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA**  
(Provincia di RIMINI)

# **RUE**

## **REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

### **DEFINIZIONI**

ADOZIONE: Del. C.C. n. 39 del 12/10/2011

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 42 del 9/5/2012

Il Sindaco  
Mauro MORRI

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale,  
Urbanistica, Edilizia Pubblica e Privata

Massimo PAGANELLI

Il Segretario Generale

Alfonso PISACANE

Progettista responsabile:

Roberto Farina (OIKOS Ricerche Srl)

Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche:

Alessandra Carini (coord. operativo di progetto)  
Elena Lolli (analisi del sistema insediativo storico);  
Diego Pellattiero, Antonio Conticello,  
Roberta Benassi (cartografia, elaborazioni S.I.T.) -  
Concetta Venezia (editing)

Comune di Santarcangelo di Romagna:

Oscar Zammarchi (Dirigente Settore Territorio)  
Gilberto Facondini (Responsabile Servizio Edilizia  
e Pianificazione Territoriale):  
Funzionari e addetti del Servizio Edilizia  
e Pianificazione Territoriale





**COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA**  
(Provincia di RIMINI)



## **DEFINIZIONI**

ADOZIONE: Del. C.C. n. 39 del 12/10/2011

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. ... del .....





**COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA**  
(Provincia di RIMINI)

# **RUE**

## **REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

### **DEFINIZIONI**

ADOZIONE: Del. C.C. n. 39 del 12/10/2011

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. ... del .....

Il Sindaco  
Mauro MORRI

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale,  
Urbanistica, Edilizia Pubblica e Privata

Massimo PAGANELLI

Il Segretario Generale

Alfonso PISACANE

Progettista responsabile:

Roberto Farina (OIKOS Ricerche Srl)

Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche:

Alessandra Carini (coord. operativo di progetto)  
Elena Lolli (analisi del sistema insediativo storico);  
Diego Pellattiero, Antonio Conticello,  
Roberta Benassi (cartografia, elaborazioni S.I.T.) -  
Concetta Venezia (editing)

Comune di Santarcangelo di Romagna:

Oscar Zammarchi (Dirigente Settore Territorio)  
Gilberto Facondini (Responsabile Servizio Edilizia  
e Pianificazione Territoriale):  
Funzionari e addetti del Servizio Edilizia  
e Pianificazione Territoriale





## R.U.E. - REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

### Allegato 1: DEFINIZIONI

#### INDICE

CAPO 1.	OGGETTI EDILIZI, PARAMETRI EDILIZI, PARAMETRI E INDICI URBANISTICI	1
Art. 1.	Definizione degli oggetti edilizi	1
Art. 1.a.	Costruzioni	1
Art. 1.b.	Edifici, fabbricati, manufatti accessori	1
Art. 1.c.	Impianti o strutture tecnologiche	2
Art. 1.d.	Infrastruttura	3
Art. 1.e.	Manufatti diversi	3
Art. 1.f.	Unità edilizia (U.E.)	3
Art. 1.g.	Unità fondiaria	4
Art. 1.h.	Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni	4
Art. 1.i.	Unità abitativa (o alloggio)	5
Art. 1.j.	Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione	5
Art. 1.k.	Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell'edificio	5
Art. 2.	Definizione dei parametri edilizi	8
	Parametri e misure relativi al suolo e alle costruzioni in generale	8
Art. 2.a.	Sagoma planivolumetrica e Sagoma	8
Art. 2.b.	Area di sedime, Sedime di una costruzione e Superficie occupata (SO)	8
Art. 2.c.	Superficie impermeabilizzata e superficie permeabile (SP)	9
Art. 2.d.	Indice di permeabilità (IP)	9
Art. 2.e.	Superficie coperta (SQ)	9
Art. 2.f.	Rapporto di copertura (RQ)	9
Art. 2.g.	Superficie utile (Su)	9
Art. 2.h.	Superficie lorda o Superficie utile lorda (Sul)	10
Art. 2.i.	Superficie accessoria (Sa) e specificazioni sulla Superficie utile	10
Art. 2.j.	Dotazioni minime e massime di Sa	11
Art. 2.k.	Specificazioni sulla misurazione della SU e della Sa	12
Art. 2.l.	Superficie Complessiva (SC)	13
Art. 2.m.	Superficie catastale (Sca)	13
Art. 2.n.	Superficie di vendita (SV)	13
Art. 2.o.	Altezza utile	14
Art. 2.p.	Altezza dei fronti di un edificio (HF)	14

Art. 2.q.	Altezza di un edificio (H)	14
Art. 2.r.	Altezza virtuale (o altezza utile media) (Hv)	14
Art. 2.s.	Altezza lorda dei piani	14
Art. 2.t.	Volume lordo (VI)	15
Art. 2.u.	Volume utile (Vu)	15
Art. 2.v.	Superfetazione	15
Art. 2.w.	Parti comuni / condominiali	15
Art. 2.x.	Area dell'insediamento (Ai)	15
Art. 2.y.	Distanze	16
Art. 3.	Definizione dei parametri e indici urbanistici	16
	Definizioni preliminari di termini utilizzati negli strumenti urbanistici	16
Art. 3.a.	Ambito, sub-ambito e comparto	16
Art. 3.b.	Campo di applicazione di una norma	16
Art. 3.c.	Superficie territoriale (ST) e Indice di utilizzazione territoriale (UT) e densità territoriale	17
Art. 3.d.	Superficie fondiaria (SF) e Indice di utilizzazione fondiaria (UF) e Densità fondiaria	17
Art. 3.e.	Lotto edificabile	18
Art. 3.f.	Unità fondiaria e Superficie minima di intervento (SM)	18
Art. 3.g.	Carico urbanistico	18
Art. 3.h.	Potenzialità edificatoria (P.E.)	19
Art. 3.i.	Piani Urbanistici Attuativi (PUA)	19
Art. 3.j.	Interventi diretti convenzionati (I.C.)	19
Art. 3.k.	Dotazioni territoriali	19
Art. 3.l.	Dotazioni ecologiche e ambientali	20
	Definizioni relative al territorio rurale	20
Art. 3.m.	Unità fondiaria agricola	20
Art. 3.n.	Azienda agricola, forestale, zootecnica	21
Art. 3.o.	Superficie fondiaria dell'azienda agricola	21
Art. 3.p.	Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA)	22
Art. 3.q.	Imprenditore agricolo professionale (IAP)	22
Art. 3.r.	Centro aziendale agricolo	22
Art. 3.s.	Serra aziendale	22
CAPO 2.	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI	22
Art. 4.	Intervento	22
Art. 5.	Tipi di intervento	22
A.	Interventi Urbanistici	24
Art. 6.	Nuova urbanizzazione	24
Art. 7.	Ristrutturazione urbanistica	24
B.	Tipi di interventi edilizi:	24
B1.	Interventi edilizi di 'recupero'	24

---

Art. 8.	Manutenzione ordinaria (MO)	24
Art. 9.	Manutenzione straordinaria (MS)	25
Art. 10.	Restauro scientifico (RS)	26
Art. 11.	Restauro e Risanamento conservativo (RRC)	27
Art. 12.	Ripristino Tipologico (RT)	29
Art. 13.	Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione (REv)	30
Art. 14.	Ristrutturazione edilizia (RE)	31
B2.	Interventi edilizi di costruzione e demolizione	32
Art. 15.	Nuova costruzione (NC)	32
Art. 16.	Ampliamento (AM)	33
Art. 17.	Demolizione (D) e Demolizione con ricostruzione (DR)	33
B3.	Interventi non edilizi	33
Art. 18.	Modificazione morfologica del suolo (MM)	33
Art. 19.	Installazione di elementi di arredo o di servizio (AR)	34
Art. 20.	Recupero e risanamento aree libere (RRA)	34
C.	Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso	34
Art. 21.	Cambio d'uso (CD)	34
CAPO 3.	DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO	35
Art. 22.	Casistica degli usi del territorio	35
	SPECIFICAZIONE DEL TIPO D'USO	38
Art. 23.	Uso esistente	45
Art. 24.	Funzioni non compatibili – definizioni – disciplina	45

---



**ABBREVIAZIONI**Parametri urbanistici

ST	= Superficie Territoriale
SF	= Superficie Fondiaria
UT	= Indice di Utilizzazione Territoriale
UF	= Indice di Utilizzazione Fondiaria
SM	= Superficie Minima di intervento
CU	= Carico Urbanistico
P1	= Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria
P2	= Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria
Pr	= Parcheggi pertinenziali di uso riservato
Pc	= Parcheggi pertinenziali di uso comune
U	= Aree per standard di urbanizzazione (diverse dai parcheggi)

Parametri Edilizi

UE	= Unità Edilizia
UI	= Unità Immobiliare
PE	= Potenzialità edificatoria
SC	= Superficie Complessiva
SU	= Superficie utile
Sa	= Superficie accessoria
Sq	= Superficie coperta
RQ	= Rapporto di copertura
SP	= Superficie Permeabile
IP	= Indice di permeabilità
SO	= Superficie Occupata
SV	= Superficie di vendita
Sag.	= Sagoma
V.l	= Volume lordo
V.t	= Volume totale
h	= Altezza utile netta media
HF	= Altezza del fronte di un edificio
H	= Altezza di un edificio
Hmax	= Altezza massima di un edificio
NP	= Numero di piani convenzionale

Strumenti attuativi preventivi e programmi attuativi

PUA	= Piano Urbanistico Attuativo
P.P.	= Piano Particolareggiato
P.d.R.	= Piano di Recupero
I.C.	= Intervento Diretto Convenzionato
P.E.E.P.	= Piano di Edilizia Economica e Popolare
P.I.P.	= Piano di Insediamenti Produttivi
PRA	= Piani di Riqualificazione e Ammodernamento Aziendale in adesione al Piano di Sviluppo Rurale

Tipi di interventoTipi di intervento edilizi di costruzione/demolizione

NC	= Nuova costruzione
AM	= Ampliamento

---

RI = Ricostruzione  
D = Demolizione  
DR = Demolizione con Ricostruzione

Tipi di intervento edilizi di recupero

MO = Manutenzione Ordinaria  
MS = Manutenzione Straordinaria  
RS = Restauro Scientifico  
RRC = Restauro e Risanamento conservativo  
REv = Ristrutturazione Edilizia con vincolo di conservazione  
RE = Ristrutturazione Edilizia  
RT = Ripristino Tipologico

Altri interventi (non edilizi)

MM = Modificazione morfologica del suolo  
AR = Installazione di elementi di arredo o di servizio

Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso

CD = Cambio di destinazione d'uso

Varie

C.Q. = Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio  
PSC = Piano Strutturale Comunale  
POC = Piano Operativo comunale  
RUE = Regolamento urbanistico-edilizio  
P.T.P.R. = Piano Territoriale Paesistico Regionale  
P.T.C.P. = Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale  
SUE = Sportello Unico per l'Edilizia  
SUAP = Sportello Unico per le Attività Produttive  
SAU = Superficie agricola utilizzata  
TU = Territorio urbanizzato  
TUz = Territorio urbanizzabile  
TR = Territorio rurale  
U.T. = Ufficio Tecnico comunale

---

## **CAPO 1. OGGETTI EDILIZI, PARAMETRI EDILIZI, PARAMETRI E INDICI URBANISTICI**

### **Art. 1. Definizione degli oggetti edilizi**

#### **Art. 1.a. Costruzioni**

1. *Costruzione edilizia, opera edilizia*, o semplicemente *costruzione* è qualsiasi manufatto, fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e permanenza. A prescindere dai materiali e dalle tecniche costruttive impiegate, la costruzione è il prodotto di una trasformazione urbanistico-edilizia del territorio, con perdurante modifica dello stato dei luoghi.
2. Ai fini del presente Regolamento le costruzioni edilizie sono classificate in quattro categorie:
  - gli edifici
  - gli impianti, o strutture tecnologiche
  - le infrastrutture
  - i manufatti diversi.

#### **Art. 1.b. Edifici, fabbricati, manufatti accessori**

1. *Edificio* è qualunque costruzione stabile, dotata di copertura, e comunque appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico – funzionali, che sia accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
2. Per *edificio residenziale* si intende l'edificio destinato prevalentemente ad abitazione; per *edificio non residenziale* si intende l'edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.
3. Rientrano fra gli edifici, fra l'altro, quelli costituiti da tettoie autonome, chioschi (non automatizzati), tensostrutture, cupole geodetiche, , parcheggi multipiano, serre fisse.
4. *Edificio unifamiliare / monofamiliari*  
Edificio singolo con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.
5. *Pertinenza (spazi di pertinenza)*  
Opera edilizia di modeste dimensioni all'interno del lotto, legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale rispetto alla costruzione principale.  
La pertinenza consiste in un servizio od ornamento dell'edificio principale già completo ed utile di per sé.  
Le pertinenze comprendono anche:
  - piccole costruzioni per il ricovero degli attrezzi da giardino;
  - serre amatoriali completamente trasparenti;

- pergolati connotati da copertura discontinua realizzati con sostegni verticali ed orizzontali a supporto della vegetazione;
- gazebi (piccole costruzioni per la sosta al coperto nei parchi e giardini);
- piccole tettoie aperte su tutti i lati per ricovero autovetture;

I manufatti accessori (ad eccezione delle costruzioni per ricovero attrezzi, delle pensiline per ricovero autovetture e delle autorimesse) sono assentibili anche se realizzati su terrazzi e balconi, in base a criteri di decoro architettonico e di corretto inserimento nel contesto.

6. *Volume tecnico*

Spazio ispezionabile, ma non stabilmente fruibile da persone, destinato agli impianti di edifici civili, industriali e agro – produttivi come le centrali termiche ed elettriche, impianti di condizionamento d'aria, di sollevamento meccanico di cose e persone, di canalizzazione, camini, canne fumarie, ma anche vespai, intercapedini, doppi solai.

Ai fini del calcolo delle superfici, sono comunque escluse le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte e le intercapedini tecniche; i restanti volumi tecnici sono computati a seconda che siano o meno praticabili.

6. *Vuoto tecnico*

Camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80.

7. *Edificio specialistico*

Si definisce *edificio specialistico* un edificio strutturalmente conformato per accogliere funzioni specialistiche non abitative

8. *Edificio recente*

Con riferimento al sistema insediativo storico, si definisce *edificio recente* un edificio o parte di un edificio di costruzione recente, perlopiù non congruente con la struttura dell'insediamento storico.

### **Art. 1.c. Impianti o strutture tecnologiche**

1. *Impianto* è qualunque costruzione stabile, non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto atto al contenimento di persone o cose.
2. Sono ad esempio impianti, o strutture tecnologiche: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici); silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno; bacini di accumulo di liquidi o liquami; antenne di trasmissione o ricezione (con esclusione delle antenne di ricezione del singolo utente finale o condominio, che costituiscono un impianto dell'edificio); torri piezometriche; tralicci; nastri trasportatori; cabine elettriche (quando



non costituiscono pertinenze di un edificio); centrali termiche non di pertinenza di edifici; impianti di trasformazione di energia; impianti di potabilizzazione e di depurazione; discariche e inceneritori di rifiuti; autosilos meccanizzati, e quanto può essere assimilato ai predetti.

#### **Art. 1.d. Infrastruttura**

1. *Infrastrutture* sono quelle costruzioni diverse dagli edifici, che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio.
2. Sono infrastrutture:
  - le *infrastrutture per la mobilità*: ad esempio strade, percorsi pedonali e ciclabili, aeroporti, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone o merci, quali autoporti, piattaforme logistiche, metropolitane, tramvie, teleferiche, e simili;
  - le *infrastrutture tecnologiche* per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e per la comunicazione di informazioni tramite condutture, ad esempio: acquedotti, fognature, canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche e simili.

#### **Art. 1.e. Manufatti diversi**

1. Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti o infrastrutture, e cioè, a titolo di esempio non esaustivo:
  - le **opere di sostegno e di contenimento**: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili;
  - le **recinzioni** in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva);
  - le **pavimentazioni**, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso;
  - i **manufatti di servizio urbano e di arredo**: fontane, fioriere, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, fittoni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali;
  - le **attrezzature sportive** di modesta dimensione e di uso strettamente **privato** pertinenziale ad edifici residenziali, quali: campi da bocce singoli, campi da tennis singoli, piscine, altre attrezzature sportive private di dimensione analoga;
  - le **opere cimiteriali** (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri;
  - le **opere provvisionali**: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili.

#### **Art. 1.f. Unità edilizia (U.E.)**

1. Si definisce *Unità edilizia* l'unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari.

L'unità edilizia comprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto.

2. Sono *ptinenze* di un edificio gli immobili che, pur autonomamente individuabili, non svolgono una funzione indipendente, ma sono posti in rapporto durevole di relazione subordinata, al servizio della funzione o delle funzioni dell'edificio: area di pertinenza, o *lotto*, corpi accessori, anche staccati dall'edificio principale, destinati a funzioni pertinenziali (quali autorimesse, cantine, centrale termica e altri impianti), e inoltre alberature, impianti e altri manufatti di pertinenza, quali le recinzioni, le pavimentazioni, ecc.. L'area di pertinenza può anche essere limitata al solo sedime; in tal caso l'U.E. coincide con l'edificio.
3. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo ad una propria U.E. Qualora due edifici aderenti costruiti originariamente come due U.E. indipendenti, siano stati organicamente connessi dal punto di vista funzionale e distributivo, sono da considerare un'unica U.E.

#### **Art. 1.g. Unità fondiaria**

1. Si definisce *Unità fondiaria* la porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica ed economica ovvero un'area, non edificata, e le sue eventuali pertinenze (costruzioni accessorie, alberature, ecc.), o da un'area con costruzioni soprastanti a carattere puramente accessorio.
2. Sono ad esempio unità fondiarie:
  - le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "*lotti liberi*" o "*lotti inedificati*";
  - gli *spazi collettivi urbani*, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;
  - le *unità poderali*, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.

#### **Art. 1.h. Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni**

1. Si definisce unità immobiliare la porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.  
L'unità immobiliare deve essere idonea ad assolvere con autonomia la funzione alla quale è destinata (alloggio, negozio, magazzino, laboratorio, ecc.). Ciascuna unità edilizia può essere composta da una o più unità immobiliari.
2. Sono parti comuni di un'unità edilizia composta da più unità immobiliari gli spazi chiusi o aperti non facenti parte di alcuna U.I., né di pertinenza esclusiva di alcuna di esse, ma in comunione fra le unità immobiliari; ciascuna unità immobiliare deve avere almeno un ingresso autonomo dall'esterno dell'edificio o dalle parti comuni dell'edificio.

3. Sono pertinenze di un'unità immobiliare:
  - gli spazi aperti, quali terrazze, giardini, cortili e simili, di esclusiva pertinenza;
  - gli spazi chiusi, quali cantine, soffitte, autorimesse di esclusiva pertinenza.

#### **Art. 1.i. Unità abitativa (o alloggio)**

1. Si definisce unità abitativa o alloggio l'unità immobiliare destinata alla residenza in qualsiasi ambito, ivi compresa la residenza rurale nell'ambito di un complesso agricolo, o la residenza del custode entro un ambito specializzato per attività produttive.

#### **Art. 1.j. Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione**

1. Con riferimento al diverso grado di protezione degli spazi, si riconoscono:
  - Spazi chiusi*, detti anche 'vani' o 'locali';
  - Spazi aperti coperti*;
  - Spazi aperti scoperti*; o semplicemente spazi scoperti.
2. Si considera *spazio chiuso* o "locale" o "vano" uno spazio delimitato in ogni direzione da chiusure o partizioni.
3. Si considera *spazio aperto coperto* uno spazio non chiuso delimitato:
  - da una superficie di calpestio,
  - da una chiusura superiore (copertura, o comunque elemento che in relazione allo spazio in questione funge da chiusura superiore: ad es. un solaio),
  - da eventuali ulteriori chiusure parziali o partizioni esterne,
  - nonché, per le parti non delimitate come sopra, dalla proiezione verticale del bordo della chiusura superiore, o copertura, sulla superficie di calpestio.
4. Non è considerata spazio aperto coperto la superficie delimitata dalla proiezione verticale di un elemento aggettante a sbalzo se la misura dello sbalzo è inferiore a m. 1,50 e l'intradosso dello sbalzo è ad una altezza superiore a m. 4,50.
5. Si considerano spazi scoperti le superfici di calpestio prive di coperture o chiusure superiori.

#### **Art. 1.k. Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell'edificio**

1. *Soppalco*  
Partizione orizzontale interna praticabile, che non determina un ulteriore piano nell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.  
La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio.  
Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé

stante.

Il soppalco non determina un ulteriore piano, ma aumenta la superficie utile o la superficie accessoria (quindi la Superficie Complessiva) in funzione delle altezze nette degli spazi definiti dal soppalco stesso. L'altezza netta minima al di sopra e al di sotto del soppalco non può essere inferiore a m. 2,40.

Nella funzione produttiva non si considerano né Su né Sa i soppalchi fino a 50 mq.

2. *Piano di un edificio*

Spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.

3. *Piano interrato*

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio.

Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90.

4. *Piano seminterrato*

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno circostante e il cui soffitto si trova ad una quota media uguale o superiore a m 0,90 rispetto al terreno, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati.

Sono assimilati a piani fuori terra:

- i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante;
- i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m -0,30 rispetto a quella del terreno circostante.

5. *Piano fuori terra*

Piano di un edificio il cui pavimento si trova in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, anche a seguito delle opere di sistemazione dell'area. Si definiscono piani *fuori terra* tutti i piani dell'edificio salvo i piani interrati.

6. *Piano terra o rialzato*

Si definisce *piano terra o rialzato* di un edificio quello posto a quota più bassa fra i piani fuori terra, salvo i piani seminterrati.

7. *Piano sottotetto (soffitta)*

Si definisce *piano sottotetto* di un edificio lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante..

8. *Apertura*

Si definiscono aperture tutte le porzioni aperte o apribili al passaggio della luce e/o dell'aria delle chiusure di un edificio.

Sono aperture:

- le vedute e le luci, così come definite dal Codice Civile,
- le porte (pedonali o carrabili),
- i lucernai apribili.

9 *Loggia, balcone e balcone coperto*

Si definisce *loggia o loggiato* uno spazio praticabile coperto, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

Si definisce *balcone* un 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.

Si definisce *balcone coperto* – assimilato alla loggia per il calcolo della Sa (vedi) - un 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, la cui copertura sia sostenuta da pilastri.

10. *Portico o porticato*

Spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto almeno su due lati verso i fronti esterni dell'edificio.

11. *Ballatoio*

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione (per esempio tra varie unità immobiliari), munito di ringhiera o parapetto.

12. *Lastrico solare*

Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.

13 *Pensilina*

Copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.

14. *Pergolato*

Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.

15. *Terrazza*

Spazio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

16. *Tettoia*

Copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.

17. *Veranda*

Spazio praticabile coperto, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili.

18. *Tetto verde*

Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio.

Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radicano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).

## **Art. 2. Definizione dei parametri edilizi**

### **Parametri e misure relativi al suolo e alle costruzioni in generale**

#### **Art. 2.a. Sagoma planivolumetrica e Sagoma**

1. Si definisce *Sagoma planivolumetrica* la figura solida definita dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura dell'edificio e del piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (bow window, logge, porticati) e i volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di m 1,50, delle sporgenze decorative e funzionali (comignoli, canne fumarie, condotte impiantistiche), delle scale esterne aperte e scoperte se a sbalzo, delle scale di sicurezza esterne e di elementi tecnologici quali pannelli solari e termici..
2. Si definisce *sagoma* la proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planivolumetrica:

#### **Art. 2.b. Area di sedime, Sedime di una costruzione e Superficie occupata (SO)**

1. Si definisce *Area di sedime* la superficie occupata dalla parte fuori terra di un fabbricato
2. Per *superficie occupata (SO)* si intende la misura in mq. dell'area del sedime.

**Art. 2.c. Superficie impermeabilizzata e superficie permeabile (SP)**

1. Si definisce *superficie permeabile* (SP) di un lotto la porzione ineditata di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.
2. Tenuto conto della bassa permeabilità dello strato superficiale di terreno compattato, le pavimentazioni grigliate sono considerate permeabili per una superficie pari al 50% di quella effettiva (coefficiente di riduzione della permeabilità = 50%).
3. Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti posati a secco che garantiscano più ridotti effetti di permeabilità. La superficie permeabile, in questi casi, è computata al 20% di quella effettiva (coefficiente di riduzione della permeabilità pari all'80%).

**Art. 2.d. Indice di permeabilità (IP)**

- 1 Si definisce *indice di permeabilità* il rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie territoriale o fondiaria.  
Si indica di norma come un rapporto minimo ammissibile espresso con una percentuale.  
Si definiscono così l'Indice di permeabilità territoriale (Sp/ST) e l'Indice di permeabilità fondiaria (Sp/SF).

**Art. 2.e. Superficie coperta (SQ)**

- 1 Proiezione sul piano orizzontale della sagoma planivolumetrica di un edificio..

**Art. 2.f. Rapporto di copertura (RQ)**

- 1 Si definisce *rapporto di copertura* il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (Sq/SF).  
Si indica di norma come un rapporto massimo ammissibile espresso con una percentuale.

**Art. 2.g. Superficie utile (Su)**

1. La Superficie utile (Su) è data dalla superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.  
Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.  
La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.

Si computano nella superficie utile:

- le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra;
- le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70;
- i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998.

Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:

- i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;
- le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati)..

2. La Su, nel caso degli alloggi, corrisponde alla "superficie utile abitabile" di cui all'art. 3 del D.M. 10/5/1977 n. 801, alla quale fanno riferimento le Tabelle parametriche regionali per gli oneri di urbanizzazione.
3. Con Sue si designa la superficie utile di un edificio esistente, calcolata con i criteri del presente RUE.
4. Per la conversione delle quantità di superfici edificabili calcolate con il parametro della Superficie utile lorda (Sul) del PRG previgente in Su (Superficie utile) del RUE, si adotta il coefficiente convenzionale di conversione  $k = 0,80$ . Pertanto si assume che  $Su = 0,80$  Sul.

#### **Art. 2.h. Superficie lorda o Superficie utile lorda (Sul)**

1. La *Superficie utile lorda* è data dalla somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati di un edificio, comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti a terra, le scale esterne, aperte e scoperte, e le scale di sicurezza esterne.

#### **Art. 2.i Superficie accessoria (Sa) e specificazioni sulla Superficie utile**

1. La *superficie accessoria* è data dalla superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80.

Per tutte le funzioni si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoria:

- spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché



- abbiano altezza inferiore a m 2,70;
  - i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR n. 11/1998;
  - i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a m 1,80;
  - le autorimesse e i posti auto coperti;
  - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
  - le scale esterne a servizio delle unità immobiliari;
  - a) le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali.
2. Per la residenza la Sa corrisponde alla superficie non residenziale (*Snr*) di cui all'art. 2 del D.M. 10/5/1977 n. 801.

#### **Art. 2.j. Dotazioni minime e massime di Sa**

1. In tutti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici preesistenti all'esterno del centro storico, la Sa fuori terra non può superare il 50% della Su; la Sa interrata può essere sempre realizzata in aggiunta alla suddetta quota o comunque a quella ammessa dalle norme d'ambito, qualora si destinata ad autorimesse e sia contenuta all'interno della sagoma dell'edificio.  
Cantine ed autorimesse, per ogni unità immobiliare, non possono in ogni caso essere complessivamente inferiori a 20 mq di superficie. Le superfici accessorie fuori terra o interrate eccedenti la sagoma dell'edificio e/o eccedenti il 50 % della Su come sopra definito sono da computarsi come Su ai fini del rispetto degli indici edificatori, salvo diversa disposizione delle norme del RUE.
2. Nelle unità edilizie prevalentemente residenziali costituite da dieci o più unità immobiliari, la Sa degli spazi di servizio comuni alle diverse unità immobiliari, di cui al comma 1 lettera a) dell'articolo precedente, deve essere pari ad almeno il 5% della Su dell'unità edilizia. La condizione non si applica alle residenze a schiera e agli edifici preesistenti già costituiti da dieci o più unità immobiliari.
3. In tutti gli interventi di edilizia residenziale, sia di nuova costruzione sia di ristrutturazione edilizia, la dimensione minima delle abitazioni da realizzare non può essere inferiore a 48 mq. di superficie utile al netto degli spazi accessori.  
Sono esclusi gli interventi da realizzare negli ambiti AS (Centro Storico), IS (Insediamenti storici del territorio) e nei Complessi edilizi ed edifici di interesse culturale e testimoniale e nei manufatti di interesse storico-testimoniale laddove, per ottenere tale minima superficie, si dovessero alterare i valori culturali dell'immobile. In questi casi è ammessa una Su

minima pari a 38 mq.

Negli ambiti di nuovo insediamento e di ristrutturazione urbanistica la percentuale di alloggi minimi di cui al presente comma non può essere superiore al 30% degli alloggi previsti in ciascun piano attuativo.

#### **Art. 2.k. Specificazioni sulla misurazione della SU e della Sa**

1. Non costituiscono né superficie utile né accessoria:
  - i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
  - gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostre, giardini) sia privati che comuni;
  - le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;
  - i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;
  - le pensiline;
  - le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;
  - i tetti verdi non praticabili;
  - i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;
  - i pergolati;
  - gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;
  - vani tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche).
2. Le variazioni di Su e Sa a seguito di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, limitate a quanto può derivare dalla modifica, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle U.I. o interne alle parti comuni, così come dall'eventuale ispessimento di strutture portanti o chiusure esterne per finalità strutturali o di isolamento, non comportano, ai fini dei titoli abilitativi, l'adeguamento dei parametri originari dell'unità immobiliare su cui si interviene e delle sue dotazioni.
3. Relativamente ai nuovi interventi edilizi le autorimesse non sono da considerare pertinenti, ma unità immobiliari autonome nelle parti con un'altezza utile superiore a m. 2,50 per gli edifici residenziali e a m. 3,50 per gli edifici non residenziali. Le parti con altezza superiore a m. 2,50 o m. 3,50 sono conteggiate come Su.
4. Le 'cantine' dovranno esse ubicate esclusivamente in vani posti in piani interrati o seminterrati, oppure vani posti nel primo piano fuori terra.
5. Nelle unità immobiliari residenziali i vani o le parti di vani di altezza utile netta superiore a m. 5,00 sono computati come SU per il doppio della loro superficie (utile o accessoria).

6. I vani sottotetto sono soggetti alle seguenti prescrizioni relative alla possibilità di realizzare aperture in falda (lucernai) in rapporto alla Su superficie orizzontale del vano:
- se  $h_{\min} > 1,50$  m.: 1/16 della Superficie
  - se  $h_{\max} \leq 1,50$  m.: 1/32 della Superficie.

#### **Art. 2.l. Superficie Complessiva (SC)**

1. La Superficie Complessiva (SC) è data convenzionalmente dalla somma della Superficie utile e del 60% della Superficie accessoria ( $SC = Su + 0,6 Sa$ ).
2. Qualora in un edificio con più U.I. siano presenti o previsti usi urbanistici diversi, si definisce SC specifica di un determinato uso quella costituita dagli spazi delle U.I. aventi (o destinate a) quel determinato uso e dai relativi spazi di pertinenza esclusiva; in tal caso la Sa costituita dagli spazi comuni a più U.I. è attribuita percentualmente agli usi.

#### **Art. 2.m. Superficie catastale (Sca)**

1. La superficie catastale è quella definita dall'Allegato C del DM 138/1998 recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)"

#### **Art. 2.n. Superficie di vendita (SV)**

1. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è la misura dell'area destinata alla vendita (superficie di pavimento) compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, e quella dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Ai sensi della L. 14/1999 e della circolare 1253/1999 è la superficie utile (art. 2.g).
2. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa", purché non adibiti all'esposizione di merci.
3. Non fa parte della superficie di vendita quella relativa a locali di esposizione permanentemente chiusi al pubblico, vale a dire quei locali destinati alla sola esposizione, non fisicamente collegati alle superfici di vendita (p.e. locale destinato in permanenza a vetrina espositiva visibile solo dall'esterno).
4. Ai sensi della normativa regionale vigente (Del. C.R. n. 344/2002), negli esercizi commerciali destinati alla vendita di prodotti ingombranti (concessionari auto, mobili, materiali per l'edilizia, ecc.) la superficie di vendita viene conteggiata per 1/10 della superficie complessivamente destinata a vendita e ad esposizione.

**Art. 2.o. Altezza utile**

1. Altezza netta del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o delle strutture sottoemergenti dal soffitto (travetti), senza tener conto delle irregolarità e dei punti singolari.
2. Ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80), e di quelli non fruibili, l'altezza utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli stessi siano necessari per la copertura di impianti tecnologici.
3. Ai fini del rispetto dei requisiti cogenti in materia di altezza minima dei locali, essa si misura fino all'altezza dell'eventuale controsoffitto (altezza utile netta).

**Art. 2.p. Altezza dei fronti di un edificio (HF)**

1. Misura ottenuta dalla differenza della quota media della linea di stacco dell'edificio con la più alta delle seguenti quote:
  - intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su;
  - linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°;
  - linea di colmo, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°;
  - sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1,20, per gli edifici con copertura piana;
  - media delle altezze dei punti più alti sull'intradosso della copertura, per le coperture a padiglione.
2. Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:
  - i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20 o quando i vuoti prevalgono sui pieni;
  - i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.

**Art. 2.q. Altezza di un edificio (H)**

- 1 Si definisce altezza di un edificio l'altezza massima tra quelle dei suoi fronti.

**Art. 2.r. Altezza virtuale (o altezza utile media) (Hv)**

1. Si definisce altezza virtuale di un edificio il rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80..

**Art. 2.s. Altezza lorda dei piani**

1. Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano

sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista.

2. Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.

#### **Art. 2.t. Volume lordo (Vl)**

- 1 Volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica.. E' il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

#### **Art. 2.u. Volume utile (Vu)**

- 1 Somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie moltiplicate per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse..

#### **Art. 2.v. Superfetazione**

1 Intervento di accrescimento del volume edilizio, avvenuto in epoca recente o lontana, in forme non coerenti con l'edificio di appartenenza, trascurandone le regole compositive (ancorché elementari), e/o le tecniche costruttive e le caratteristiche dei materiali.

#### **Art. 2.w. Parti comuni / condominiali**

1. Si definiscono *parti comuni o condominiali* gli spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.

#### **Art. 2.x Area dell'insediamento (Ai)**

1. Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'*area dell'insediamento* è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente.
2. La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.

**Art. 2.y. Distanze**

1. *Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico*  
Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine di zona o di ambito urbanistico.
2. *Distanza dai confini di proprietà*  
Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine della proprietà.
3. *Distanza dal confine stradale*  
Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine stradale, così come definito dal Nuovo Codice della strada.
4. *Distanza tra edifici / Distacco (De)*  
Lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, compresi i punti di affaccio.
5. *Indice di visuale libera (Iv)*  
Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.

**Art. 3. Definizione dei parametri e indici urbanistici****Definizioni preliminari di termini utilizzati negli strumenti urbanistici****Art. 3.a. Ambito, sub-ambito e comparto**

1. Si definisce *ambito* la parte del territorio definita dal PSC sulla base di attributi propri delle aree interessate, ma soprattutto sulla base dei caratteri progettuali assegnati dalla pianificazione (obiettivi, requisiti e prestazioni, condizioni), classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, norme di attuazione, in base alla L.R. 20/2000 e ss.mm.ii..
2. Gli ambiti sono graficamente identificati nel PSC nella tavola 1 in scala 1:5.000 e nel RUE nella tavola 1 in scala 1:5.000 e 1:2.000.
3. Si definisce *sub-ambito* una parte di territorio, graficamente individuata nelle tavole del PSC o del RUE, in cui si applicano specifiche disposizioni normative, differenziate rispetto a quelle di ambiti limitrofi anche all'interno dello stesso ambito.
4. Si definisce *comparto* la porzione di territorio in cui si opera previo PUA, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.

**Art. 3.b. Campo di applicazione di una norma**

1. E' l'insieme di situazioni a cui si applica tale norma; può essere costituito:

- da un ambito o sub-ambito territoriale;
  - da elementi, sistemi di elementi e aree da sottoporre a discipline di tutela e a progetti di recupero e valorizzazione;
  - da un insieme di immobili identificabili sulla base di propri attributi definiti.
2. Per il territorio urbano e urbanizzabile l'insieme degli ambiti individuati dal PSC costituisce una *partizione a copertura completa e disgiunta*, nel senso che *ciascun punto del territorio ricade in un ambito ed uno solo*.  
Gli ambiti e i sub-ambiti sono sempre individuati nella cartografia del piano (PSC e RUE) con campiture e/o perimetrazioni continue.
3. *Elementi e aree di tutela* sono sistemi di oggetti e/o porzioni di territorio, che costituiscono il campo di applicazione di una norma sovraordinata preesistente (legge, regolamento, vincolo apposto da autorità diverse o da Piani sovraordinati) o determinata dal PSC.  
Talune aree di tutela sono dette anche "fasce": ad esempio di rispetto stradale o ferroviario, di pertinenza fluviale, ecc.

#### **Art. 3.c. Superficie territoriale (ST) e Indice di utilizzazione territoriale (UT) e densità territoriale**

1. Superficie totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC e PUA).  
Comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali.
2. La superficie territoriale (ST) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale. Sulla ST si applica l'indice di utilizzazione territoriale UT che rappresenta il rapporto in mq/mq fra la Su edificabile o edificata e la relativa superficie territoriale (ST).
3. Si definisce *densità territoriale* la quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale.  
La densità territoriale si esprime attraverso un Indice di edificabilità o utilizzazione territoriale dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale.

#### **Art. 3.d. Superficie fondiaria (SF) e Indice di utilizzazione fondiaria (UF) e Densità fondiaria**

1. Superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio.  
Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche.  
Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.  
Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la superficie fondiaria (SF) può

comprendere le eventuali superfici (di parcheggi) di dotazione territoriale pubblica che si rendono necessarie a seguito dell'intervento.

2. La superficie fondiaria (SF) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria. Sulla superficie fondiaria si applica l'indice di utilizzazione fondiaria UF che rappresenta il rapporto in mq/mq fra la Su edificabile o edificata e la relativa superficie fondiaria.
3. Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria.  
La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di edificabilità o utilizzazione fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria.

#### **Art. 3.e. Lotto edificabile**

1. Si definisce *lotto* una porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi.  
Si definisce lotto libero, o lotto inedificato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.

#### **Art. 3.f. Unità fondiaria e Superficie minima di intervento (SM)**

1. L'unità fondiaria si definisce come la porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica  
Sono, ad esempio, unità fondiarie:
  - le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti inedificati";
  - gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;
  - le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.
2. La Superficie Minima di intervento è l'unità minima di territorio che può essere oggetto di intervento edilizio.

#### **Art. 3.g. Carico urbanistico**

1. Fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza
2. Il *carico urbanistico* è l'effetto complessivo indotto dalle attività sul sistema delle infrastrutture e dei servizi urbani, come definito dalla L.R. 31 / 2002, Art. 28, 1° comma.



**Art. 3.h. Potenzialità edificatoria (P.E.)**

1. Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici..
2. La P.E. è attribuita ai titolari della proprietà degli immobili compresi nel comparto di attuazione o nell'area edificabile, e/o in altre aree, e a coloro che sono forniti di titolo idoneo.
3. La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.

**Art. 3.i. Piani Urbanistici Attuativi (PUA)**

1. Strumenti urbanistici di dettaglio che danno attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disposti dal POC qualora esso stesso non ne assuma i contenuti..
2. I PUA sono disciplinati dall'art. 31 della L.R. 24.3.200 n. 20.

**Art. 3.j. Interventi diretti convenzionati (I.C.)**

1. Interventi edilizi diretti per i quali in base alle norme del PSC e del RUE è prescritta l'approvazione di un progetto unitario esteso ad un intero ambito perimetrato, e la stipula di una convenzione con il Comune al fine di disciplinare le modalità attuative.
2. L'intervento diretto convenzionato può essere richiesto dal RUE per interventi entro gli ambiti consolidati AUC, gli ambiti del sistema insediativo storico AS, IS ed ES, gli ambiti produttivi APS e APC, ed in ambiti del territorio rurale; i relativi perimetri sono cartograficamente individuati nelle tavole 1:2.000 del RUE.
3. Nei sub-ambiti ad intervento diretto convenzionato le norme delle schede specifiche contenute nel RUE prevalgono su quelle generali fino alla completa attuazione dell'intervento previsto.

**Art. 3.k. Dotazioni territoriali**

1. Ai sensi dell'art. A-22 della L. 20/2000 il sistema delle dotazioni territoriali è costituito dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione.
2. Il PSC, il RUE e il POC definiscono le previsioni e fissano i termini per il concorso al soddisfacimento, da parte di tutti i soggetti attuatori degli interventi, del fabbisogno delle diverse dotazioni territoriali, attraverso la realizzazione di:
  - infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, come definiti all'art. A23 della L.R. 20/2000 e ss.ii.mm.

- attrezzature e spazi collettivi, come definiti all'art. A-24 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.
- dotazioni ecologiche e ambientali, come definite all'art. A-25 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.

### **Art. 3.l. Dotazioni ecologiche e ambientali**

1. Ai sensi dell'art.A-25 della L. 20/2000 le dotazioni ecologiche e ambientali sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.
2. Rientrano nelle dotazioni ecologiche e ambientali anche spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento delle finalità di cui al comma 1, attraverso al specifica modalità di sistemazione delle aree pertinentziali fissata dal RUE.
3. Se incluse entro ambiti soggetto a PUA o a IUC (intervento unitario convenzionato) le aree private destinate a dotazioni ecologiche e ambientali, pur non essendo edificabili, possono concorrere alla determinazione della capacità edificatoria dell'ambito interessato, a meno di specifica diversa prescrizione del POC o dello strumento attuativo.

### **Definizioni relative al territorio rurale**

#### **Art. 3.m Unità fondiaria agricola**

1. Per "unità fondiaria agricola", o semplicemente "unità agricola", ai fini degli strumenti urbanistici si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti una unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative, consorzi di cooperative) oppure da altra persona fisica (proprietario, soggetto conduttore) che garantisca la gestione e manutenzione dell'unità fondiaria e lo svolgimento di attività produttive agricole e/o di attività connesse, ai sensi dei D.Lgs. 228/2001, 99/2004, 101/2005 e s.m.i.
2. L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio dei titoli abilitativi per interventi edilizi finalizzati all'attività agricola e agrituristica.
3. L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà dell'imprenditore, in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata residua almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di titolo abilitativo dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di un titolo abilitativo edilizio, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godi-

mento. Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico trascritto fra le parti interessate.

4. L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati, ad una distanza da questi non superiore a m. 50, o, in assenza di questi, nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore.

### **Art. 3.n Azienda agricola, forestale, zootecnica**

1. E' definita dall'unità tecnico-economica costituita da terreni, anche in appezzamenti non contigui ed eventualmente da impianti e attrezzature varie, in cui si attua la produzione agraria, forestale o zootecnica, ad opera di un conduttore, cioè persona fisica, società o ente che ne sopporta il rischio sia da solo (conduttore coltivatore o conduttore con salariati e/o compartecipanti), sia in forma associata.
2. I caratteri distintivi dell'azienda agricola sono pertanto:
  - a) L'utilizzazione dei terreni per la produzione agricola, forestale, zootecnica (non costituiscono azienda i terreni abbandonati); i terreni possono essere costituiti da uno o più appezzamenti, contigui o non, ricadenti in uno stesso comune o più comuni;
  - b) L'unità tecnico-economica di produzione facente capo a un conduttore che ne sopporta il rischio.
3. I terreni possono essere in proprietà od in affitto (con contratto d'affitto regolarmente registrato avente una durata residua di almeno 5 anni) o con altri titoli di godimento quali: l'usufrutto, l'enfiteusi e benefici parrocchiali. Non costituiscono "azienda agricola" i terreni utilizzati esclusivamente come orti familiari o per allevamenti di uso familiare.
4. Ai fini dei calcoli edificatori per gli interventi ammessi in zona agricola possono essere utilizzati i corpi aziendali ricadenti sul territorio comunale (sia in affitto che in proprietà) e quelli ricadenti sul territorio dei comuni confinanti (sia in affitto sia in proprietà).

### **Art. 3.o. Superficie fondiaria dell'azienda agricola**

1. Per superficie di un'azienda agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o diritti di godimento.

**Art. 3.p. Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA)**

1. Piano di interventi relativi alle aziende agricole formulato sulla base del "Piano di Sviluppo Rurale 2007-2013 della Regione Emilia-Romagna - Misura 121- Azione 1 – Ammodernamento imprese agricole" (Reg. C.E. 1698/2005).
2. Il PRA è costituito da quel complesso di interventi tecnici, edilizi, ed economici tesi a favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile dell'azienda e finalizzati alle esigenze economiche e sociali degli imprenditori agricoli professionali, impegnati a tempo pieno nell'azienda stessa. Esso deve dimostrare la coerenza degli interventi edilizi richiesti, ammissibili in base a quanto definito dal RUE, con l'attività produttiva programmata dall'azienda agricola.

**Art. 3.q. Imprenditore agricolo professionale (IAP)**

1. Si considera IAP ai sensi del D.Lgs n. 99 del 29/03/2004 e del D.Lgs n. 101 del 27/05/2005 e successive modificazioni il soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.

**Art. 3.r. Centro aziendale agricolo**

1. Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola; può essere costituito anche da un solo edificio.

**Art. 3.s Serra aziendale**

1. Si intende la costruzione stabilmente ancorata al suolo mediante opere murarie o simili, con aperture translucide tali da consentire l'illuminazione naturale, destinate alle coltivazioni di colture specializzate (ortaggi, fiori, ecc.) per la forzatura del loro ciclo produttivo al fine di ottenere una precocità di produzione e per creare condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente; non vengono assimilati alle serre i "tunnel stagionali".

**CAPO 2. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI****Art. 4. Intervento**

1. Si definisce '*intervento*' un *evento intenzionale* che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d'uso in un'*immobile*, attraverso trasformazioni urbanistiche e/o edilizie, sulla porzione di territorio interessato.

**Art. 5. Tipi di intervento**

1. Gli *interventi* gestiti dal punto di vista della pianificazione urbanistica e delle procedure di controllo edilizio a scala comunale sono classificati in una serie di *tipi di intervento*, cia-

scuno dei quali è definito negli articoli seguenti.

2. I tipi di intervento sono i seguenti:

A - INTERVENTI URBANISTICI, CHE COMPORTANO UN CAMBIAMENTO DELLO STATO FISICO DEI SUOLI:

- Nuova urbanizzazione,
- Ristrutturazione urbanistica;

B - INTERVENTI EDILIZI, CHE COMPORTANO UN CAMBIAMENTO DELLO STATO FISICO DEGLI IMMOBILI:

B.1 - Interventi edilizi "di recupero":

- MO - Manutenzione ordinaria,
- MS - Manutenzione straordinaria,
- RS – Restauro scientifico,
- RRC – Restauro e Risanamento conservativo,
- RT – Ripristino tipologico,
- REv – Ristrutturazione Edilizia con vincolo di conservazione
- RE - Ristrutturazione edilizia.

B.2 - Interventi edilizi di costruzione e demolizione:

- NC - Nuova costruzione,
- AM - Ampliamento,
- D – Demolizione;
- DR – Demolizione e ricostruzione

B.3 – Altri interventi:

- MM - Modificazione morfologica del suolo.
- AR - Installazione di elementi di arredo o di servizio.

C - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO D'USO:

- CD - Cambio d'uso.

3. La classificazione dei tipi di intervento edilizio è effettuata *sulla base della diversa qualità ed entità delle modificazioni che l'intervento determina su una serie di misure e caratteristiche (parametri) che definiscono l'oggetto*, mentre prescinde dalle finalità dell'intervento, dalle sue metodologie e tecnologie, dalla sua onerosità, così come da giudizi relativi al valore (culturale, storico, ambientale o altro) dell'oggetto stesso o delle modificazioni che l'intervento determina.

5. Gli eventuali limiti con cui i diversi tipi di intervento sono ammissibili nelle diverse situazioni territoriali e condizioni sono dettati dal PSC, dal POC e dal RUE o dagli strumenti attuativi.

**A. Interventi Urbanistici****Art. 6. Nuova urbanizzazione**

1. *Definizione:* costituisce intervento di nuova urbanizzazione una sequenza di opere che vanno ad interessare aree totalmente o prevalentemente inedificate e non dotate, se non parzialmente, di urbanizzazioni, per trasformarle in aree edificabili..

**Art. 7. Ristrutturazione urbanistica**

1. *Definizione:* la ristrutturazione urbanistica è costituita da trasformazioni coordinate che interessano aree prevalentemente edificate e sono rivolte 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.

**B. Tipi di interventi edilizi:****B1. Interventi edilizi di 'recupero'****Art. 8. Manutenzione ordinaria (MO)**

1. *Definizione:* si intende per intervento di manutenzione ordinaria (MO) gli interventi edilizi che 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.
2. Per "finiture" si intendono quelle parti di un elemento strutturale o tecnologico sostituibili e rinnovabili senza sostituire l'intero elemento. Nella "integrazione di impianti tecnologici esistenti" si intende compreso l'ammmodernamento di impianti esistenti e l'aggiunta di componenti tecnologiche in impianti esistenti, mentre non è compresa la realizzazione di nuovi impianti precedentemente non presenti, o la destinazione ex-novo di vani ad ospitare servizi igienici o impianti tecnologici.
3. Ad esempio e con specifico riferimento agli edifici, sono interventi di manutenzione ordinaria (MO), le seguenti:
  - a) Opere interne: riparazione rinnovamento e sostituzione di intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi, serramenti, controsoffitti, apparecchi sanitari, canne fumarie e di ventilazione; aggiunta di nuovi apparecchi sanitari in bagni esistenti, aggiunta di nuove canalizzazioni per liquidi, aeriformi, ecc.;
  - b) Opere esterne: riparazione e sostituzione, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti di: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, manti di copertura, impermeabilizzazioni, guaine tagliamuro, grondaie, pluviali, canne e comignoli, antenne, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, recinzioni, pavimentazioni, sistemazioni e arredi dell'area di pertinenza.

4. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.* L'intervento di Manutenzione Ordinaria (MO) non modifica alcuna delle misure e delle caratteristiche dell'edificio di cui all'art. 2 del presente Allegato.
4. Relativamente agli insediamenti industriali complessi risultano compresi negli interventi di MO le opere indicate dalla Circ.Min.n. 1918/1977.

#### **Art. 9. Manutenzione straordinaria (MS)**

1. *Definizione:* si intende per intervento di manutenzione straordinaria (MS) 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 i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
2. A titolo di esempio, sono interventi di manutenzione straordinaria di edifici quelli che riguardano:
  - a) *Opere interne:* consolidamento o sostituzione, senza modificarne la posizione, di strutture portanti interne; opere di sottomurazione, di deumidificazione, sostituzione di solai, apertura e chiusura di porte; realizzazione, eliminazione o modificazione di partizioni verticali interne alle singole U.I. e alle parti comuni, rifacimento di collegamenti verticali interni a una singola unità immobiliare, realizzazione, integrazione o eliminazione di impianti; servizi igienici e tecnologici, impianti di sicurezza, attrezzature interne ed esterne, costruzione di canne, cavedii, condotte e simili all'interno dell'edificio o in cortili o chiostrine interni all'edificio; costruzione di spazi tecnici praticabili interrati che comunque non modificano la Sagoma;
  - b) *Opere esterne:* le opere di cui alla lettera b) del comma 2 del precedente Art. 8, quando non sono già preesistenti, oppure quando comportano modifiche delle caratteristiche, posizioni, forme e colori di quelle preesistenti; opere di sostegno e di contenimento; consolidamento o sostituzione, senza modificarne la posizione, di strutture portanti perimetrali e coperture nonché adeguamento del loro spessore e delle loro caratteristiche alle esigenze di isolamento; sostituzione, senza modifiche geometriche, della struttura portante del coperto; costruzione di canne, cavedii, condotte e simili, quando sono visibili da spazi di uso pubblico; realizzazione e rifacimento di opere di allacciamento alle reti fognarie; pavimentazioni e sistemazioni dell'area di pertinenza; realizzazione di manufatti nell'area di pertinenza.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva, costituiscono intervento MS anche le opere edilizie che riguardano le modifiche e le integrazioni delle apparecchiature ed allestimenti dell'organizzazione produttiva. Tali interventi possono consistere sia in opere interne, sia in opere esterne.

3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio*  
In un edificio l'intervento MS non dà luogo a:

- modifica del numero di Unità Immobiliari di cui è composta l'U.E.;
- modifica del numero, dimensione e forma delle aperture;
- modifica nella forma e posizione degli spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale esterni alle U.I., salvo la realizzazione di nuovi impianti fissi di trasporto e le opere necessarie alla eliminazione di barriere architettoniche.

L'intervento MS non può dare luogo a modifiche dei seguenti parametri: Sagoma, Volume lordo; Superficie coperta SQ, Altezza H, se non nella misura minima che può derivare dall'inserimento di volumi tecnici e dall'eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento.

L'intervento MS non può dare luogo a modifiche della SU e della Sa di ciascuna U.I. e dell'intera U.E. se non per quanto può derivare dalla modifica, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle U.I. o interne alle parti comuni.

L'intervento MS può infine dare luogo ad incremento della SA, del Volume totale, e del numero di piani totale (NPT) esclusivamente per la eventuale realizzazione di nuovi spazi tecnici praticabili interrati.

4. *Estensione dell'intervento*: l'intervento MS può riguardare intere unità edilizie o singole parti; tuttavia quando comprende modifiche di materiali e colori di facciate di edifici, e/o relativi infissi esterni, esso deve essere esteso all'intera facciata; se la facciata interessata è visibile da spazi pubblici esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi pubblici.

#### **Art. 10. Restauro scientifico (RS)**

1. *Definizione*: con restauro scientifico si intendono gli interventi che riguardano le unità edilizie o le parti di territorio, costituenti o meno pertinenze delle unità suddette, che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
2. Il tipo di intervento prevede:
  - il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo –organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i laghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, oltre ai filari, agli accessi, alle alberature originali di pregio, alle visuali, ai percorsi, agli arredi esterni, alle sistemazioni esterne di valore storico-architettonico e testimoniale;
  - il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:



- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale.
- l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali.

#### **Art. 11. Restauro e Risanamento conservativo (RRC)**

1. *Definizione:* con restauro e risanamento conservativo si intendono gli interventi che riguardano *edifici*, e relative unità edilizie e parti di territorio costituenti o meno pertinenze dei suddetti, 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 consentono 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'intervento comporta l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, vale a dire delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo può comportare modifiche nella organizzazione e distribuzione degli spazi dell'edificio, e/o modifiche nel numero e forma delle unità immobiliari.; nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, ne consente destinazioni d'uso con essi compatibili.

Sono caratteristiche strutturali da conservare la posizione e la forma di tutte le strutture portanti verticali, e dei solai delle volte e , ivi compreso il solaio delle coperture, ivi compreso il manto di copertura originale; sono caratteristiche tipologiche da conservare: la sagoma, l'involucro ed i fronti principali e secondari, e inoltre la forma e la posizione dei principali spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale.

In nessun caso è ammessa la demolizione integrale del fabbricato; in situazioni di gravi carenze strutturali dovrà essere richiesto preventivo sopralluogo agli uffici comunali prima di effettuare interventi di demolizione.

2. In particolare e a titolo di esempio costituiscono interventi di RRC:
  - accorpamento o suddivisione delle U.I. o variazione della loro forma e dimensione nell'ambito dell'edificio, in ogni caso con il limite minimo di 38 mq. di SU negli ambiti AS e di 50 mq di Su nei restanti ambiti del territorio comunale. La cessione di superficie utile e/o accessoria tra unità immobiliari - laddove avvenga senza opere e senza variazione del numero delle U.I. – non costituisce intervento di natura edilizia e pertanto è sempre ammesso.
  - valorizzazione degli aspetti architettonici, con ripristino dei valori architettonici, tipo-

- logici e morfologici originali riconoscibili, attraverso:
- il restauro e il ripristino dei fronti principali (inclusi tra essi tutti i fronti visibili da spazi pubblici) e secondari;
  - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso vi siano elementi di documentata importanza;
  - parziali modifiche delle aperture nelle pareti perimetrali dei fronti secondari, purché non venga alterata l'unitarietà dei prospetti e siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico;
  - il consolidamento, ripristino e l'eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali: murature portanti esterne ed interne; solai e volte, scale; coperture rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
  - l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
  - la realizzazione di lucernai nella misura strettamente necessaria per l'illuminamento dei sottotetti e comunque in misura non superiore a 1/10 della superficie di copertura; non sono ammessi abbaini e terrazzi in falda;
  - la realizzazione di soppalchi in struttura leggera quando compatibili con la conservazione della struttura originaria ed in assenza di particolari elementi decorativi;
  - il ripristino della sistemazione esterna originale con particolare riguardo a giardini, percorsi, filari, alberature di pregio, elementi di arredo esterno, ecc..
3. Sulla base di preventivo parere favorevole da parte della CQ possono inoltre essere considerati interventi di RRC:
- parziali modifiche nelle aperture dei fronti principali, nel solo caso in cui esse siano finalizzate alla ricomposizione dell'assetto architettonico (adeguatamente documentato) precedente ad alterazioni subite;
  - nuove aperture sui fronti secondari purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
  - adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
  - parziali adeguamenti delle dimensioni dei vani, senza alterare l'assetto distributivo.
  - modifica delle aperture nelle pareti perimetrali e nella copertura;
  - realizzazione ex-novo di autorimesse interrato;
  - realizzazione di ulteriori spazi di circolazione e collegamento orizzontale o verticale in aggiunta a quelli principali preesistenti e modifica di quelli secondari preesistenti;
  - costruzione di vani tecnici con modifica della sagoma netta fuori terra;
4. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.* L'intervento RRC non può dare luogo alla modifica dei seguenti parametri caratteristici: Sagoma, Volume, Superficie coperta SQ, Altezza H, Numero dei piani NP, se non per quanto già previsto al precedente art. 9

comma 3 per l'intervento MS, ed inoltre per l'eventuale realizzazione di nuovi spazi tecnici praticabili fuori terra. L'intervento RRC può dare luogo a modifica dei parametri SU e Sa esclusivamente in relazione alle seguenti opere:

- a) creazione, modifica, eliminazione di partizioni verticali interne non portanti;
- b) creazione di nuovi spazi tecnici praticabili e modifica di quelli esistenti;
- c) creazione di nuove pertinenze (Sa) interrato;
- d) creazione, modifica, eliminazione di soppalchi;
- e) trasformazione di vani chiusi da Sa in SU o viceversa;
- f) realizzazione di collegamenti verticali esterni alla sagoma per l'adeguamento di edifici pubblici o aperti al pubblico alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

nei casi a), b) c) ed f) gli eventuali incrementi di SU o di Sa sono intrinseci all'intervento (quindi ammissibili in ogni caso in cui sia ammissibile l'intervento RRC); nei casi d) ed e) l'eventuale incremento di SU può essere o non essere subordinato dal P.S.C. e dal R.U.E. al rispetto di indici o quantità massime.

Il solo caso di cui alla precedente lettera c) può dare luogo alla modifica del numero dei piani totali.

5. *Estensione dell'intervento*: l'intervento RRC può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia quando esso prevede modifiche nelle chiusure perimetrali dell'edificio (aperture e relativi infissi) esso deve essere esteso almeno a una intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.

## **Art. 12. Ripristino Tipologico (RT)**

1. *Definizione*: gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.
2. Il tipo di intervento prevede:
  - il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
  - il ripristino ed il mantenimento della forma, delle dimensioni e dei rapporti tra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte, quali corti, chiostri;
  - il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, fra i quali strutture portanti, coperture, tamponamenti, partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.
3. La ricostruzione deve avvenire sull'area di sedime risultante dalla documentazione storica e catastale, anche in deroga alle norme sulle distanze, fatto salvo il rispetto delle norme del Codice Civile.

**Art. 13. Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione (REv)**

1. *Definizione:* l'intervento di *ristrutturazione con vincolo di conservazione dei principali aspetti stilistici e tipologici* è un tipo di intervento che viene espressamente prescritto dal RUE in sede di classificazione delle unità edilizie
2. Il tipo di intervento prevede:
  - La valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
    - il restauro delle parti esistenti di particolare valore stilistico;
    - il restauro e il ripristino delle fronti principali e secondarie, sulle quali sono consentite parziali modifiche delle aperture e degli altri elementi architettonici (e sulle fronti secondarie anche eventuali nuove aperture), purché non venga alterata l'unitarietà stilistica dei prospetti;
    - la conservazione dei principali aspetti stilistici e tipologici;
    - la ricostruzione di parti crollate o demolite.
  - Il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio, con parziale sostituzione e modifica (dimensionale e tecnologica) degli elementi strutturali e/o l'inserimento di nuovi elementi, compreso lo spostamento della quota e/o l'inserimento di solai, nel rispetto delle condizioni di cui ai punti precedenti;
  - La riorganizzazione distributiva interna e dei collegamenti verticali nel rispetto dei principali aspetti stilistici e tipologici.
  - Modifiche nel numero e forma delle unità immobiliari (con il limite della SU minima di 38 mq. per unità immobiliare); nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio,
  - L'inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari.
  - L'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, vale a dire delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.
  - la realizzazione di lucernai nella misura strettamente necessaria per l'illuminamento dei sottotetti e comunque in misura non superiore a 1/10 della superficie di copertura; non sono ammessi abbaini e terrazzi in falda;
  - la realizzazione di soppalchi in struttura leggera quando compatibili con la conservazione della struttura originaria ed in assenza di particolari elementi decorativi.
  - In nessun caso è ammessa la demolizione integrale del fabbricato; in situazioni di gravi carenze strutturali dovrà essere richiesto preventivo sopralluogo agli uffici comunali prima di effettuare interventi di demolizione.
3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.* L'intervento di REv può modificare i seguenti parametri: SU, Sa, NP, NPT. L'intervento di ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione deve dare luogo ad una sagoma e ad un volume lordo coincidenti o contenuti entro, rispettivamente, la sagoma e il Volume lordo dell'edificio preesistente; è quindi possibile che la nuova sagoma e il nuovo volume presentino 'rientranze' o riduzioni

ma non 'sporgenze' rispetto a quelle precedenti; di conseguenza i parametri V.lordo, Superficie Coperta SQ, Altezza H, possono essere uguali o inferiori a quelli precedenti.

4. *Estensione dell'intervento*: l'intervento REv deve in ogni caso essere esteso a riguardare un'intera Unità edilizia.

#### **Art. 14. Ristrutturazione edilizia (RE)**

1. *Definizione*: l'intervento di ristrutturazione edilizia (RE) è definito esclusivamente con riguardo agli edifici e relative unità edilizie; costituiscono RE gli interventi rivolti a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente.

Gli 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, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici.

L'intervento RE può dare luogo a modifica o spostamento delle strutture portanti e dei so-lai.

Rientra nel tipo di intervento RE il recupero di sottotetti ad uso abitativo ai sensi della L.R. 11/98.

2. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella **demolizione e successiva fedele ricostruzione** di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, caratteri stilistici e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici, nonché eventuali piccole variazioni non essenziali.
3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio*. L'intervento di RE può modificare i seguenti parametri: SU, Sa, NP, NPT. L'intervento di ristrutturazione edilizia deve dare luogo ad una sagoma e ad un volume lordo coincidenti o contenuti entro, rispettivamente, la sagoma e il Volume lordo dell'edificio preesistente; è quindi possibile che la nuova sagoma e il nuovo volume presentino 'rientranze' o riduzioni ma non 'sporgenze' rispetto a quelle precedenti; di conseguenza i parametri V.lordo, Superficie Coperta SQ, Altezza H, possono essere uguali o inferiori a quelli precedenti.
4. Si considerano compresi nell'intervento di Ristrutturazione edilizia, quali unici casi di deroga al principio di conservazione di sagoma, volume e area di sedime di cui ai commi 2 e 3, i seguenti interventi:
  - demolizione di corpi di fabbrica accessori pertinenziali dell'unità edilizia, aventi volume non superiore al 10% del volume del corpo di fabbrica principale, e la loro ricostruzione, senza aumento di SUC, in forma e posizione diversa, integrata al corpo edilizio principale, quindi con accorpamento di volumi;
  - sostituzione di una copertura piana, o di una copertura a falde di forma atipica, con

una copertura tradizionale a falde, purché la nuova copertura non comporti la realizzazione di vani tecnici sottotetto che costituiscano SU o Sa come definita all'art. 2.i (vale a dire che non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR n. 11/1998); nel rispetto di tali condizioni l'incremento di altezza rispetto alla sagoma preesistente, nel caso di ristrutturazione edilizia, non viene conteggiato ai fini del rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati.

- realizzazione di collegamenti verticali esterni alla sagoma per l'adeguamento di edifici pubblici o aperti al pubblico alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
- adeguamento dell'altezza dei vani degli edifici per motivi igienico-sanitari; in tal caso l'incremento di altezza rispetto alla sagoma esistente viene conteggiato ai fini del rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati.
- interventi di ristrutturazione che non comportano la demolizione dell'unità edilizia (solo per quanto riguarda la conservazione della sagoma).

5. *Estensione dell'intervento*: l'intervento RE deve in ogni caso essere esteso a riguardare un'intera Unità edilizia. L'intervento RE, qualora consista nella demolizione dell'edificio preesistente e sua fedele ricostruzione, non può essere associato ad intervento AM: la concomitanza di tali opere da luogo ad intervento di nuova costruzione.

## **B2. Interventi edilizi di costruzione e demolizione**

### **Art. 15. Nuova costruzione (NC)**

1. *Definizione*: Interventi di trasformazione edilizia non rientranti nelle categorie definite agli artt. 8-14 del presente Allegato. Sono comunque da considerarsi tali:
- a) costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto all'art. 1.f;
  - b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - c) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
  - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
  - e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
  - f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche del PSC e del RUE, in relazione alla classificazione degli ambiti e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, possono qualificare in situazioni specifiche come interventi di nuova costruzione, ovvero che

- comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo ineditato.

#### **Art. 16. Ampliamento (AM)**

1. *Definizione:* per le costruzioni in generale, diverse dagli edifici, costituisce intervento di ampliamento di una costruzione esistente, quell'intervento che comporta la realizzazione di nuove porzioni di costruzione che vanno ad incrementare il sedime (proiezione della sagoma sul piano orizzontale) o l'altezza totale della costruzione preesistente. Nel caso di *edifici* costituisce intervento AM qualunque intervento che va ad incrementare la sagoma e/o il volume lordo dell'edificio preesistente. Rientra nel concetto di Ampliamento di un edificio (inteso in senso lato come ampliamento dell'unità edilizia) la realizzazione di pertinenze non interrato (ad es. la realizzazione di autorimesse e vani tecnici) anche qualora tali pertinenze siano realizzate in posizione staccata dall'edificio preesistente, purché nell'ambito della sua area di pertinenza.
2. L'intervento AM può essere contestuale o no con interventi di manutenzione o ristrutturazione della costruzione preesistente. Qualora si preveda un ampliamento contestualmente ad una ristrutturazione della costruzione preesistente tale da comportarne la totale demolizione e ricostruzione l'insieme costituisce un intervento NC di cui all'Art. 15 precedente.

#### **Art. 17. Demolizione (D) e Demolizione con ricostruzione (DR)**

1. *Definizione:* gli interventi di *demolizione senza ricostruzione e recupero del sedime*, riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.
2. *Definizione:* gli interventi di *demolizione e ricostruzione*, consistono nella demolizione di costruzioni preesistenti e nella loro ricostruzione secondo quantità o parametri definiti. Gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione prevedono che la ricostruzione dell'immobile avvenga con lo stesso sedime e con la stessa sagoma dell'immobile preesistente.

#### **B3. Interventi non edilizi**

#### **Art. 18. Modificazione morfologica del suolo (MM)**

1. *Definizione:* costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi

idrici (MM), le opere – estranee all'attività agricola - che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza comportare attività edificatoria: ad esempio scavi, reinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, scavi archeologici, e simili.

#### **Art. 19. Installazione di elementi di arredo o di servizio (AR)**

1. *Definizione:* costituiscono intervento di installazione di elementi di arredo o di servizio (AR) i seguenti:
  - a) installazione di elementi di copertura mobile di spazi aperti: ad es. tende retrattili o avvolgibili, applicate ad edifici o su supporto autonomo;
  - b) installazione di insegne, di cartelli pubblicitari, di cartelli indicatori, formazioni di scritte pubblicitarie con qualsiasi tecnica;
  - c) modifica o sostituzione di vetrine (di locali commerciali, pubblici esercizi, e simili);
  - d) installazione di manufatti di arredo urbano: ad es. fioriere, panchine, fontane, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, fittoni;
  - e) installazione di manufatti di servizio urbano; ad es. contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, cabine per servizi igienici, telefoni pubblici, pali per l'illuminazione, cartelli stradali, bacheche;
  - f) installazione di piscine smontabili appoggiate al suolo di dimensione non superiore a mq. 20, o di altre attrezzature sportive private di dimensione analoga, a condizione che la realizzazione non richieda opere di modificazione morfologica del suolo.
2. Gli interventi relativi agli elementi di arredo e di servizio devono essere comunicati al Comune almeno 15 giorni prima dell'installazione attraverso idonea documentazione tecnica.

#### **Art. 20 Recupero e risanamento aree libere (RRA)**

1. *Definizione:* costituiscono "recupero e risanamento delle aree libere", gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse.
2. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi;

#### **C. Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso**

##### **Art. 21. Cambio d'uso (CD)**

1. *Definizione:* il tipo di l'intervento Cambio d'uso (CD) è definito con riferimento alle costruzioni e alle aree:



- a) con riferimento alle costruzioni costituisce intervento CD la modifica del tipo d'uso, da uno a un altro dei tipi d'uso come classificati nel seguente art. 22; la modifica dell'uso nell'ambito del medesimo tipo d'uso (identificato con una sigla e descritto nello stesso art. 21 al paragrafo "Tipi d'uso") non costituisce CD;
- b) nel caso delle aree non edificate costituisce intervento CD anche il caso della realizzazione di depositi di materiali o merci a cielo aperto, che costituisca trasformazione permanente del suolo.

### CAPO 3. DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO

#### Art. 22. Casistica degli usi del territorio

1. Definizione di destinazione d'uso  
Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella stabilita dalla licenza, concessione, autorizzazione edilizia o permesso di costruire ovvero dalla D.I.A. rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
2. Le destinazioni d'uso ammesse nelle diverse zone del territorio sono definite attraverso combinazioni dei tipi di uso di seguito elencati e suddivisi nel rispetto dei criteri dell'art. 26 L.R. 25.11.2002 n. 31 e dei gruppi di funzioni di cui alle Del.C.R. n. 849 del 4.3.98.  
Negli articoli delle norme del RUE relativi agli ambiti territoriali possono essere individuati, oltre agli usi ammessi senza limitazioni, usi consentiti entro un limite quantitativo definito (ad es. 30% della Su totale dell'unità edilizia): essi sono definiti "usi associati" o "funzioni associate".
3. Eventuali usi non espressamente indicati devono essere classificati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria.
4. L'elenco degli usi serve come riferimento:
  - per l'indicazione degli usi ammessi o degli usi compatibili (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito o zona individuata dagli strumenti urbanistici;
  - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (dotazioni di parcheggi privati, dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico);
  - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
5. I tipi d'uso considerati per raggruppamenti di funzioni sono i seguenti:
  - a FUNZIONE RESIDENZIALE
  - a.1 - Residenza

- a.2 - Residenza collettiva
- b FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI  
*Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, professionali*
- b.3 - Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico
- b.4 - Studi professionali e uffici in genere

*Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso; pubblici esercizi*

- b.5 - Esercizi commerciali di vicinato
- b6 - Medie strutture di vendita
  - b6.1a Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto
  - b6.1n Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare
  - b6.2a. Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto
  - b6.2n Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare
- b7 - Grandi strutture di vendita
  - b7a. Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto
  - b7n. Grandi strutture di vendita del settore non alimentare
- b.8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati
- b.9 - Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi
- b.10 - Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- b.11 - Pubblici esercizi

*Attività economiche integrabili nel contesto urbano*

- b.12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- b.13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

*Attività di servizio*

- b.14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali
- b.15 - Fiere temporanee e spettacoli viaggianti
- b.16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- b.17 - Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
- b.18 - Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso b17.
- b.19 - Attività sanitarie e assistenziali
- b.20 - Attività di parcheggio
- b.21 - Attività di interesse comune di tipo civile
- b.22 - Attività di interesse comune di tipo religioso
- b.23 - Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
- b.24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- b.25 Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale

c        FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

- c.26-    Artigianato dei servizi agli automezzi
- c26.a    Automezzi leggeri (fino a 35 q.li)
- c26.b    Automezzi pesanti (oltre 35 q.li)
- c26.c    Servizi di autolavaggio automezzi leggeri
- c26.d    Servizi di autolavaggio automezzi pesanti
- c.27 -    Attività manifatturiere industriali o artigianali
- c.28 -    Attività manifatturiere artigianali o industriali del settore agroalimentare e conserviero
- c.29 -    Attività estrattive
- c.30 -    Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
- c.31 -    Attività per la logistica delle merci
- c31.a    Direzionalità logistica
- c31.b    Attività di autotrasporto
- c31.c    Magazzinaggio e deposito meccanizzato
- c31.d    Magazzinaggio e deposito coperto
- c31.e    Magazzinaggio e deposito a cielo aperto

d        FUNZIONI AGRICOLE

- d.32 -    Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale
- d.33 -    Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature, attività di manutenzione del verde pubblico e privato
- d.34 -    Attività zootecniche aziendali
- d.35 -    Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, di tipo aziendale o interaziendale
- d.36 -    Coltivazioni in serre fisse
- d.37 -    Attività agrituristiche
- d.38 -    Attività di fornitura, rimessaggio e manutenzione di macchine agricole e macchine movimento terra
- d.39 -    Allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali e cliniche veterinarie

e        FUNZIONI ALBERGHIERE E PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- e.40 -    Attività ricettive alberghiere
- e.41 -    Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
- e.42 -    Campeggi e villaggi turistici

f        FUNZIONI SPECIALI (O ATTREZZATURE DEL TERRITORIO)

*Infrastrutturazione tecnologica*

- f.43 -    Reti tecnologiche e relativi impianti
- f.44 -    Impianti per l'ambiente

f.45 - Impianti di trasmissione (via etere)

*Infrastrutturazione per la mobilità*

f.46 - Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria

f.47 - Mobilità veicolare

f.48 - Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale

f.49 - Parcheggi pubblici in sede propria

*Attrezzature e infrastrutture di servizio*

f.50 - Attrezzature cimiteriali

f.51 - Servizi tecnici, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile, sedi di pubbliche amministrazioni

f.52 - Attrezzature per la Difesa nazionale

f.53 - Opere per la tutela idrogeologica.

## **SPECIFICAZIONE DEL TIPO D'USO**

### **a FUNZIONE RESIDENZIALE**

#### *a1. Residenza*

Comprende le abitazioni di nuclei familiari (salvo quelle di cui all'uso d32) e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere.

#### *a2. Residenza collettiva*

Collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.

### **b FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI**

#### **Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, professionali**

#### *b3. Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.*

Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili.

#### *b4. Studi professionali e uffici in genere*

Comprendono anche le attività di cui sopra (b3) se aventi una Su inferiore a 300 mq.

#### **Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso; pubblici esercizi**

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

#### *b5. Esercizi commerciali di vicinato*

Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq. ciascuno.

**b6. Medie strutture di vendita al dettaglio****b6.1 Medio-piccole strutture di vendita**

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 250 mq. e 1.500 mq

Si distinguono in:

b6.1.a - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto;

b6.1.n - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

**b6.2 Medio-grandi strutture di vendita al dettaglio**

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa fra 1.500 mq. e 2.500 mq..

Si distinguono in:

b6.2.a - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;

b6.2.n - Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

**b7. Grandi strutture di vendita al dettaglio**

Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 2.500 mq..

Si distinguono in:

b7.a - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;

b7.n - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

**b8 – Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati**

Comprende le attività svolte ai sensi del titolo X del D.L. 31/3/98 n. 114 e della L.R. 12/99 e successive modificazioni.

**Nota:**

Ai sensi dei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" approvati dal Consiglio Regionale dell'Emilia-Romagna il 23/9/1999, "Si definisce Centro Commerciale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente. I Centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).

*Nell'ambito dei Centri commerciali si definiscono:*

*-Centri commerciali di vicinato quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura;*

*-Centri commerciali d'attrazione gli altri, suddivisi in:*

*-attrazione di livello superiore se comprensivi di grandi strutture di vendita di livello superiore, ....., e comunque di medie o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq., o di grandi strutture non alimentari di livello superiore,....., e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq.;*

*-attrazione di livello inferiore se comprensivi di medie strutture e/o grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq di SV per le strutture alimentari e di 10.000 mq. per le strutture non alimentari, e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.*

*Per superficie di vendita di un Centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti".*

*Per quanto riguarda le norme sulle procedure autorizzative, i Centri commerciali sono equiparati a singoli*

*esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva; analoga equiparazione è stabilita per quanto riguarda gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici, salvo diverse specifiche disposizioni.....”*

Pertanto, ai fini dei tipi d'uso urbanistici, i Centri commerciali sono ricompresi nell'ambito dei sopra definiti sottotipi d'uso U6.1, U6.2, U7 in relazione all'entità della loro SV complessiva

Gli esercizi, o i centri commerciali, che vendono prodotti alimentari e non alimentari si considerano ricadenti nei sottotipi d'uso relativi agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% della SV complessiva.

**b9. Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi**

Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta; può comprendere magazzini di deposito temporaneo di merci.

**b10. Distribuzione carburanti per uso autotrazione**

Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art. 1 del D.L. 11/2/1998 n. 32, servizi di lavaggio, grassaggio e di riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato

**b11. Pubblici esercizi**

Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

**Attività economiche integrabili nel contesto urbano**

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

**b12. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.**

**b13. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale**

Comprende attività produttive manifatturiere collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane.

I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- attività non soggetta al rilascio del "Certificato di prevenzione incendi" ai sensi dell'elenco di cui al D.M. Interno 16/2/1982 e successive modificazioni e integrazioni;
- assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
- assenza di emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree III (miste);
- produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 mc;
- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognante;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino

- disturbo alla popolazione;
- fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.

**Attività di servizio**

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

*b14. Attività espositive, fieristiche e congressuali*

*b15. Fiere temporanee e spettacoli viaggianti*

Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporaneo delle attività suddette; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.

*b16. Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo* prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.

Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre.

Per le altre attività requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe II (prevalentemente residenziali).

*b17. Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano* (comprese sale giochi di qualunque dimensione e capienza);

i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 400 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe IV (aree ad intensa attività umana).

*b18. Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo* non rientranti nei requisiti di cui all'uso b.17.

*b19. Attività sanitarie e assistenziali*

Comprende ospedali e case di cura; ambulatori aventi una SC superiore a 300 mq.; stabilimenti di acque curative, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrati in esse.

*b20. Attività di parcheggio*

Comprende i parcheggi privati non pertinenziali, nonché le attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili;

*b21. Attività di interesse comune di tipo civile*

Comprende i servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, le sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili.

*b22. Attività di interesse comune di tipo religioso*

Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.

**b23. Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici**

Comprende asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.

**b24. Attività di svago, riposo, esercizio sportivo**

Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.

**b25. Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale**

Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi universitarie e per la formazione post- universitaria, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

**C FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI****c26. Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie)**

Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.

c26.a Automezzi leggeri (fino a 35 q.li)

c26.b Automezzi pesanti (oltre 35 q.li)

c26.c Servizi di autolavaggio automezzi leggeri

c26.d Servizi di autolavaggio automezzi pesanti

**c27. Attività manifatturiere industriali o artigianali**

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela.

Comprende le attività di trasporto e di corriere, le attività di produzione e trasformazione di fonti energetiche; comprende inoltre le attività di cui all'uso b3, quando siano collocate in contesti urbani specializzati (zone produttive industriali).

**c28. Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero.**

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche, le aree adibite ad attività di raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati, incluse le attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo; comprende inoltre le attività di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola.

**c29. Attività estrattive**

Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.

c30. Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse.



**c31 Attività per la logistica delle merci****c31.a** Direzionalità logistica**c31.b** Attività di autotrasporto

Comprende le funzioni di organizzazione dell'autotrasporto: piazzali di parcheggio, servizi all'autotrasporto, sedi organizzative e magazzini adibiti a funzioni connesse all'autotrasporto per conto terzi; comprende anche le strutture organizzate come gli aeroporti.

**c31.c** Magazzinaggio e deposito meccanizzato**c31.d** Magazzinaggio e deposito coperto**c31.e** Magazzinaggio e deposito a cielo aperto

Il magazzinaggio comprende le attività di stoccaggio, deposito, collettamento, logistica - in piazzali a cielo aperto, al di sotto di tettoie o entro capannoni o strutture tecnologiche specifiche - di materie prime, semilavorati o prodotti industriali, e il complesso di attività logistiche (carico e scarico di mezzi) e amministrative connesse (spedizione, contabilità, servizi).

Può essere associato e/o integrato funzionalmente ad attività produttive insediate nello stesso lotto o in lotti contigui, oppure avere relazioni funzionali con una o più strutture produttive non contermini.

**d FUNZIONI AGRICOLE****d32. Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale**

**d33. Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature, attività di manutenzione del verde pubblico e privato,** quali: depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda; cantine e attività di vinificazione; attività di piscicoltura e azienda faunistico-venatorie e relative costruzioni di servizio.

**d34. Attività zootecniche aziendali** ossia connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo e svolte da imprenditori agricoli, comprensive dei relativi fabbricati di servizio (sala mungitura, lagoni di accumulo dei liquami e simili);

**d35. Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, di tipo aziendale o interaziendale,** nonché uffici per la gestione dell'impresa agricola, in quanto attività inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale o interaziendale;

**d36. Coltivazioni in serre fisse** comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche).

**d37. Attività agrituristiche** di cui alla legislazione in materia.

**d38. Attività di fornitura, rimessaggio e manutenzione di macchine agricole e macchine movimento terra,** per conto terzi, con o senza personale; può comprendere, in forma accessoria, l'attività di riparazione di macchine agricole.

d39. *Allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali e cliniche veterinarie.* Attività di allevamento e/o custodia di animali non per uso alimentare, non configurabile come attività agricola.

#### **e FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO**

e40. *Attività ricettive alberghiere,* come definite dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari.

e41. *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù;* possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.

e42. *Campeggi e villaggi turistici,* come definiti dalla legislazione in materia.

#### **F FUNZIONI SPECIALI (O ATTREZZATURE DEL TERRITORIO)**

*Infrastrutturazione tecnologica.* Comprende strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio.

Si articola nei seguenti sottotipi:

##### *f43. - Reti tecnologiche e relativi impianti*

Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.

##### *f44. - Impianti per l'ambiente*

Trattamento e smaltimento di rifiuti solidi: discariche, inceneritori, piattaforme di stoccaggio; impianti di depurazione.

##### *f45. - Impianti di trasmissione (via etere)*

Fari, antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente).

##### *Infrastrutturazione per la mobilità*

Si articola nei seguenti sottotipi.

##### *f46. - Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria*

Ferrovie, metropolitane, tramvie, funicolari.

##### *f47. - Mobilità veicolare*

Strade e spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili.

##### *f48. - Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale*

Stazioni e fermate di ferrovie, tramvie e metropolitane, autostazioni, porti, aeroporti, interporti.

##### *f49. - Parcheggi pubblici in sede propria*

Comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di

veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico.

Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

#### *Attrezzature e infrastrutture di servizio*

##### *f50. Attrezzature cimiteriali*

Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.

##### *f51. Servizi tecnici, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile, sedi di pubbliche amministrazioni*

Sedi e attrezzature di Amministrazioni comunali provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori.

##### *f52. Attrezzature per la Difesa Nazionale*

Edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa; comprendono le strutture logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione.

*f53. Opere per la tutela idrogeologica;* comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.

#### **Art. 23. Uso esistente**

1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti da concessioni o autorizzazioni posteriori alla data di entrata in vigore della L.R. n 46/1988 (26/11/1988), oppure, in mancanza, risultanti da licenza, permesso di costruire, autorizzazione anteriore al 26/11/1988, o ancora, in mancanza, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti, si considerano usi in essere quelli corrispondenti alla tipologia originaria dell'immobile.
2. Si considera in essere l'uso U32 (abitazioni di imprenditori agricoli a titolo principale) per quelle unità immobiliari abitative in zona agricola che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturate con permesso di costruire gratuita ai sensi dell'Art. 9 lettera a) della legge 28/1/1977 n. 10 in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente autorizzati cambiamenti d'uso.
3. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso U1, oppure l'uso U33, oppure l'uso U34, in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.

#### **Art. 24. Funzioni non compatibili – definizioni – disciplina**

1. Si definiscono funzioni non compatibili con il Territorio Urbanizzato (TU) ed il Territorio

urbanizzabile (TUZ), le attività e gli usi delle unità fondiari ed edilizie che possono porre in pericolo l'ecosistema territoriale e la comunità locale per:

- a. emissione di particelle solide, liquide e gassose inquinanti, sia per processi produttivi che per semplice deposito;
  - b. emissione di suoni di frequenza, intensità e volume dannosi, o comunque non conformi al D.P.C.M. 14/11/1997;
  - c. emissione di vibrazioni compromettenti la statica dei suoli e degli edifici;
  - d. innesco di processi chimici o fisici di difficile controllo e tali da costituire pericolo;
  - e. produzione o deposito di materiali di qualsiasi natura di difficile rimozione o smaltimento;
  - f. detenzione di materiali infiammabili od esplosivi, esclusi gli usi domestici quali bombole per gas liquido, ecc.;
  - g. induzione di traffico veicolare eccessivo per l'assetto urbano o le vie di comunicazione, con particolare riferimento al Centro Storico.
2. Si definiscono funzioni non compatibili con il Territorio Rurale (TRU) le attività e gli usi del precedente comma 1 e le nuove costruzioni residenziali non al diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari, ed inoltre:
- a. modificazioni delle caratteristiche orografiche del territorio non legate a necessità della produzione agricola od a funzioni legalmente concesse od autorizzate;
  - b. apertura e coltivazione di cave fuori dalle aree specificatamente previste;
  - c. alterazioni significative della flora con abbattimento od introduzione di essenze non produttive agricole estranee al contesto vegetale originario o consolidato; uso costante del territorio non legato alla produzione agricola od al mantenimento o fruizione dell'assetto naturale, al di fuori degli ambiti specificatamente previsti dal PSC e dal RUE.
3. Si definiscono comunque non compatibili con il TU ed il TRU le funzioni che, rientrando nelle categorie sopra espresse, non sono adeguate e conformi alle prescrizioni delle specifiche normative nazionali, regionali o comunali in materia.