



COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
(Provincia di RIMINI)



REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

DEFINIZIONI

VARIANTE SPECIFICA N°1

Ai sensi degli artt. 33 e 34 L.R. 20/00 e smi

CONTRODEDUZIONI

ADOZIONE D.C.C. n. 95 del 22/05/2014

APPROVAZIONE

Sindaco

Alice Parma

Assessore Pianificazione

urbanistica e lavori pubblici

Filippo Sacchetti

Vice Segretario Generale

Dott. Alessandro Petrillo

Progettista

Arch. Teresa Chiauzzi

Responsabile del procedimento

Arch. Silvia Battistini

Funzionari dei Settori e Servizi

comunali Edilizia, Urbanistica e LLPP

Consulente

Arch. Edoardo Preger

FEBBRAIO 2015



COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
(Provincia di RIMINI)

RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

DEFINIZIONI

VARIANTE SPECIFICA N°1
Ai sensi degli artt. 33 e 34 L.R. 20/00 e smi

CONTRODEDUZIONI

ADOZIONE D.C.C. n. 95 del 22/05/2014

APPROVAZIONE

Sindaco
Alice Parma

*Assessore Pianificazione
urbanistica e lavori pubblici*
Filippo Sacchetti

Vice Segretario Generale
Dott. Alessandro Petrillo

Responsabile del procedimento
Arch. Silvia Battistini

Progettista
Arch. Teresa Chiauzzi

*Funzionari dei Settori e Servizi
comunali Edilizia, Urbanistica e LLPP*

Consulente
Arch. Edoardo Preger

FEBBRAIO 2015

RUE - Allegato 1: DEFINIZIONI

- STESURA ADOTTATA CON D.C.C. N° 39 DEL 12/10/2011 E APPROVATA CON D.C.C. N° 42 DEL 9/05/2012.

- RECEPIMENTO DELL'ATTO DI COORDINAMENTO TECNICO REGIONE EMILIA ROMAGNA PER LA SEMPLIFICAZIONE DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA ATTRAVERSO L'APPLICAZIONE DEL PRINCIPIO DI NON DUPLICAZIONE DELLA NORMATIVA SOVRAORDINATA, CON D.C.C. N° 65 DEL 18/12/2014.

- STESURA MODIFICATA A SEGUITO DI VARIANTE SPECIFICA n°1, ADOTTATA CON D.C.C. n° 95 del 22/05/2014.

- STESURA CONTRODEDUZIONI VARIANTE SPECIFICA N°1.

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.	Soppresso	1
Art. 1.c.	Impianti o strutture tecnologiche	1
Art. 1.d.	Soppresso	1
Art. 1.e.	Manufatti diversi	2
Art. 1.f.	Soppresso	2
Art. 1.g.	Soppresso	2
Art. 1.h.	Soppresso	2
Art. 1.i.	Soppresso	2
Art. 1.j.	Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione	2
Art. 1.k.	Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell'edificio	3
Art. 2.	Definizione dei parametri edilizi	4
	Parametri e misure relativi al suolo e alle costruzioni in generale	4
Art. 2.a.	Soppresso	4
Art. 2.b.	Soppresso	4
Art. 2.c.	Soppresso	4
Art. 2.d.	Soppresso	5
Art. 2.e.	Soppresso	5
Art. 2.f.	Soppresso	5
Art. 2.g.	Soppresso	5
Art. 2.h.	Soppresso	5
Art. 2.i.	Soppresso	5
Art. 2.j.	Dotazioni minime e massime di Sa	5
Art. 2.k.	Specificazioni sulla misurazione della SU e della Sa	6
Art. 2.l.	Soppresso	7
Art. 2.m.	Soppresso	7
Art. 2.n.	Soppresso	7
Art. 2.o.	Soppresso	7
Art. 2.p.	Soppresso	7
Art. 2.q.	Soppresso	7

Art. 2.r.	Soppresso	7
Art. 2.s.	Soppresso	7
Art. 2.t.	Soppresso	7
Art. 2.u.	Soppresso	7
Art. 2.v.	Superfetazione	7
Art. 2.w.	Soppresso	7
Art. 2.x	Soppresso	8
Art. 2.y.	Soppresso	8
Art. 3.	Definizione dei parametri e indici urbanistici	8
	Definizioni preliminari di termini utilizzati negli strumenti urbanistici	8
Art. 3.a.	Ambito soppresso sub-ambito e comparto soppresso	8
Art. 3.b.	Campo di applicazione di una norma	8
Art. 3.c.	Soppresso	8
Art. 3.d.	Soppresso	9
Art. 3.e.	Soppresso	9
Art. 3.f.	Soppresso	9
Art. 3.g.	Soppresso	9
Art. 3.h.	Soppresso	9
Art. 3.i.	Soppresso	9
Art. 3.j.	Interventi diretti convenzionati (I.C.)	9
Art. 3.k.	Soppresso	9
Art. 3.l.	Soppresso	9
	Definizioni relative al territorio rurale	10
Art. 3.m	Unità fondiaria agricola	10
Art. 3.n	Azienda agricola, forestale, zootecnica	10
Art. 3.o.	Superficie fondiaria dell'azienda agricola	11
Art. 3.p.	Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA)	11
Art. 3.q.	Imprenditore agricolo professionale (IAP)	11
Art. 3.r.	Centro aziendale agricolo	12
Art. 3.s	Serra aziendale	12
CAPO 2.	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI	12
Art. 4.	Intervento	12
Art. 5.	Soppresso	12
A.	Interventi Urbanistici	12
Art. 6.	Nuova urbanizzazione	12
Art. 7.	Soppresso	12
B.	Tipi di interventi edilizi:	12
B1.	Interventi edilizi di "Recupero"	12
Art. 8.	Soppresso	12
Art. 9.	Manutenzione Straordinaria (MS)	13
Art. 10.	Soppresso	13

Art. 11.	Restauro e Risanamento Conservativo (RRC)	13
Art. 12.	Soppresso	13
Art. 13.	Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione (REv)	13
Art. 14.	Soppresso	14
B2.	Interventi edilizi di costruzione e demolizione	14
Art. 15.	Soppresso	14
Art. 16.	Soppresso	14
Art. 17.	Demolizione (D) e Demolizione con ricostruzione (DR) soppresso	15
B3.	Interventi non edilizi	15
Art. 18.	Soppresso	15
Art. 19.	Installazione di elementi di arredo o di servizio (AR)	15
Art. 20.	Soppresso	16
C.	Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso	16
Art. 21.	Cambio d'uso (CD)	16
CAPO 3.	DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO	16
Art. 22.	Casistica degli usi del territorio	16
	SPECIFICAZIONE DEL TIPO D'USO	19
Art. 23.	Uso esistente	26
Art. 24.	Funzioni non compatibili – definizioni – disciplina	27

ABBREVIAZIONIParametri 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

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

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

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

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.)

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

Art. 1.g. Unità fondiaria

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

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

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

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

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

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*
SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi
2. *Piano di un edificio*
SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi
3. *Piano interrato*
SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi
4. *Piano seminterrato*
SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi
5. *Piano fuori terra*
SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi
6. *Piano terra o rialzato*
SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi
7. *Piano sottotetto (soffitta)*
SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi
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 soppressa,*
balcone soppresso

balcone coperto

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

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*

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

11. *Ballatoio*

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

12. *Lastrico solare*

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

13. *Pensilina*

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

14. *Pergolato*

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

15. *Terrazza*

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

16. *Tettoia*

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

17. *Veranda*

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

18. *Tetto verde*

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

Art. 2. Definizione dei parametri edilizi**Parametri e misure relativi al suolo e alle costruzioni in generale****Art. 2.a. Sagoma planivolumetrica e Sagoma**

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

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

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

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

1. SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

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)

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

Art. 2.e. Superficie coperta (SQ)

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

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

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

Art. 2.g. Superficie utile (Su)

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

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

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

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

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010

Art. 2.j. Dotazioni minime e massime di Sa e smi

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 destina a cantine ed autorimesse e sia contenuta all'interno della sagoma dell'edificio.
Cantine ed autorimesse, per ogni unità immobiliare, non possono comunque 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 lette-

ra 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. SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi
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)

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

Art. 2.m. Superficie catastale (Sca)

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

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

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

Art. 2.o. Altezza utile

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

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

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

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

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

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

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

Art. 2.s. Altezza lorda dei piani

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

Art. 2.t. Volume lordo (VI)

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

Art. 2.u. Volume utile (Vu)

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

Art. 2.v. Superfetazione

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

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

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

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

Art. 2.y. Distanze

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

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

1. SOPPRESSO definizioni DAL 279 del 04/02/2010 e smi
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. SOPPRESSO definizioni DAL 279 del 04/02/2010

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 ter-

ritoriale

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

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

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

Art. 3.e. Lotto edificabile

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

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

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

Art. 3.g. Carico urbanistico

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

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

SOPPRESSO Definizioni DAL 279 del 04.02.2010 e smi

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

SOPPRESSO Art. 31 L.R. 20/2000 e smi

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

SOPPRESSO Art. A-22 della L. 20/2000 e smi

Art. 3.l. Dotazioni ecologiche e ambientali

SOPPRESSO Art.A-25 della L. 20/2000 e smi

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 godimento. 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

SOPPRESSO L.R. 15/2013 e smi e relativo Allegato

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

SOPPRESSO Allegato L.R. 15/2013 e smi

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

SOPPRESSO Allegato L.R. 15/2013 e smi

Art. 9. Manutenzione straordinaria (MS)

1. SOPPRESSO Allegato L.R. 15/2013 e smi
2. SOPPRESSO Allegato L.R. 15/2013 e smi
3. SOPPRESSO Allegato L.R. 15/2013 e smi
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)

SOPPRESSO Allegato L.R. 15/2013 e smi

Art. 11. Restauro e Risanamento conservativo (RRC)

1. SOPPRESSO Allegato L.R. 15/2013 e smi
2. SOPPRESSO Allegato L.R. 15/2013 e smi
3. SOPPRESSO Allegato L.R. 15/2013 e smi
4. SOPPRESSO Allegato L.R. 15/2013 e smi
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)

SOPPRESSO Allegato L.R. 15/2013

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)

SOPPRESSO Allegato L.R. 15/2013 e smi

B2. Interventi edilizi di costruzione e demolizione**Art. 15. Nuova costruzione (NC)**

SOPPRESSO Allegato L.R. 15/2013 e smi

Art. 16. Ampliamento (AM)

SOPPRESSO Allegato L.R. 15/2013 e smi

Art. 17. Demolizione (D)**Demolizione con ricostruzione (DR) SOPPRESSO**

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. SOPPRESSO
3. *Definizione:* gli interventi di *demolizione e ricostruzione* su diverso sedime dal precedente, consistono nella demolizione di costruzioni preesistenti e nella loro ricostruzione secondo quantità e parametri definiti. Gli interventi di demolizione prevedono che la ricostruzione dell'immobile avvenga anche su diverso sedime e con forma diversa dell'edificio. Tali interventi sono ammessi solo nelle aree sotto indicate:

- Obiettivo di località N° 1: è consentito l'intervento di demolizione e ricostruzione dell'edificio attualmente ad uso magazzino e servizi, a parità di Volume lordo esistente (desunto dallo stato di fatto legittimato dall'ultimo atto abilitativo).

B3. Interventi non edilizi**Art. 18. Modificazione morfologica del suolo (MM)**

SOPPRESSO Allegato L.R. 15/2013 e smi

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)

SOPPRESSO Allegato L.R. 15/2013 e smi

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 secondo quanto definito dalle vigenti normative in materia
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 previsti dalle vigenti normative in materia.

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 mo-

vimenti: 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 Direzione 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 interazienda-le*, 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.