



**COMUNE DI  
PREDAPPIO**

**REGOLAMENTO  
URBANISTICO  
EDILIZIO**

Attuazione articolo 29 della L.R. n.20/2000 e s.m.i

**ALLEGATO  
DEFINIZIONI**







## COMUNE DI PREDAPPIO

# REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Attuazione articolo 29 della L.R. n.20/2000 e s.m.i

## DEFINIZIONI - ALLEGATO

---

ADOZIONE

*Delibera C.C. n.025 del 06 Aprile 2009*

---

APPROVAZIONE

*Delibera C.C. n.016 del 31 marzo 2010*

---

### VERSIONE DEFINITIVA

*Il Sindaco*

*Giorgio Frassinetti*

*L'Assessore all'Urbanistica*

*Giorgio Frassinetti*

*Il Segretario Comunale*

*Silvia Santato*

*Progettisti*

*Arch. Fausto Saragoni*

*Arch. Tecla Mambelli*

*Dott. Paolo Rosetti*

*Il Responsabile del Settore Urbanistica del*

*Comune di Predappio*

*Ing. Maria Ilaria Zoffoli*

**MARZO 2010**



## SOMMARIO

CAPO 1 – OGGETTI EDILIZI, PARAMETRI EDILIZI, PARAMETRI E INDICI URBANISTICI.....	7
Articolo 1 – Definizione degli oggetti edilizi.....	7
Articolo 1.a - Immobili e costruzioni .....	7
Articolo 1.b – Edificio (fabbricato).....	7
Articolo 1.c – Impianto.....	7
Articolo 1.d – Infrastruttura .....	8
Articolo 1.e – Manufatti diversi .....	8
Articolo 1.f – Unità organiche di immobili.....	9
Articolo 1.g – Unità edilizia (organismo edilizio) (U.E.) .....	9
Articolo 1.h – Unità fondiaria .....	9
Articolo 1.i – Unità impiantistica.....	9
Articolo 1.j – Unità infrastrutturale.....	9
Articolo 1.k – Scomposizione dell’Unità Edilizia in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni .....	10
Articolo 1.l – Scomposizione dell’U.E. in spazi funzionali .....	10
Articolo 1.m – Scomposizione dell’Unità Edilizia in componenti strutturali e tecnologiche.....	10
Articolo 1.n - Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione.....	14
Articolo 1.o - Esempificazione delle definizioni di cui agli articoli 1.l e 1.n.....	14
Articolo 1.p - Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell'edificio .....	16
Articolo 2 – Definizione dei parametri edilizi - Parametri e misure relativi al suolo e alle costruzioni in generale .....	17
Articolo 2.a - Profilo di una costruzione .....	17
Articolo 2.b - Sagoma lorda di una costruzione e volume .....	17
Articolo 2.c - Superficie impermeabilizzata e superficie permeabile (SP).....	17
Articolo 2.d - Quota al suolo (QS).....	17
Articolo 2.e - Quota massima (q max) e Quota minima (q min.) rispetto al suolo.....	17
Articolo 2.f - Altezza da terra e profondità da terra .....	18
Articolo 2.g - Tasso di permeabilità .....	18
Articolo 2.h - Sagoma netta convenzionale (Sa.N.) .....	18
Articolo 2.i - Involucro (INV).....	18
Articolo 2.j - Superficie coperta (SQ) .....	18
Articolo 2.k - Rapporto di copertura (SQ/SF) .....	18
Articolo 2.l - Superficie Utile Lorda (Sul).....	18
Articolo 2.m - Altezza utile interna .....	19
Articolo 2.n - Altezza del fronte di un edificio (HF) .....	20
Articolo 2.o - Altezza massima di un edificio (H).....	20
Articolo 2.p - Distanza da un confine .....	20
Articolo 2.q - Distanze minime dai confini.....	20
Articolo 2.r - Distanza dal confine di proprietà (Dc).....	21
Articolo 2.s - Distanza dal confine di zona di interesse pubblico (Ds) .....	21
Articolo 2.t - Distanza fra pareti antistanti di due edifici (De).....	21
Articolo 2.u - Deroghe alle distanze.....	22
Articolo 2.v - Numero di piani di un edificio (NP, NPT).....	22
Articolo 2.aa - Superficie di vendita (SV) .....	23
Articolo 2.ab – Tipologie di esercizi commerciali .....	24
Articolo 2.ac – Unità fondiaria agricola .....	25
Articolo 2.ad – Piano di Investimenti in Azienda Agricola .....	26
Articolo 2.ae – Imprenditore agricolo a titolo professionale.....	26
Articolo 2.af – Imprenditore agricolo .....	27
Articolo 2.ag – Coltivatore diretto.....	28
Articolo 2.ah – Centro aziendale agricolo .....	28

Articolo 2.ai – Allevamento ad uso familiare, aziendale ed intensivo; U.B.A. e tabella di conversione.....	28
Articolo 2.aj – Case e appartamenti per vacanze .....	29
Articolo 2.ak – Affittacamere e locande .....	30
Articolo 2.al – Attività saltuaria di alloggio e prima colazione – Bed & Breakfast.....	30
Articolo 2.am – Case per ferie .....	30
Articolo 2.an – Appartamenti ammobiliati per uso turistico.....	30
Articolo 2.ao – Ostelli per la gioventù .....	30
Articolo 2.ap – Rifugi alpini.....	30
Articolo 2.aq – Rifugi escursionistici .....	30
Articolo 2.ar – Strutture ricettive all'aria aperta - campeggi e villaggi turistici - aperte al pubblico - Aree attrezzate di sosta temporanea.....	31
Articolo 3 – Definizione dei parametri e indici urbanistici .....	33
Articolo 3.a - Ambito e sub-ambito.....	33
Articolo 3.b - Comparto urbanistico .....	33
Articolo 3.c - Superficie territoriale (ST) e Indice di utilizzazione territoriale (UT) .....	33
Articolo 3.d - Superficie fondiaria (SF) e Indice di utilizzazione fondiaria (UF) .....	33
Articolo 3.e – Superficie minima di intervento (SM) .....	33
Articolo 3.f – Superficie fondiaria dell'unità agricola.....	33
Articolo 3.g – Superficie agricola utilizzata .....	33
Articolo 3.h - Carico urbanistico.....	34
Articolo 3.i - Potenzialità edificatoria (P.E.).....	34
Articolo 3.j - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento.....	34
CAPO 2 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI.....	35
Articolo 4 - Intervento .....	35
Articolo. 5 - Tipi di intervento .....	35
Articolo 6 – Tipi di intervento per il territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale per gli edifici non di valore storico – architettonico e testimoniale .....	36
Articolo 6.a - Nuova urbanizzazione .....	36
Articolo 6.b - Ristrutturazione urbanistica .....	36
Articolo 6.c - Manutenzione ordinaria (MO) .....	36
Articolo 6.d - Manutenzione straordinaria (MS).....	37
Articolo 6.e – Restauro scientifico (RS) .....	38
Articolo 6.f – Restauro e Risanamento conservativo (RC) .....	39
Articolo 6.g - Ripristino Tipologico (RT) .....	40
Articolo 6.h - Ristrutturazione edilizia (RE) .....	40
Articolo 6.i - Nuova costruzione (NC) .....	42
Articolo 6.j - Ricostruzione – trasferimento di volumi (RI) .....	43
Articolo 6.k - Ampliamento (AM) .....	44
Articolo 6.l - Demolizione (D).....	44
Articolo 6.m - Modificazione morfologica del suolo (MM).....	44
Articolo 6.n - Installazione di elementi di arredo o di servizio (AR).....	45
Articolo 6.o - Cambio d'uso (CD) .....	46
Articolo 7 – Tipi di intervento per gli edifici di valore storico-tipologico-ambientale presenti in ambito urbano consolidato .....	47
Articolo 7.a - Ristrutturazione urbanistica .....	47
Articolo 7.b - Manutenzione ordinaria .....	48
Articolo 7.c - Manutenzione straordinaria .....	48
Articolo 7.d - Restauro scientifico .....	48
Articolo 7.e - Restauro e risanamento conservativo .....	48
Articolo 7.f - Ripristino tipologico .....	49
Articolo 7.g - Ristrutturazione edilizia .....	50
Articolo 7.h - Demolizione .....	51
Articolo 7.i - Recupero e risanamento delle aree libere .....	51
Articolo 7.j - Cambio d'uso (CD) .....	51
CAPO 3 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO .....	53

Articolo 8 - Casistica degli usi del territorio .....	53
Articolo 9 - Uso esistente .....	57

## CAPO 1 – OGGETTI EDILIZI, PARAMETRI EDILIZI, PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

### Articolo 1 – Definizione degli oggetti edilizi

#### Articolo 1.a - Immobili e costruzioni

1. Sono “beni immobili” ai sensi dell’articolo 812 del Codice Civile, o semplicemente “immobili”:
  - il suolo, ovvero le unità di suolo o “aree”;
  - le costruzioni edilizie;
  - gli alberi;
  - i corpi idrici (i corsi d’acqua, le sorgenti, e simili).
2. Costruzione edilizia, alias opera edilizia o semplicemente costruzione è qualsiasi manufatto, fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e consistenza.
3. 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.

#### Articolo 1.b – Edificio (fabbricato)

1. Edificio è qualunque costruzione stabile, dotata di copertura, comunque infissa al suolo con le più svariate tecnologie, che delimita uno spazio (o più spazi, anche su più piani) funzionale a contenere persone nell’atto di svolgere un’attività o in riposo.
2. Rientrano fra gli edifici, fra l’altro, quelli costituiti da tettoie, chioschi (non automatizzati e non diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee), tensostrutture, cupole geodetiche, stadi coperti (anche solo parzialmente), parcheggi multipiano, serre fisse (stabilmente ancorate al suolo e destinate a durare nel tempo).
3. Per fabbricato residenziale si intende quel fabbricato, o quella parte di fabbricato, destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione; per fabbricato non residenziale si intende quel fabbricato, o quella parte di fabbricato, destinato esclusivamente o prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.
4. Per manufatti accessori alla residenza o ad altre attività si intendono le piccole costruzioni connesse funzionalmente all’attività principale, realizzate nell’area di pertinenza in modo autonomo rispetto agli edifici principali, non considerati incongrui. Comprendono:
  - a) piccole costruzioni per il ricovero degli attrezzi da giardino;
  - b) serre amatoriali completamente trasparenti, non stabilmente ancorate al suolo e non destinate a durare nel tempo;
  - c) gazebo (piccole costruzioni per la sosta al coperto nei parchi e giardini);
  - d) piccole tettoie aperte su tutti i lati ad esempio per ricovero autovetture
  - e) autorimesse di altezza media non superiore a m. 2,40.
5. Per corpi tecnici esterni si intende il complesso degli elementi relativi ad impianti tecnologici isolati o sporgenti dalla sagoma dell’edificio, nonché le opere necessarie alla sicurezza degli edifici e al superamento delle barriere architettoniche in adeguamento alle Leggi vigenti.

#### Articolo 1.c – Impianto

1. Impianto è qualunque costruzione stabile, non assimilabile ad un edificio, dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone.
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, distributori di carburanti; impianti di potabilizzazione e di depurazione; discariche e inceneritori di rifiuti; autosilos meccanizzati, e quanto può essere assimilato ai predetti.

3. Sono, inoltre, comprese in questa categoria le costruzioni atte a contenere più persone ma prive di copertura: ad esempio, gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti: campi da gioco, piste sportive, arene e cinema all'aperto e relative gradinate, piscine, e simili. Non si considerano "impianti sportivi" le attrezzature sportive di modesta dimensione e di uso strettamente privato di cui all' [Articolo 1.e – Manufatti diversi](#).

#### **Articolo 1.d – Infrastruttura**

1. Sono infrastrutture quelle costruzioni diverse dagli edifici, che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio.
2. Sono infrastrutture:
  - a) le infrastrutture per la mobilità: ad esempio strade, percorsi pedonali e ciclabili, piste aeroportuali, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone o merci quali metropolitane, tramvie, teleferiche, seggiovie, sciovie e simili;
  - b) 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.

#### **Articolo 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:
  - a) 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; (DIA)
  - b) le **recinzioni** in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva); (DIA)
  - c) le **pavimentazioni**, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso; (DIA)
  - d) i **manufatti di servizio urbano e di arredo**: come meglio definite all'articolo 6.n del presente Allegato quali fontane, fioriere, pergole, gazebi con copertura non rigida e non portante, 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;
  - e) 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 di lunghezza non superiore a mt.15, altre attrezzature sportive private di dimensione analoga; (Comunicazione senza opere di modificazione morfologica del suolo, altrimenti DIA)
  - f) le **opere cimiteriali** (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri; (DIA)
  - g) le **opere provvisionali**: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili (Comunicazione)
  - h) le **piccole costruzioni per il ricovero degli attrezzi** da giardino nel numero massimo di uno per lotto ed entro il limite di 4 mq., hmedia <=1,80 mt. e hmax. 2,00 mt.; tali costruzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni: rapporto di illuminazione massimo = 1/20 compresa apertura su porta di ingresso; infissi solo interni con possibilità di protezione tramite inferriate; chiusure perimetrali esterne in legno con tetto a falde e manto di copertura in legno o in rame o in scandole di pietra o legno, o coppi o tegole canadesi; nessuna partizione divisoria interna. (Comunicazione)
  - ì) Le **piccole costruzioni per il ricovero degli animali** entro il limite di 4 mq., hmedia <=1,80 mt. e hmax. 2,00 mt. in numero massimo di una per proprietà; tali costruzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni: infissi solo interni con possibilità di protezione tramite inferriate; chiusure perimetrali esterne in legno con tetto a falde e manto di copertura in legno o in rame o in scandole di pietra o legno; nessuna

partizione divisoria interna; sono tali anche quelle con copertura non rigida e non portante (anche impermeabile) ed aperte sui lati, entro il limite di 4 mq., hmedia <=2,50 mt. e hmax. 3,00 mt. in numero massimo di una per proprietà; (Comunicazione)

#### **Articolo 1.f – Unità organiche di immobili**

1. Unità complesse, significative dal punto di vista funzionale, costituite da un insieme di costruzioni, di porzioni di suolo e di altri immobili, nonché dai loro reciproci rapporti di integrazione e di pertinenza. Sono definite come oggetti composti da un immobile avente un ruolo dominante o principale, e da eventuali altri immobili della stessa categoria o di categorie diverse, legati al primo da un ruolo accessorio ovvero pertinenziale
2. Fra le “unità organiche”, ai fini del R.U.E. si riconoscono, in particolare, alcune tipologie principali, in relazione all’oggetto dominante:
  - a) le unità edilizie (U.E.)
  - b) le unità fondiariae
  - c) le unità impiantistiche
  - d) le unità infrastrutturali.

#### **Articolo 1.g – Unità edilizia (organismo edilizio) (U.E.)**

1. Si definisce Unità edilizia l’unità tipologico - funzionale corrispondente ad un edificio autonomo dal punto di vista dell’accesso e della distribuzione, distinguibile da quelli vicini, nonché dall’area di pertinenza e dalle eventuali altre pertinenze.
2. Sono pertinenze 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 garage, 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.

#### **Articolo 1.h – Unità fondiaria**

1. Si definisce Unità fondiaria l’unità organica costituita, quale oggetto dominante, da un’area, o porzione di suolo, individuabile sulla base di attributi di natura giuridica o economica, e dalle sue eventuali pertinenze (costruzioni accessorie, alberature, ecc.); l’area, cioè, non è edificata oppure le eventuali costruzioni soprastanti hanno un carattere accessorio o pertinenziale rispetto all’area.
2. Sono, ad esempio, unità fondiariae:
  - le unità fondiariae preordinate all’edificazione, dette anche “lotti liberi” o “lotti ineditati”;
  - le “corti comuni”, ovvero gli spazi scoperti di pertinenza di più unità edilizie circostanti;
  - 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.

#### **Articolo 1.i – Unità impiantistica**

1. Si definisce Unità impiantistica l’unità organica composta da un impianto, quale oggetto dominante, nonché dall’area di pertinenza e da eventuali altri immobili, quali oggetti complementari o pertinenziali.

#### **Articolo 1.j – Unità infrastrutturale**

1. Si definisce Unità infrastrutturale l’unità organica composta da un’infrastruttura o un insieme di infrastrutture, quale oggetto dominante, nonché da altre costruzioni, aree, alberature, quali oggetti complementari o pertinenziali .

### **Articolo 1.k – Scomposizione dell’Unità Edilizia in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni**

1. Si definisce unità immobiliare, comprensiva delle eventuali proprie pertinenze, la minima porzione di unità edilizia che sia idonea ad assolvere con autonomia la funzione alla quale è destinata (alloggio, negozio, magazzino, laboratorio, ecc.) e con autonomia reddituale. Ciascuna unità edilizia può essere composta da una o più unità immobiliari.
2. 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 pertinenziali di esclusiva pertinenza.
3. 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.

### **Articolo 1.l – Scomposizione dell’U.E. in spazi funzionali**

1. Si definiscono spazi fruibili di una U.E. tutti gli spazi che, per caratteristiche geometriche, sono potenzialmente idonei ad ospitare persone; in particolare gli spazi fruibili possiedono le seguenti due caratteristiche essenziali:
  - a) una superficie di calpestio, ossia una superficie idonea a sostenere persone;
  - b) un’altezza utile interna (qualora siano dotati di copertura) non inferiore a metri 1,80 (vedi succ. [Articolo 2.f - Altezza da terra e profondità da terra.](#))
2. Gli spazi che non possiedono una o entrambe le caratteristiche di cui al primo comma si definiscono non fruibili. Sono quindi spazi non fruibili:
  - le parti di sottotetti o sottoscala aventi un’altezza utile inferiore a metri 1,80,
  - l’estradosso delle coperture non piane,
  - gli spazi tecnici normalmente non praticabili, anche se eventualmente ispezionabili e praticabili per operazioni occasionali di pulizia o manutenzione: intercapedini tecniche, cavedi tecnologici, condotte, cunicoli e simili.
3. Con riferimento alla funzione degli spazi fruibili di una U.E., costituita da più unità immobiliari, si riconoscono le seguenti categorie di spazi (dette anche “sottosistemi ambientali” dell’organismo edilizio):
  - 1) Spazi di fruizione dell’utenza di ciascuna U.I.
    - 1.1. Spazi di fruizione per le attività principali, ovvero spazi di attività (o riposo);
    - 1.2. Spazi di fruizione per attività secondarie, ovvero spazi di servizio (bagni, ripostigli, spogliatoi, archivi, depositi senza permanenza di persone);
    - 1.3. Spazi di circolazione e collegamento;
      - 1.3.1.1. orizzontale,
      - 1.3.1.2. verticale.
    - 1.4. Spazi tecnici praticabili (altrimenti detti vani tecnici), ossia locali contenenti impianti dell’edificio, nei quali è previsto il normale accesso di persone (es. centrale termica).
  - 2) Pertinenze della singola U.I. (spazi di servizio e accessori di pertinenza di una singola U.I. ma esterni alla U.I. stessa);
  - 3) Spazi comuni (o pertinenze condominiali)
    - 3.1. Spazi di servizio comuni a più U.I.;
    - 3.2. Spazi di circolazione e collegamento comuni a più U.I.;
      - 3.2.1.1. orizzontale,
      - 3.2.1.2. verticale.
    - 3.3. Spazi tecnici praticabili (altrimenti detti vani tecnici), ossia locali contenenti impianti dell’edificio nei quali è previsto il normale accesso di persone, condominiali.
4. Nel caso di una U.E. composta da una sola U.I. gli spazi comuni non esistono.

### **Articolo 1.m – Scomposizione dell’Unità Edilizia in componenti strutturali e tecnologiche**

1. La scomposizione della U.E. in componenti strutturali e tecnologiche è definita ai sensi della Norma UNI 8290; l’elenco delle componenti è il seguente, nel quale:

- le voci ad una cifra sono definite “classi di unità tecnologiche”,
- le voci a due cifre sono definite "unità tecnologiche",
- le voci a tre cifre sono definite "elementi tecnologici".

<p>1. Strutture portanti</p> <p>1.1. Strutture di fondazione</p> <p>1.1.1. strutture di fondazione dirette</p> <p>1.1.2. strutture di fondazione indirette</p> <p>1.2. Strutture in elevazione</p> <p>1.2.1. strutture di elevazione verticali</p> <p>1.2.2. strutture di elevazione orizzontali e inclinate</p> <p>1.2.3. strutture in elevazione spaziali</p> <p>1.3. Strutture di contenimento</p> <p>1.3.1. strutture di contenimento verticali</p> <p>1.3.2. strutture di contenimento orizzontali</p> <p>2. Chiusure</p> <p>2.1. Chiusure verticali</p> <p>2.1.1. pareti perimetrali verticali</p> <p>2.1.2. infissi esterni verticali</p> <p>2.2. Chiusure orizzontali inferiori</p> <p>2.2.1. solai a terra</p> <p>2.2.2. infissi orizzontali</p> <p>2.3. Chiusure orizzontali su spazi esterni</p> <p>2.3.1. solai su spazi aperti</p> <p>2.4. Chiusure superiori</p> <p>2.4.1. coperture (o solai di copertura)</p> <p>2.4.2. infissi esterni orizzontali o inclinati</p> <p>3. Partizioni interne</p> <p>3.1. Partizioni interne verticali</p> <p>3.1.1. pareti interne verticali</p> <p>3.1.2. infissi interni verticali</p> <p>3.1.3. elementi di protezione</p> <p>3.2. Partizioni interne orizzontali</p> <p>3.2.1. solai</p> <p>3.2.2. soppalchi</p> <p>3.2.3. infissi interni orizzontali</p> <p>3.3. Partizioni interne inclinate</p> <p>3.3.1. scale interne</p> <p>3.3.2. rampe interne</p> <p>4. Partizioni esterne</p> <p>4.1. Partizioni esterne verticali</p> <p>4.1.1. elementi di protezione</p> <p>4.1.2. elementi di separazione</p> <p>4.2. Partizioni esterne orizzontali</p> <p>4.2.1. balconi e logge</p> <p>4.2.2. passerelle</p> <p>4.3. Partizioni esterne inclinate</p> <p>4.3.1. scale esterne</p> <p>4.3.2. rampe esterne</p> <p>5. Impianti di fornitura servizi</p> <p>5.1. Impianto di climatizzazione</p> <p>5.1.1. alimentazione</p> <p>5.1.2. gruppi termici</p> <p>5.1.3. centrali di trattamento fluidi</p> <p>5.1.4. reti di distribuzione e terminali</p> <p>5.1.5. reti di scarico condensa</p>	<p>5.2.6. reti di distribuzione acqua calda e terminali</p> <p>5.2.7. reti di ricircolo dell'acqua calda</p> <p>5.2.8. apparecchi sanitari</p> <p>5.3. Impianto di smaltimento liquidi</p> <p>5.3.1. reti di scarico acque fecali</p> <p>5.3.2. reti di scarico acque domestiche</p> <p>5.3.3. reti di scarico acque meteoriche</p> <p>5.3.4. reti di ventilazione secondaria</p> <p>5.4. Impianto di smaltimento aeriformi</p> <p>5.4.1. alimentazione</p> <p>5.4.2. macchina</p> <p>5.4.3. reti di canalizzazione</p> <p>5.5. Impianto di smaltimento solidi</p> <p>5.5.1. canna di caduta</p> <p>5.5.2. canna di esalazione</p> <p>5.6. Impianto di distribuzione gas</p> <p>5.6.1. allacciamenti</p> <p>5.6.2. reti di distribuzione e terminali</p> <p>5.7. Impianto elettrico</p> <p>5.7.1. alimentazione</p> <p>5.7.2. allacciamenti</p> <p>5.7.3. apparecchiature elettriche</p> <p>5.7.4. reti di distribuzione e terminali</p> <p>5.8. Impianto di telecomunicazioni</p> <p>5.8.1. alimentazione</p> <p>5.8.2. allacciamenti</p> <p>5.8.3. reti di distribuzione e terminali</p> <p>5.9. Impianto fisso di trasporto</p> <p>5.9.1. alimentazione</p> <p>5.9.2. macchina</p> <p>5.9.3. parti mobili</p> <p>6. Impianti di sicurezza</p> <p>6.1. Impianto antincendio</p> <p>6.1.1. allacciamenti</p> <p>6.1.2. rilevatori e traduttori</p> <p>6.1.3. reti di distribuzione e terminali</p> <p>6.1.4. allarmi</p> <p>6.2. Impianto di messa a terra</p> <p>6.2.1. reti di raccolta</p> <p>6.2.2. dispersori</p> <p>6.3. Impianto parafulmine</p> <p>6.3.1. elementi di captazione</p> <p>6.3.2. rete</p> <p>6.3.3. dispersori</p> <p>6.4. Impianto antifurto e antintrusione</p> <p>6.4.1. alimentazione</p> <p>6.4.2. rivelatori e trasduttori</p> <p>6.4.3. rete</p> <p>6.4.4. allarmi</p> <p>7. Attrezzature interne</p> <p>7.1. elemento fisso d'arredo domestico</p> <p>7.1.1. pareti-contenitore (*)</p> <p>7.2. blocco servizi</p> <p>8. Attrezzature esterne</p>
--	--

<p>5.1.6. canne di esalazione</p> <p>5.2. Impianto idrosanitario</p> <p>5.2.1. allacciamenti</p> <p>5.2.2. macchine idrauliche</p> <p>5.2.3. accumuli</p> <p>5.2.4. riscaldatori</p> <p>5.2.5. reti di distribuzione acqua fredda e termali</p>	<p>8.1. arredi esterni collettivi</p> <p>8.2. allestimenti esterni</p> <p>8.2.1. recinzioni (*)</p> <p>8.2.2. pavimentazioni esterne (*)</p> <p>(*) Voci esemplificative non costituenti elenco esaustivo.</p>
---	--

### **Articolo 1.n - Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione**

1. Con riferimento al diverso grado di protezione degli spazi, si riconoscono:
  - a) Spazi chiusi, detti anche 'vani' o 'locali';
  - b) Spazi aperti coperti;
  - c) 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; si considera, inoltre, spazio chiuso uno spazio nel cui involucro (insieme delle chiusure e delle partizioni che lo delimitano) vi siano aperture non chiudibili, se la superficie di tali aperture non supera il 50% della superficie complessiva dell'involucro.
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. Si considera che costituisca chiusura superiore qualunque elemento tecnologico tale da garantire una protezione durevole da precipitazioni atmosferiche anche intense.
5. Si considera che non dia luogo ad uno spazio aperto coperto la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale di un elemento aggettante a sbalzo se la misura dello sbalzo non è superiore a mt.1,50, nel residenziale. Per il produttivo, commerciale e terziario la misura dello sbalzo non rileva fermo restando l'obbligo di rispetto della distanza minima dai confini di proprietà di ml.3,00.
6. Si considerano spazi scoperti le superfici di calpestio prive di coperture o chiusure superiori come definite al comma 4, nonché le superfici di cui al comma 5.

### **Articolo 1.o - Esempificazione delle definizioni di cui agli articoli 1.l e 1.n**

1. Le articolazioni degli spazi secondo la logica della funzione e quella del grado di protezione si incrociano secondo la seguente figura 1.
2. Nelle caselle di incrocio sono indicati, a titolo esemplificativo, nomi comunemente utilizzati per i diversi tipi di spazio.

**Figura 1**

		<b>Spazi chiusi (locali)</b>	<b>Spazi aperti coperti</b>	<b>Spazi scoperti</b>
1. Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I.	1.1. Spazi di attività o riposo (spazi di fruizione per attività principale)	Camera, cucina, soggiorno, laboratorio, ufficio, sala per spettacoli, magazzino, stalla	Portico, loggia, balcone coperto, tettoia, fienile, autosilos	Balcone scoperto, terrazza
	1.2. Spazi di servizio (spazi di fruizione per attività secondarie)	bagno, ripostiglio, archivio, deposito senza permanenza di persone	Deposito senza permanenza di persone	
	Spazi di circolazione e collegamento 1.3.1. orizzontale	Corridoio, disimpegno, ingresso, atrio, vestibolo	Ballatoio, portico	viale di accesso, passaggio scoperto
	1.3.2. verticale	Scala interna, ascensore, montacarichi	Scala o rampa esterna coperta	scala o rampa esterna scoperta
	1.4. Spazi tecnici praticabili (vani tecnici)	Centrale termica, vano motore ascensore		
2. Spazi di servizio di pertinenza della singola U.I.		Autorimessa pertinenziale, cantina, soffitta, centrale termica	Posto auto coperto tettoia	Posto auto scoperto, giardino, cortile
3. Spazi comuni a più U.I. (pertinenze condominiali)	3.1. Spazi di servizio	Lavatoio, soffitta comune, saletta condominiale	Deposito bici comune, stenditoio	giardino, cortile, stenditoio, posto auto comune, terrazza
	Spazi di circolazione e collegamento 3.2.1. orizzontale	Androne, atrio, pianerottolo	Portico, ballatoio coperto	viale di accesso, ballatoio scoperto
	3.2.2. verticale	scala, ascensore, montacarichi, rampa	Scala, rampa, montacarichi	scala, rampa
	3.3. Spazi tecnici praticabili (vani tecnici)	Centrale termica, vano motore ascensore		
4. Spazi non fruibili	Intercapedine, condotta, cavedio tecnologico		Estradosso delle coperture non piane	



## **Articolo 1.p - Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell'edificio**

1. **Piano:** Si definisce piano di un edificio l'insieme di spazi (chiusi o aperti e coperti) la cui superficie di calpestio è posta sulla medesima quota, oppure su quote non eccessivamente dissimili in rapporto all'altezza degli spazi stessi; in ogni caso si considerano su piani diversi due spazi nei quali la quota dell'intradosso della chiusura o partizione superiore dell'uno è inferiore alla quota di calpestio dell'altro. Gli spazi che compongono un piano devono essere, almeno per alcune parti, fruibili (ossia con altezza utile almeno pari a m. 1,80); eventuali intercapedini di altezza inferiore fra due solai portanti sono ammissibili solo per ospitare cunicoli tecnologici o condotte impiantistiche e non costituiscono un piano. Il piano può essere delimitato in tutto o in parte da chiusure perimetrali, o anche esserne privo; l'intradosso della partizione superiore o della copertura può presentarsi piano, inclinato, voltato, ecc.
2. **Soppalco:** Si definisce soppalco una partizione orizzontale interna portante che interessa solo una porzione di vano (o di uno spazio aperto coperto) inferiore alla metà della superficie del vano stesso, mantenendone l'unitarietà; il soppalco, entro questi limiti, non determina un ulteriore piano. Il soppalco determina un aumento di superficie utile (quindi di Sul) a parità di volume. Una partizione orizzontale interna portante che interessa una porzione di vano (o di uno spazio aperto coperto) superiore alla metà della superficie del vano stesso, si considera un solaio e determina quindi un ulteriore piano. Le partizioni orizzontali interne non portanti si considerano infissi orizzontali interni al vano (ad esempio un controsoffitto); in ogni caso non danno luogo ad un ulteriore piano né ad un soppalco.
3. **Spazio interrato:** Uno spazio chiuso di un edificio si definisce interrato quando la quota dell'intradosso della chiusura superiore o partizione superiore non supera la quota al suolo QS su tutti i fronti o lati.
4. **Spazio seminterrato:** Uno spazio chiuso, o aperto coperto, di un edificio si definisce seminterrato quando la quota dell'intradosso della chiusura superiore o partizione superiore non supera la quota al suolo QS per più di m. 1,20.
5. **Piano interrato:** Un piano di un edificio è definito interrato quando è composto esclusivamente da spazi interrati.
6. **Piano seminterrato:** Un piano di un edificio è definito seminterrato quando è composto esclusivamente da spazi seminterrati.
7. **Piano fuori terra:** Si definiscono piani fuori terra tutti i piani dell'edificio salvo i piani interrati e seminterrati.
8. **Pano terra o rialzato:** Si definisce piano terra o rialzato di un edificio quello posto a quota più bassa fra i piani fuori terra.
9. **Apertura:** Si definiscono aperture tutte le porzioni aperte o apribili al passaggio dell'aria e della luce delle chiusure di un edificio. Sono, ad esempio, aperture:
  - le vedute, di cui all'articolo 900 del Codice Civile,
  - le porte (pedonali o carrabili),
  - i lucernai apribili.
10. **Portico:** spazio coperto posto al piano terra, luogo di passaggio o sosta, aperto all'esterno da almeno due lati e per almeno il 50% del perimetro, delimitato da colonne o pilastri a sostegno della copertura o dell'edificio sovrastante;
11. **Loggia:** spazio coperto posto ai piani superiori a quello terra, prospettante direttamente all'esterno, priva di chiusure o serramenti esterni;
12. **Balcone:** un ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, delimitato da parapetto ed aperto su almeno due lati.
13. **Ballatoio:** balcone o terrazzo continuo con funzione di percorso allo scopo di disimpegnare più unità immobiliari;
14. **Terrazza:** spazio praticabile scoperto, posto in elevazione, e a copertura di ambienti sottostanti, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti. Il terrazzo è comprensivo della sporgenza dovuta all'eventuale presenza del cornicione;
15. **Veranda:** loggia, portico o balcone chiuso da vetrate;

16. **Androne:** ambiente di passaggio coperto, situato al piano terreno, tra il portone d'ingresso e il cortile o la scala;

## **Articolo 2 – Definizione dei parametri edilizi - Parametri e misure relativi al suolo e alle costruzioni in generale**

### **Articolo 2.a - Profilo di una costruzione**

1. Linea chiusa che costituisce il contorno della proiezione ortogonale di ognuno dei lati della costruzione su di un proprio piano.

### **Articolo 2.b - Sagoma lorda di una costruzione e volume**

1. Figura geometrica tridimensionale delimitata dall'insieme (involuppo) dei profili orizzontali e verticali. La sagoma lorda, pertanto, rappresenta la forma esterna della costruzione, comprensiva di tutte le sue parti (anche aggettanti o interrato o accessorie, ecc.).
2. Il volume della sagoma lorda è la misura in mc. della sagoma lorda ed è costituito dalla somma dei prodotti delle superfici utili (Sul) di ogni piano, per le relative altezze lorde, misurate cioè da pavimento a pavimento e da pavimento ad estradosso del solaio di copertura per i sottotetti con altezza media superiore a ml 1,70. Ai fini del calcolo del volume lo spessore del solaio è fissato convenzionalmente, in ogni caso, in ml 0,30.

### **Articolo 2.c - Superficie impermeabilizzata e superficie permeabile (SP)**

1. Si definisce superficie impermeabilizzata, ai fini urbanistici, la misura in mq. di quella porzione di sedime interessata da costruzioni (fuori o entro terra) che impedisce alle acque meteoriche di penetrare nel terreno o, comunque, riduce l'entità di tale penetrazione. Nell'ambito e per i fini della presente definizione, si prescinde dal grado di permeabilità del suolo nella sua condizione indisturbata, preesistente alla costruzione.
2. Si definisce superficie permeabile (SP) di un lotto la porzione di questo che viene lasciata priva di qualunque tipo di pavimentazioni o di costruzioni fuori o entro terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. Le pavimentazioni grigliate in plastica e completamente forate sono considerate interamente permeabili. Le altre pavimentazioni grigliate sono considerate permeabili per una superficie pari al 20% di quella effettiva (coefficiente di riduzione della permeabilità = 80%) se posate su terreno compatto e per una superficie pari al 50% di quella effettiva (coefficiente di riduzione della permeabilità = 50%) se posate su vespaio in ghiaia.

### **Articolo 2.d - Quota al suolo (QS)**

1. Si definisce quota al suolo di una costruzione la media delle quote del terreno misurate lungo il perimetro di attacco al suolo e ponderate rispetto allo sviluppo lineare del perimetro stesso.
2. Qualora lungo il perimetro del sedime la quota del terreno sia stata o venga sensibilmente aumentata con un rilevato artificiale localizzato, la misura va effettuata escludendo il rilevato artificiale sulla base delle quote del terreno circostante.
3. Nel caso di due costruzioni diverse contigue nelle quali un tratto del perimetro di attacco al suolo dell'una coincide con un tratto del perimetro di attacco al suolo dell'altra, tale tratto è escluso dal computo e le relative quote non contribuiscono a determinare la misura della quota al suolo della costruzione.
4. La quota al suolo, come la quota massima e la quota minima di cui agli articoli successivi, sono misurate rispetto ad una quota di riferimento generale (livello del mare).

### **Articolo 2.e - Quota massima (q max) e Quota minima (q min.) rispetto al suolo**

1. La quota massima rispetto al suolo di una costruzione è la quota del suo punto più alto, non escludendo alcun elemento della costruzione.
2. La quota minima rispetto al suolo di una costruzione è la quota del suo punto più basso, non escludendo alcun elemento fuori terra della costruzione stessa.

### **Articolo 2.f - Altezza da terra e profondità da terra**

1. Si definisce altezza da terra di una costruzione la differenza tra le due quote:  $q_{max}$  e  $Q_S$ .
2. Si definisce profondità da terra di una costruzione la differenza tra le due quote  $q_{min}$  e  $Q_S$ .

### **Articolo 2.g - Tasso di permeabilità**

1. Si definisce tasso di permeabilità il rapporto percentuale fra la superficie permeabile e la superficie fondiaria (SP/SF) oppure la superficie territoriale (SP/ST).

### **Parametri e misure relativi ai soli edifici**

#### **Articolo 2.h - Sagoma netta convenzionale (Sa.N.)**

1. Si definisce sagoma netta convenzionale di un edificio, o semplicemente sagoma netta (Sa.N.), la figura geometrica costituita dall'insieme (involuppo) dei profili orizzontali e verticali (piani o non piani) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi e degli spazi aperti coperti dell'edificio. In particolare la Sa.N. è definita:
  - dalle superfici esterne delle chiusure degli spazi chiusi, al netto di sporgenze decorative o funzionali;
  - dalla linea di estradosso delle coperture degli spazi aperti coperti e dalle loro proiezioni sulle superfici di calpestio sottostanti;
  - dalla linea della superficie di calpestio del piano più basso.
2. Sono quindi esterni alla Sa.N.:
  - gli elementi aggettanti a sbalzo che non determinano spazi chiusi o spazi aperti coperti;
  - le componenti di impianti dell'edificio (di cui ai commi 5 e 6 dell' [Articolo 1.i – Unità impiantistica](#)) che sporgono dai piani fondamentali della sagoma netta quali, ad esempio: condotte impiantistiche, pluviali, canne fumarie, comignoli, antenne, extra-corsa degli ascensori, pannelli solari, ecc., purché non costituiscano spazi tecnici praticabili.

#### **Articolo 2.i - Involucro (INV)**

1. Si definisce involucro di un edificio la figura geometrica costituita dall'insieme (involuppo) dei profili orizzontali e verticali (piani o non piani) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi dell'edificio. L'involucro è quindi definito in analogia alla sagoma netta, ma non comprende gli spazi aperti coperti.

#### **Articolo 2.j - Superficie coperta (SQ)**

1. Per superficie coperta di una costruzione si intende il profilo delle parti orizzontali della costruzione fuori ed entro terra, proiettato sul piano orizzontale rappresentante il suolo, non comprensiva degli elementi aggettanti a sbalzo inferiori a cm.200 che non determinano spazi chiusi o spazi aperti coperti né delle componenti di impianti dell'edificio (di cui all' [Articolo 1.i – Unità impiantistica](#)) che sporgono dai piani fondamentali della sagoma netta quali, ad esempio: condotte impiantistiche, pluviali, canne fumarie, comignoli, antenne, extra-corsa degli ascensori, pannelli solari, ecc., purché non costituiscano spazi tecnici praticabili.
2. Per superficie coperta (SQ) si intende la misura in mq. dell'area come sopra individuata.

#### **Articolo 2.k - Rapporto di copertura (SQ/SF)**

1. Si definisce rapporto di copertura il rapporto percentuale fra la superficie coperta di un edificio e la superficie fondiaria.

#### **Articolo 2.l - Superficie Utile Lorda (Sul)**

1. La Superficie Utile Lorda (Sul) degli edifici computata al 100% è costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra dell'unità edilizia comprensive dei muri perimetrali (conteggiati di larghezza pari a 35 cm anche se eccedenti) e di quelli interni, esclusi:
  - a) i porticati o gallerie con servitù di uso pubblico;
  - b) gli spazi tecnici praticabili, comprensivi dei muri esterni, contenenti impianti dell'edificio: ad esempio le scale antincendio esterne, i vani ascensore e montacarichi, le centrali termiche, elettriche e di condizionamento, i corpi tecnici ed ogni altro impianto tecnologico necessari al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente;

- c) i sottotetti tecnici non utilizzabili e non praticabili, in quanto non raggiungibili da scala fissa e non illuminati od illuminati con lucernai che diano un rapporto di illuminazione inferiore a 1/16 fino ad una altezza massima ponderale di 1,50 mt calcolata all'intradosso dello strutturale del solaio superiore e all'estradosso dello strutturale del solaio inferiore.
  - d) le terrazze;
  - e) i balconi e le logge esclusivi complessivamente fino ad un massimo del 20% dell'intera Sul;
  - f) i locali completamente interrati intesi come al di sotto della Qs nell'estradosso della chiusura superiore o partizione superiore;
  - g) i locali seminterrati che non emergano più di ml. 1,20 calcolati all'intradosso del solaio superiore (da calcolare con la media ponderale) dalla quota del terreno e non essere destinati alla permanenza di persone e con altezza utile interna non superiore a mt. 2,50;
  - h) le autorimesse pertinenziali, e quindi unità immobiliari autonome e distaccate dagli edifici esistenti, quando hanno un'altezza utile media non superiore a metri 2,50 per gli edifici residenziali e a metri 3,00 per gli edifici non residenziali o quando non costituiscono componente essenziale di un'attività economica: ad esempio attività di trasporto, di corriere, di noleggio veicoli, parcheggi privati a pagamento e simili;
  - i) le verande o serre solari vetrate non riscaldate disposte nei fronti sud - sudest e sud - sudovest con funzione di captazione solare e giardino d'inverno, fino ad un limite massimo del 20% dell'intera Sul, purché con superficie vetrata maggiore del 70% dei lati esterni (pareti e coperto).
2. La Superficie Utile Lorda (Sul) degli edifici computata al 50% è costituita dalle superfici, comprensivi dei muri esterni, di:
- a) spazi comuni quali porticati, ballatoi e logge;
  - b) scala condominiale a servizio di più di tre unità immobiliari (per il supero di un dislivello > di 120 cm.) calcolate per ogni piano e limitatamente al foro del vano scala;
  - c) locali di servizio del piano terra o rialzato con altezza utile interna non superiore a cm.250;
  - d) locali sottotetto fino ad una altezza media ponderale di 2,40 mt calcolata all'intradosso dello strutturale del solaio superiore e all'estradosso dello strutturale del solaio inferiore. Tali locali possono essere raggiunti da scala fissa e illuminati con aperture in facciata di dimensione massima 0,6 mq per vano o lucernai che garantiscano un rapporto di illuminazione pari o superiore a 1/16. La superficie dei locali sottotetto con altezza media ponderale superiore a 2.40 mt è conteggiata, ai fini della SUL, al 100%;
  - e) tettoie in zona agricola a servizio dell'abitazione e da essa distaccata.
3. Negli interventi di nuova edificazione, ampliamento, sopraelevazione, ristrutturazione edilizia la Sul del piano seminterrato e interrato viene computata al 50% per la parte in pianta eccedente quella del profilo dei piani fuori terra.

### **Articolo 2.m - Altezza utile interna**

1. L'altezza utile in un punto di uno spazio chiuso, o di uno spazio aperto coperto, è la distanza tra la superficie di calpestio e l'intradosso della chiusura superiore o della partizione interna superiore in quel punto; la misura va effettuata senza tener conto:
  - a) delle travi principali ricalate,
  - b) delle irregolarità e dei punti singolari,
  - c) delle attrezzature di arredo fisso interne al vano (quali ad esempio armadi a muro o mensole che non diano luogo a soppalchi),
  - d) degli infissi interni o controsoffitti.
2. L'altezza utile è la misura che si considera ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a metri 1,80, vedi articolo [1.l](#)), e di quelli non fruibili.
3. L'altezza utile media di un vano, quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenza costante, è data dalla media delle altezze utili, escludendo però quelle parti dello spazio che eventualmente siano non fruibili. Quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenze non

costanti o curvo è data dal rapporto fra il volume del vano e la sua superficie, sempre non considerando le eventuali porzioni di vano non fruibili, e sempre non tenendo conto degli elementi di cui al primo comma.

4. L'altezza utile interna (h) è la misura che si considera ai fini del rispetto dei requisiti di altezza minima dei vani, fissati dalla legge e dal RUE.

#### **Articolo 2.n - Altezza del fronte di un edificio (HF)**

1. L'altezza del fronte di un edificio è definita dalla differenza fra la quota media del marciapiedi stradale, per il fronte verso strada, o del piano del "terreno sistemato", per gli altri fronti, e la quota della linea di intersezione tra il piano verticale di facciata (muro esterno) con l'intradosso del solaio di copertura più alto nel suo punto d'imposta quando questo ha una pendenza non superiore al 40%.
2. Il "terreno sistemato" non potrà eccedere i ml.2,70 in sbancamento ed i ml.1,50 in riporto rispetto al piano di campagna preesistente, sempre che tali sistemazioni siano necessarie e giustificate dalla configurazione originaria del terreno rispetto alla quota del marciapiedi stradale.
3. Quando l'inclinazione del solaio di copertura supera il 40%, il punto alto del fronte si assume pari al punto più alto dell'intradosso del solaio stesso.
4. Nel caso di autorimesse interrato o seminterrato il percorso di accesso esterno in trincea non viene considerato "piano del terreno sistemato".
5. Per gli edifici a schiera o corpi di varia altezza, le altezze dei fronti dovranno essere calcolate per ogni singolo corpo.
6. Dalla misura dell'altezza restano esclusi:
  - gli spazi tecnici praticabili, o vani tecnici,
  - le componenti di impianti dell'edificio,
  - gli spazi non fruibili,
  - i parapetti di coperture piane, purché di altezza non superiore a m. 1,20.

#### **Articolo 2.o - Altezza massima di un edificio (H)**

1. Si definisce altezza massima di un edificio l'altezza della fronte più alta. Pertanto, ogni fronte deve rispettare l'indice di altezza massima indicato nelle norme di R.U.E..

#### **Articolo 2.p - Distanza da un confine**

1. La distanza di un edificio da un confine è la misura, sul piano orizzontale, della congiungente i due punti più vicini posti rispettivamente sul perimetro della superficie coperta dell'edificio stesso e sul confine considerato.
2. Non si considerano nella misura della distanza per le destinazioni residenziali :
  - I locali o spazi interrati o seminterrati come definiti all'[Articolo 1.p - Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell'edificio](#)
  - gli elementi aggettanti a sbalzo, purché non sporgano dai piani della sagoma per più di mt. 1,50;
  - le componenti di impianti degli edifici purché non sporgano dai piani della sagoma per più di mt. 1,50.
3. Per le destinazioni produttive, commerciali e terziarie non si considerano nella misura della distanza i locali o spazi interrati o seminterrati come definiti all'[Articolo 1.p - Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell'edificio](#), gli elementi aggettanti a sbalzo e le componenti di impianti degli edifici, tenendo, però, in conto che, qualora sporgano dai piani della sagoma per oltre mt.1,50, dovranno osservare una distanza dal confine di almeno mt.3,00.
4. La distanza di una costruzione di tipo diverso dagli edifici si misura in analogia agli edifici, a partire dai punti del perimetro del suo sedime.

#### **Articolo 2.q - Distanze minime dai confini**

1. Le distanze minime dai confini da considerare nelle opere edilizie sono le seguenti:
  - Dc = distanza dal confine di proprietà,

- Ds = distanza dal confine di zona urbanistica di interesse pubblico.
- 2. Per le distanze di cui al comma precedente, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti.
- 3. Tali valori minimi valgono con riferimento in generale agli edifici e, per analogia agli impianti, che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione. Viceversa non si applicano, fatto salvo il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile, per quegli edifici o impianti che non presentino uno sviluppo in altezza superiore a mt. 1,00 fuori terra (ad esempio campi sportivi o costruzioni interrato), per le infrastrutture e per i manufatti diversi.

#### **Articolo 2.r - Distanza dal confine di proprietà (Dc)**

1. Negli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo:
  - Dc = valore preesistente
2. Negli interventi di Ristrutturazione edilizia:
  - Dc maggiore o uguale al valore preesistente.
3. Negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento e nella generalità dei casi:
  - Dc maggiore o uguale a mt. 5,00
4. Quando un edificio è sul confine, può essere sottoposto ad interventi di Ricostruzione, Ampliamento sul confine, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso.

#### **Articolo 2.s - Distanza dal confine di zona di interesse pubblico (Ds)**

1. Il confine di zona che si considera ai fini della misura della distanza Ds è soltanto quello che delimita zone con destinazioni di uso pubblico o di interesse pubblico (zone stradali o ferroviarie, zone destinate ad attrezzature e spazi collettivi o ad infrastrutture e attrezzature di interesse generale) da zone con destinazione diversa (es.: produttiva, residenziale); non si considera il confine fra l'area di intervento edilizio e le aree che vengono scorporate dalla superficie fondiaria per la realizzazione di parcheggi di urbanizzazione primaria.
2. Per la distanza Ds i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3 del precedente [Articolo 2.r - Distanza dal confine di proprietà \(Dc\)](#) valori inferiori sono ammessi solo nel caso degli allineamenti di cui alle norme.
3. Nel caso di confine con zona stradale, la distanza Ds dal limite stradale può essere fissata dagli strumenti urbanistici, in misura diversa da quella di cui ai commi precedenti, in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa. Valgono in ogni caso le distanze minime fissate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento applicativo e successive modificazioni e integrazioni.

#### **Articolo 2.t - Distanza fra pareti antistanti di due edifici (De)**

1. Si definiscono chiusure verticali di un edificio le sue pareti perimetrali (verticali o sub-verticali), nonché i relativi infissi. Nel seguito del presente articolo si utilizzerà il termine di uso comune "pareti" nel significato del termine più generale di "chiusure verticali".
2. Si definisce convenzionalmente distanza fra pareti antistanti di due edifici, o semplicemente distanza fra due edifici (De), la distanza minima intercorrente fra un punto qualsiasi posto sul perimetro della superficie coperta di uno dei due edifici e il perimetro della superficie coperta dell'altro, misurata in pianta (sul piano orizzontale) e in direzione perpendicolare al perimetro in quel punto.
3. Si definisce parete (o porzione di parete) antistante (o frontistante, o prospiciente) di un edificio rispetto ad un altro edificio, quella parete o porzione di parete per tutti i punti della quale la distanza dall'altro edificio sia misurabile, con le modalità di cui al comma precedente (e non infinita).
4. Nella misura della distanza fra due edifici valgono le medesime esclusioni di cui al comma 2 del precedente [Articolo 2.p - Distanza da un confine](#).
5. La distanza fra una parete antistante di un edificio e l'edificio che ha di fronte (che non sia unito o aderente al primo) deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni degli strumenti urbanistici vigenti.



6. Negli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo:
  - De = valore preesistente.
7. Negli interventi di Ristrutturazione Edilizia:
  - De = al valore preesistente.
8. Negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento quando le due pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a mt. 12,00:
  - De = a mt. 10,00.
9. Negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento, quando una o entrambe le pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a mt. 12,00:
  - De = a mt. 10,00,
  - De = all'altezza della più alta fra le due pareti prospicienti.
10. Gli interventi di Ampliamento sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui ai commi 8 e 9, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui ai commi 8 e 9 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.
11. Nei casi di cui ai commi 7, 8 e 9 qualora entrambi le pareti prospicienti non siano finestrate (ossia siano prive di aperture), il valore da rispettare può essere ridotto fino a:
  - De = mt. 3,00.
12. Ai fini del presente articolo non si considerano pareti finestrate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di metri 2,50 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheeds" o simili).
13. Limitatamente all'estensione planimetrica di una fronte posta sul confine, sono ammesse l'edificazione in aderenza, a norma del Codice Civile. In caso di interventi fino alla ristrutturazione edilizia, è consentita l'edificazione con la distanza preesistente sia dai confini che tra gli edifici che dalle strade. E' altresì ammessa l'edificazione in confine sulla base di un progetto unitario, presentato dai confinanti, da realizzarsi anche in tempi diversi dai soggetti attuatori, che sarà approvato dal Comune e costituirà oggetto di apposita convenzione. Tale convenzione dovrà contenere:
  - gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione, ovvero gli elementi progettuali, le garanzie, le modalità di trasferimento al Comune delle opere eventualmente da realizzarsi a cura dei titolari dell'intervento
  - le caratteristiche costruttive, tipologiche e d'uso degli edifici da realizzare
  - i tempi di attuazione, anche per stralci, dell'intervento completo
  - le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi.

#### **Articolo 2.u - Deroghe alle distanze**

1. Le norme di cui ai precedenti [Articolo 2.g - Distanze minime dai confini](#), [Articolo 2.r - Distanza dal confine di proprietà \(Dc\)](#) e [Articolo 2.s - Distanza dal confine di zona di interesse pubblico \(Ds\)](#) relative ai valori minimi di distanza, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:
  - edifici e impianti di interesse pubblico;
  - adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche.Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli nel caso di gruppo di edifici che formi oggetto di Piani urbanistici attuativi approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse.

#### **Articolo 2.v - Numero di piani di un edificio (NP, NPT)**

1. Per numero di piani di un edificio (NP) si intende convenzionalmente il numero massimo di piani sovrapposti che si trovano in una qualsiasi sezione dell'edificio, ad esclusione:
  - dei piani interrati;

- dei piani costituiti esclusivamente da vani sottotetto che non superino l'altezza utile media di m. 2,40.
- 2. Per numero di piani totale (NPT) si intende il numero massimo di piani sovrapposti senza alcuna esclusione.

#### **Articolo 2.aa - Superficie di vendita (SV)**

1. Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purché non adibiti all'esposizione di merci.
2. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie auto e relativi accessori, rivendite di legnami, di materiali per l'edilizia e di mobili) è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita quando questa non sia superiore a 1500 mq. (nei Comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti) e a 2500 mq. (nei restanti Comuni). Per superfici eccedenti le succitate dimensioni la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 fino ai predetti limiti e di 1/4 per la parte eccedente. Ai fini e per gli effetti di quanto sopra disposto, è obbligatoria la sottoscrizione di un atto d'impegno d'obbligo tra Comune e operatore commerciale, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del D.Lgs. n. 114/1998. Con il suddetto atto l'operatore s'impegna a non introdurre e/o vendere merci diverse da quelle sopra tassativamente indicate e a comunicare preventivamente al Comune competente per territorio qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate.
3. Nei punti di vendita nei quali è possibile esercitare congiuntamente le attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio - esclusivamente per la vendita dei prodotti elencati all'art. 19 bis della legge regionale n. 14 del 1999 come modificata dalla legge regionale n. 6 del 2007 - la superficie di vendita al dettaglio è computata nella misura di almeno il 50% della superficie lorda complessivamente utilizzata per la vendita all'ingrosso e al dettaglio quando questa non sia superiore a 3.000 mq., nei Comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti, e a 5.000 mq. nei restanti Comuni. La parte di superficie eccedente le succitate dimensioni viene considerata esclusivamente come superficie per la vendita al dettaglio.
4. Ai fini e per gli effetti di quanto sopra disposto è obbligatoria la sottoscrizione di un atto d'impegno d'obbligo da parte dell'operatore con cui il medesimo si impegna a non introdurre e vendere merci diverse da quelle tassativamente indicate o a comunicare preventivamente al Comune competente per territorio qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate.
5. Per superficie di vendita di un Centro commerciale si intende, ai sensi dei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" approvati dal Consiglio Regionale dell'Emilia - Romagna il 23/09/1999, 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.



## **Articolo 2.ab – Tipologie di esercizi commerciali**

1. Le tipologie fondamentali di esercizi commerciali, in termini di classi dimensionali, sono le seguenti:
  - a) esercizi di vicinato: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq. nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti, e a 250 mq. nei comuni con popolazione residente superiore ai 10.000 abitanti;
  - b) medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq. nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e fino a 2.500 mq. nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti; sono ulteriormente suddivise in:
    - medio - piccole strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali così come definiti nel D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114 aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 800 mq. nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e fino a 1.500 mq. nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;
    - medio - grandi strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 800 mq. fino a 1.500 mq. nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti, e gli esercizi e centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq. fino a 2.500 mq. nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti.
  - c) grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita.
  - d) grandi strutture di vendita di livello superiore: le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 mq. di superficie di vendita e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq. di superficie di vendita.
2. L'individuazione delle aree per medie strutture di vendita di dimensioni superiori a 1,5 ettari di superficie territoriale e quindi tale da consentire la concentrazione di più strutture di vendita, anche attraverso fasi successive di accrescimento, e comunque quando consentano l'insediamento di medie superfici per una superficie di vendita complessiva superiore a 5000 mq., deve avvenire nell'ambito del Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) o di apposita variante allo stesso, al fine di una valutazione congiunta degli effetti cumulativi che tali scelte urbanistiche possono produrre sui differenti sistemi (viabilità e traffico, impermeabilizzazione dei suoli, adeguamento delle infrastrutture, ecc.). Il PTCP può individuare le modalità di attuazione di tali strutture. Poiché la realizzazione, anche se per parti, deve avvenire nell'ambito di un Piano urbanistico unitario (Piano Attuativo), la superficie di vendita complessiva delle medie superfici prevista nel progetto urbanistico costituisce riferimento ai fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci. L'area deve inoltre complessivamente risultare dotata di una efficace accessibilità, che tenga conto del dimensionamento complessivo, tale da minimizzare l'impatto sul sistema viario, da valutare anche sulla base di apposito studio di viabilità. A tal fine trovano applicazione i requisiti di accessibilità, con riferimento alla superficie di vendita complessiva risultante dal progetto unitario. Viceversa le procedure autorizzative saranno riferite agli interventi realizzativi delle singole strutture di vendita.
3. 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 spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.). Deve essere considerata unitariamente, ai fini dell'individuazione delle norme sulle procedure autorizzative e delle prescrizioni e requisiti urbanistici, l'aggregazione di più esercizi commerciali, anche se collocati in unità edilizie distinte, purché situate in un lotto unitario e dotate di collegamenti funzionali ed, in ogni caso, quando gli esercizi siano collocati in unità edilizie fisicamente accostate. Nell'ambito dei centri commerciali si definiscono:

- a) 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;
- b) centri commerciali d'attrazione gli altri, suddivisi in:
  - attrazione di livello superiore se comprensivi di grandi strutture alimentari 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 di grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq. di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10.000 mq. per le strutture non alimentari e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.

## **Articolo 2.ac – Unità fondiaria agricola**

1. Unità fondiaria agricola - Per "unità fondiaria agricola", o semplicemente "azienda agricola", ai fini degli strumenti urbanistici, si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'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) ed iscritta all'anagrafe regionale. L'azienda agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio di titoli abilitativi finalizzati all'attività agricola. L'azienda agricola deve essere costituita unicamente da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare) o con altri diritti di godimento quali usufrutto, enfiteusi ma con esclusione dell'affitto.
2. L'azienda agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno accorpati anche se non contigui tra loro (corpi aziendali). Il concetto di accorpamento è quello per cui i diversi corpi di terreno che compongono la minima dimensione aziendale siano raggiungibili e lavorabili con gli stessi mezzi tecnici e strumenti del centro aziendale. Pertanto le particelle aziendali dovranno trovarsi ad una congrua distanza dal centro aziendale comunque non superiore a ml. 3.000 in linea d'aria. In tali casi gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati 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 nel caso in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore.
3. L'azienda agricola si intende di nuova formazione quando risulti costituita dopo la data di adozione del Piano Strutturale Comunale (14 luglio 2005) e risulti, pertanto, iscritta all'anagrafe regionale dopo tale data. Indicativamente l'azienda agricola si intende di nuova formazione quando provenga da accorpamenti di terreni scorporati da altre unità aziendali, ovvero da accorpamenti di aziende di dimensioni inferiori ai limiti fissati, o per la costituzione del "compendio unico" ai sensi dell'articolo 7 del D. Lgs. 29.03.2004. Non si intende, invece, di nuova formazione quando, indicativamente, è oggetto di subentro (ad esempio, di un erede) o di vendita o di ampliamento della propria superficie. Nel caso, invece, di frazionamento non si intende di nuova formazione la parte residua di azienda ove è situato il centro aziendale avente superficie non inferiore a quella indicata nelle norme di R.U.E. all'articolo 3.34 "Articolazione, definizioni" comma 3 e comma 4 per il quale ultimo è esclusa la nuova costruzione a fini abitativi; le restanti parti frazionate costituiscono aziende agricole di nuova formazione qualora abbia i requisiti di cui al comma 1; in tali casi di frazionamento, la nuova edificazione ad uso abitativo deve tenere conto di quanto previsto nelle norme di R.U.E. al comma 3 dell'articolo 3.36 "Disposizioni generali per l'effettuazione di interventi edilizi in territorio rurale.
4. L'azienda agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di Comuni diversi; in tal caso le richieste di permesso di costruire per interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in Comuni diversi devono sempre essere accompagnate da P.I.A.A., da inviarsi anche agli altri Comuni nei quali ricadono i terreni considerati, perché ne possano valutare la

correttezza rispetto agli atti pregressi e tenerne conto nell'eventualità di successive richieste.

### **Articolo 2.ad – Piano di Investimenti in Azienda Agricola**

1. P.I.A.A. - Piano di Investimenti in Azienda agricola formulato sulla base del modulo di Domanda di adesione al “Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia - Romagna - Misura 1a – Investimenti nelle aziende agricole” (Reg. C.E. 1257/1999) il cui contenuto è meglio specificato all'articolo 5.4 delle Norme del presente R.U.E..

### **Articolo 2.ae – Imprenditore agricolo a titolo professionale**

1. Imprenditore agricolo a titolo professionale (IATF): Si considera IATF, ai sensi del Decreto Legislativo n. 99/2004 e successive modificazioni, il soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.
2. Sinteticamente, il decreto legislativo n. 99/2004, così come modificato dal D.Lgs. n. 101/2005, dispone che sia considerato Imprenditore Agricolo Professionale il soggetto (persona fisica) che è in possesso delle seguenti caratteristiche di tempo, reddito e capacità lavorativa:
  - 2.a) - Circa i requisiti del tempo e del reddito lo IAP dedica alla attività agricola e alle attività connesse (come definite ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile) almeno il 50% del proprio tempo complessivo di lavoro e ricava dalla attività agricola almeno il 50% del proprio reddito complessivo da lavoro (escludendo ai fini del conteggio del reddito complessivo da lavoro le pensioni di ogni genere, gli assegni ad esse equiparati, le indennità e le somme percepite per l'espletamento di cariche pubbliche, ovvero in associazioni ed altri enti operanti nel settore agricolo, oltre ai redditi non da lavoro come, ad esempio, i redditi da capitale e da fabbricati). Nelle zone svantaggiate riconosciute ai sensi del Reg. CE 1257/1999, art. 18, le percentuali sopra riportate sono ridotte al 25%.
  - 2.b) - Relativamente alla capacità professionale vale quanto segue: l'imprenditore dev'essere in possesso di adeguate conoscenze e competenze professionali, ai sensi dell'art. 5 del Reg. CE 1257/1999.
3. Il Reg. CE 1257/1999, dispone che per l'accertamento della capacità professionale valgano le seguenti disposizioni:

#### Persone fisiche

Il requisito di capacità professionale è presunto nel caso in cui si verifichi almeno una delle seguenti condizioni:

- il soggetto abbia già svolto almeno 3 anni di attività agricola, documentati con possesso di Partita IVA (in qualità di titolare di azienda agricola) o iscrizione all'INPS per la previdenza agricola (in qualità di titolare o coadiuvante di azienda agricola, oppure di lavoratore agricolo subordinato (o forestale per le aziende a indirizzo forestale), di cui alla legge 8 agosto 1972, n. 457 e successive modificazioni e integrazioni);
- possesso del titolo di studio di laurea in scienze agrarie, veterinaria, di diploma di scuola media superiore di carattere agrario ovvero di istituto professionale agrario o di altre scuole a indirizzo agrario;

In mancanza delle condizioni sopra indicate il requisito della capacità viene accertato dalla "Commissione provinciale capacità professionale" (composta da funzionari degli Uffici dell'agricoltura delle Province e da rappresentanti delle Organizzazioni Professionali Agricole).

#### Persone diverse da quelle fisiche

Nel caso delle società di persone e cooperative, l'attività svolta dai soci nella società, in presenza dei requisiti di conoscenze e competenze professionali, di tempo e reddito, è idonea a far acquisire ai medesimi la qualifica di IAP. Nelle società di capitali, la stessa attività è idonea a far acquisire la qualifica di IAP agli amministratori. Per quanto riguarda dunque le persone diverse da quelle fisiche, esse possono essere considerate Imprenditori Agricoli Professionali qualora ricorrano entrambe le seguenti condizioni:

- a) Lo statuto della Società preveda l'esercizio in modo esclusivo della attività agricola come definita dall'art. 2135 del Codice civile. L'obbligo è previsto all'art. 2, comma 1 del D.Lgs. n. 99/2004.

- b) Un numero minimo di soci (diverso a seconda della tipologia della società) sia individualmente in possesso dei requisiti (conoscenze e competenze professionali, tempo dedicato alla attività agricola e reddito da lavoro ricavato dalla attività agricola) necessari per essere considerato Imprenditore Agricolo Professionale.

Il numero minimo di soci (ed il ruolo dei medesimi nella società) che devono essere individualmente in possesso dei requisiti necessari, perché la società sia considerata Imprenditore Agricolo Professionale è il seguente:

- Società di persone non in accomandita (soc. semplici e in nome collettivo): almeno un socio deve essere in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale
- Società di persone in accomandita semplice: almeno un socio accomandatario deve essere in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale.
- Società cooperative: almeno un amministratore deve essere in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale.
- Società di capitali: almeno un amministratore deve essere in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale.
- Nel caso di società cooperativa, l'amministratore deve essere anche socio della medesima, a norma del D.Lgs. n. 101/2005.

In caso di persona fisica IAP che sia socio amministratore di più società, la normativa stabilisce che la qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale può essere attribuita ad una sola società.

Il riconoscimento di cui sopra viene concesso qualora il soggetto IAP persona fisica - che apporti la propria qualifica in qualità socio di società di persone o cooperative o amministratore di società di capitali - sia iscritto nella gestione previdenziale e assistenziale per l'agricoltura, così come previsto dall'art. 1, comma 5-ter, del D.Lgs. n. 101/2005.

Ai soci lavoratori di cooperative si applica l'art. 1, comma 3, della legge 3 aprile 2001, n. 142.

4. **Ulteriori precisazioni:** In base al disposto del comma 4 dell'art. 1 del D.Lgs. n. 99/2004, sia per le persone fisiche che per le persone diverse da quelle fisiche, ogni precedente riferimento normativo alla figura dell'Imprenditore Agricolo a Titolo Principale (IATP, ex legge n. 153/1975) deve intendersi oggi e in ogni caso, riferito alla figura dell'Imprenditore Agricolo Professionale di cui al medesimo D.Lgs. n. 99/2004.
5. Per il calcolo degli oneri di urbanizzazione: tenendo conto delle disposizioni della legge n. 10/1977 "Norme per la edificabilità dei suoli" che riserva all'imprenditore a titolo principale (ora quindi da intendere in riferimento all'Imprenditore Agricolo Professionale), in possesso dei requisiti di cui alla legge n. 153/1975, la possibilità di ottenere a titolo gratuito - senza il pagamento di oneri di urbanizzazione - i permessi di costruzione in area agricola, il rilascio di un permesso di costruzione può essere fatto a titolo gratuito esclusivamente quando il beneficiario è un "Imprenditore Agricolo Professionale".

## **Articolo 2.af – Imprenditore agricolo**

1. Imprenditore agricolo: si considera Imprenditore agricolo, ai sensi dell'articolo 2135 del Codice Civile, in coerenza con le politiche di sviluppo rurale discendenti da norme comunitarie, il soggetto in possesso dei requisiti minimi di accesso al sostegno per gli investimenti nelle aziende agricole, stabiliti dal piano di sviluppo rurale e dai relativi piani operativi provinciali. Per questi soggetti si esclude la possibilità edificatoria a fini di nuova abitazione.
2. Secondo l'art. 2135 del Codice Civile, come modificato dal decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 ("Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'art. 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57") è imprenditore agricolo il soggetto che esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse. Tale definizione vale sia per le persone fisiche che per le persone diverse da quelle fisiche (società di persone, società di capitali, società cooperative). L'imprenditore agricolo definito dal Codice Civile rappresenta la figura più "semplice" di imprenditore operante in agricoltura. Al fine di poter attribuire ad un soggetto la qualifica di Imprenditore agricolo ai sensi del Codice Civile - in base alla definizione stessa del concetto di imprenditorialità - il soggetto deve produrre per la commercializzazione e non per autoconsumo. L'imprenditore agricolo, in quanto imprenditore, deve ordinariamente essere in

regola con gli adempimenti che la normativa prescrive per qualsiasi imprenditore e quindi deve essere in possesso di iscrizione I.V.A. per l'attività agricola; inoltre, tranne che per i soggetti rientranti in categorie esentate, deve essere in possesso di iscrizione alla C.C.I.A.A. per l'attività agricola e all'INPS per la previdenza agricola. Occorre infatti tenere conto che le norme di settore (civilistiche e previdenziali) relativamente ad alcune categorie di soggetti (in genere per volumi di affari o dimensioni aziendali inferiori a certi limiti) non richiedono l'iscrizione alla C.C.I.A.A. e/o all'I.N.P.S.; pertanto possono essere considerati imprenditori agricoli, anche senza essere iscritti alla C.C.I.A.A. o all'I.N.P.S., i soggetti rientranti in tali categorie esentate. Comunque, il soggetto che esercita attività agricola (e cioè coltivazione del fondo e/o selvicoltura e/o allevamento di animali e/o attività connesse), che risulta essere in possesso di Partita IVA per l'attività agricola (nonché, se non rientrante nelle fasce di esenzione, di iscrizione alla C.C.I.A.A. per l'attività agricola e all'INPS per la previdenza agricola), può essere considerato Imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, senza necessità di ulteriori accertamenti, anche se esercita in modo prevalente un'altra attività. Il possesso dei requisiti di Imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile non è comunque di per sé sufficiente per l'accesso a tutte le agevolazioni previste per il settore agricolo dalle varie normative.

### **Articolo 2.ag – Coltivatore diretto**

1. Coltivatore diretto: si considera Coltivatore diretto il soggetto in possesso dei requisiti dell'articolo 6 della Legge 203/1982.
2. La definizione più sintetica, ai sensi delle leggi che disciplinano la figura del coltivatore diretto, è quella che considera tale il soggetto che svolga abitualmente e manualmente la propria attività in agricoltura, sempreché con la forza lavoro propria e del nucleo familiare sia in grado di fornire almeno un terzo della forza lavoro complessiva richiesta dalla normale conduzione dell'azienda agricola (si faccia riferimento ad esempio alla legge n. 604/1954, alla L. n. 454/1961, alla L. n. 590/1965, alla L. n. 203/1982 e successive modifiche ed integrazioni, fino al recente decreto legislativo n. 228/2001.)
3. La figura del coltivatore diretto è quindi riferita a requisiti di carattere sia soggettivo che aziendale (diversamente dal concetto di imprenditore agricolo e di imprenditore agricolo professionale che è riferito a requisiti di carattere esclusivamente soggettivo).
4. Il coltivatore diretto è un imprenditore agricolo che si avvale esclusivamente o prevalentemente di manodopera familiare, mentre "l'imprenditore agricolo conduttore" si avvale prevalentemente di manodopera salariata.
5. Si precisa che il coltivatore diretto è considerato "imprenditore agricolo", anche qualora non abbia la titolarità formale della azienda agricola, come nell'ipotesi del coltivatore diretto coadiuvante collaboratore nell'impresa familiare agricola della quale sia titolare un altro familiare (a differenza di quanto avviene nell'impresa familiare artigianale o commerciale, la dottrina agraria configura l'impresa familiare in agricoltura come ipotesi di "co-impresa") o come nel caso in cui sia socio di una società agricola, alla quale compete la titolarità dell'azienda agricola, assumendo la veste di imprenditore agricolo "indiretto".
6. Normalmente il coltivatore diretto è comunque anche in possesso dei requisiti previsti per la figura di Imprenditore Agricolo Professionale, ed è in tale veste che accede ai benefici previsti: ciò accade ad esempio in campo urbanistico e per la concessione di finanziamenti, aiuti e contributi previsti nel settore agricolo.

### **Articolo 2.ah – Centro aziendale agricolo**

1. Centro aziendale agricolo: 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.

### **Articolo 2.ai – Allevamento ad uso familiare, aziendale ed intensivo; U.B.A. e tabella di conversione**

1. Allevamento familiare: si considera allevamento per uso familiare la struttura zootecnica indirizzata al ricovero di animali in cui la capacità di contenimento non supera la capacità

corrispondente alle superfici utili di allevamento di seguito indicate, stimate secondo i parametri di legge o regolamento:

- a) allevamenti suinicolo: mq. 30 per azienda;
  - b) altri allevamenti: mq. 200 per azienda.
2. Allevamento aziendale: al fine della definizione degli allevamenti intensivi sono indicati i seguenti parametri:
- a) l'azienda agricola deve essere nelle condizioni di soddisfare, mediante le proprie produzioni, almeno il 25% del fabbisogno alimentare del bestiame allevato;
  - b) relativamente alla produttività e/o sostenibilità dei soprassuoli agricoli aziendali in rapporto alla classificazione di cui al primo capoverso si indica, quale parametro ottimale per l'applicazione del carico animale ammissibile, quello pari a n. 2 Unità Bovino Adulte per ettaro di Superficie Agricola Utilizzata per anno. Per gli allevamenti di tipo bovino, ovino-caprino ed equino, tale rapporto dovrà, di preferenza, essere verificato in relazione alla S.A.U. foraggera. Dalla S.A.U. si intendono escluse anche le superfici a bosco;
  - c) i parametri quantitativi per la conversione nelle altre tipologie di allevamento zootecnico (equini, suini, ovini, avicunicoli, ecc.) sono quelli della tabella del comma 5 seguente;
  - d) l'applicazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b) e c) dovrà comunque effettuarsi nel rispetto delle norme regionali attuative del "Piano Territoriale per il risanamento e la tutela delle acque – Stralcio per il comparto zootecnico", il cui impianto normativo costituisce recepimento per la Regione Emilia – Romagna della Direttiva 91/676/CEE "Nitrati".
3. Allevamento intensivo: al fine della definizione degli allevamenti intensivi è indicato il seguente parametro:
- a) relativamente alla produttività e/o sostenibilità dei soprassuoli agricoli aziendali, il carico animale sia superiore a n. 2 Unità Bovino Adulte per ettaro di Superficie Agricola Utilizzata per anno. Per gli allevamenti di tipo bovino, ovino-caprino ed equino, tale rapporto dovrà, di preferenza, essere verificato in relazione alla S.A.U. foraggera. Dalla S.A.U. si intendono escluse anche le superfici a bosco.
4. U.B.A.: Si intende l'Unità Bovina Adulta considerata del peso di kg.500
5. Tabella di conversione: le classi o specie di animali da allevamento diversi dall'Unità Bovina Adulta sono rapportate a quest'ultima secondo i valori della seguente tabella:

Classe o specie	Valore in U.B.A.	Classe o specie	Valore in U.B.A.
Bovini > 6 mesi e < 2 anni	0,60	Altro pollame	0,003
Bovini < 6 mesi	0,40	Scrofe riproduttrici	0,31
Bovini maschi > 2 anni	1,00	Scrofe riproduttrici > 50 kg.	0,50
Altri bovini < 1 anno	0,40	Suinetti	0,03
Caprini	0,15	Suini da ingrasso	0,14
Coniglie riproduttrici	0,02	Altri suini	0,30
Equini > sei mesi	1,00	Tori > 2 anni	1,00
Galline ovaiole	0,014	Vacche > 2 anni	1,00
Giovenche da allevamento	0,80	Vacche da latte	1,00
Giovenche da ingrasso	0,80	Vacche lattifere da riforma	1,00
Ovini	0,15	Altre vacche	0,80
Polli da tavola	0,003	Vitelli da ingrasso	0,40

## Articolo 2.aj – Case e appartamenti per vacanze

1. Per case ed appartamenti per vacanze si intendono quelli locati a turisti per periodi non superiori a cinque mesi, senza la somministrazione di alimenti e bevande agli alloggiati né la fornitura di altri servizi centralizzati.

### **Articolo 2.ak – Affittacamere e locande**

1. Per affittacamere si intende l'esercizio che eroga principalmente il servizio di alloggio e prima colazione.
2. Per locanda si intende un esercizio di affittacamere congiunto a quello di un'attività di ristorazione aperta al pubblico, autorizzata ai sensi della Legge Regionale n.14/2003 e soggetta ai tetti di cui all'articolo 4, comma 2 della stessa legge

### **Articolo 2.al – Attività saltuaria di alloggio e prima colazione – Bed & Breakfast**

1. Per attività saltuaria di alloggio e prima colazione – Bed & Breakfast si intende l'attività svolta nella abitazione di residenza e dimora, (titolo del possesso attraverso la proprietà, il diritto d'uso, diritto di usufrutto, contratto di comodato o di locazione), in non più di 3 camere e 6 posti letto più eventuale letto aggiunto per minori di 12 anni per ogni camera, avvalendosi della normale conduzione familiare, ivi compresa l'eventuale presenza di collaboratori domestici al servizio della famiglia, senza la fornitura di servizi aggiuntivi e in ogni caso senza l'organizzazione in forma di impresa. L'ospitalità può essere fornita per un massimo di 120 giorni di apertura anche in più periodi o, in alternativa, per un massimo di 500 pernottamenti nell'ambito dell'anno solare. Qualora si scelga l'opzione di 500 pernottamenti, una volta raggiunto il tetto si dovrà comunicare a provincia e comune la sospensione dell'attività fino all'anno solare successivo

### **Articolo 2.am – Case per ferie**

1. Per casa per ferie si intende l'esercizio che eroga il servizio di alloggio comprensivo di camere da letto, bagni, cucina e sale comuni.

### **Articolo 2.an – Appartamenti ammobiliati per uso turistico**

1. Per appartamento ammobiliato per uso turistico si intende quello locato a turisti, senza la somministrazione di alimenti e bevande agli alloggiati né la fornitura di altri servizi centralizzati, né la pubblicità dell'attività. Qualora l'erogazione avvenga nella forma non imprenditoriale, si considera sotto tale forma quella effettuata da chi concede direttamente in locazione ai turisti quattro o più case o appartamenti per vacanze anche in stabili diversi posti nello stesso comune o in comuni diversi.

### **Articolo 2.ao – Ostelli per la gioventù**

1. Per ostello per la gioventù si intende l'esercizio che eroga principalmente il servizio di alloggio comprensivo di camere da letto, bagni, sale comuni ed, eventualmente, di cucina, con servizio di ricevimento assicurato almeno 8 ore su 24.

### **Articolo 2.ap – Rifugi alpini**

1. Per rifugio alpino si intende l'esercizio predisposto per il ricovero, il ristoro e per il soccorso alpino, custodito e aperto al pubblico per periodi limitati nelle stagioni turistiche che eroga principalmente il servizio di alloggio comprensivo di camere da letto, bagni, cucina, locali riservati all'alloggiamento del gestore-custode, spazio attrezzato utilizzabile per il consumo di alimenti e bevande e piazzola nelle vicinanze idonea all'atterraggio di elicotteri del Soccorso alpino. Durante i periodi di chiusura i rifugi alpini devono disporre di un locale per il ricovero di fortuna, convenientemente dotato, sempre aperto e accessibile dall'esterno anche in caso di abbondanti nevicate e durante il periodo di apertura stagionale il servizio di ricovero deve essere comunque garantito per l'intero arco della giornata. Vista la particolare collocazione dei rifugi alpini, è consentita, oltre alla attività propriamente ricettiva, la somministrazione di alimenti e bevande agli ospiti alloggiati o in transito; tale attività non è, infatti, considerata una vera e propria somministrazione al pubblico ai sensi dell'art. 18 comma 3 della L.R. 16/04 in considerazione della finalità prevista dalla legge per queste strutture di offrire ospitalità e ristoro agli escursionisti

### **Articolo 2.aq – Rifugi escursionistici**

1. Per rifugio escursionistico si intende la struttura ricettiva aperta al pubblico idonea ad offrire ospitalità e ristoro ad escursionisti in zone anche non montane ubicate in luoghi favorevoli ad

escursioni, servita da strade o da altri mezzi di trasporto ordinari, anche in prossimità di centri abitati ed anche collegata direttamente alla viabilità pubblica, che eroga principalmente il servizio di alloggio comprensivo di camere da letto, bagni, cucina, locali riservati all'alloggiamento del gestore-custode e spazio attrezzato utilizzabile per il consumo di alimenti e bevande. Qualora il rifugio escursionistico sia ubicato in zone difficilmente raggiungibili con mezzi di trasporto, è consentita, oltre alla attività propriamente ricettiva, la somministrazione di alimenti e bevande agli ospiti alloggiati o in transito; tale attività non è, infatti, considerata una vera e propria somministrazione al pubblico ai sensi dell'art. 18 comma 3 della L.R. 16/04 in considerazione della finalità prevista dalla legge per queste strutture di offrire ospitalità e ristoro agli escursionisti

## **Articolo 2.ar – Strutture ricettive all'aria aperta - campeggi e villaggi turistici - aperte al pubblico - Aree attrezzate di sosta temporanea**

1. Per struttura ricettiva aperta al pubblico si intende la struttura idonea ad offrire ospitalità e ristoro ad escursionisti in zone anche non montane ubicate in luoghi favorevoli ad escursioni, servita da strade o da altri mezzi di trasporto ordinari, anche in prossimità di centri abitati ed anche collegata direttamente alla viabilità pubblica, che eroga principalmente il servizio di alloggio comprensivo di camere da letto, bagni, cucina, locali riservati all'alloggiamento del gestore-custode e spazio attrezzato utilizzabile per il consumo di alimenti e bevande. Qualora il rifugio escursionistico sia ubicato in zone difficilmente raggiungibili con mezzi di trasporto, è consentita, oltre alla attività propriamente ricettiva, la somministrazione di alimenti e bevande agli ospiti alloggiati o in transito; tale attività non è, infatti, considerata una vera e propria somministrazione al pubblico ai sensi dell'art. 18 comma 3 della L.R. 16/04 in considerazione della finalità prevista dalla legge per queste strutture di offrire ospitalità e ristoro agli escursionisti
2. Definizioni:
  - a) per equipaggio si intende il gruppo di persone che soggiornano insieme usufruendo di una singola piazzola o unità abitativa e utilizzano in comune la propria attrezzatura. Ad ogni equipaggio corrisponde di norma una tenda, un caravan, un camper o una unità abitativa;
  - b) per piazzola si intende l'area attrezzata riservata all'uso esclusivo di un equipaggio e si distingue a sua volta, in base all'uso e alla superficie, in piazzola standard e piazzola minima;
  - c) per unità abitativa si intende l'alloggio fisso e mobile predisposto dal gestore per turisti sprovvisti di propri mezzi di pernottamento;
  - d) per unità abitativa fissa si intende l'alloggio realizzato in muratura tradizionale o con sistemi di prefabbricazione in materiali vari, vincolato in modo stabile al suolo; le unità abitative fisse sono soggette a permesso di costruire e devono essere conformi ai regolamenti edilizi e alle normative igienico sanitarie;
  - e) per unità abitativa mobile si intende l'alloggio con accentuate caratteristiche di mobilità comunemente denominato roulotte, caravan, autocaravan, camper, casamobile o mobil-house. I posti letto corrispondono a quelli dichiarati dal costruttore. Tutte le unità abitative mobili, ad esclusione delle tende e delle roulotte, devono essere rifornite di acqua calda e devono disporre di area scoperta riservata, compreso il posto auto, pari alla loro superficie massima di ingombro, fatte salve le dimensioni minime della piazzola ammesse per livello di classificazione;
  - f) per capacità ricettiva si intende il numero di persone ospitabili in base al numero delle piazzole presenti e al numero delle installazioni igienico sanitarie comuni sommato al numero totale delle persone ospitabili nelle unità abitative dotate di servizi igienico - sanitari riservati; Sono aree ad uso comune le superfici destinate ad usi ricreativi e sportivi riservati agli ospiti o per fornire servizi di comodo o utilità per gli ospiti (sono comunque escluse da tali aree l'area delle piazzole e l'area destinata alla ricettività);
  - g) per installazione igienico - sanitaria comune si intende il complesso di locali destinati a servizi igienico sanitari uomo e donna e al lavaggio di stoviglie e biancheria, ivi compresi i servizi a disposizione dei portatori di handicap;



- h) per servizi igienico - sanitari riservati si intendono i servizi riservati ad un singolo equipaggio;
- i) per area alberata si intende una superficie di almeno 180 mq.;
- j) per baby room o nursery room si intende un locale attrezzato per l'igiene dei bambini con fasciatoi e zona allattamento;
- k) per doccia aperta si intende una doccia posta in locale chiuso anche non separata da altre docce e senza porta chiudibile;
- l) per camerino lavabo si intende un lavabo posto in un camerino con porta chiudibile dall'interno di dimensioni minime di 0,80 mq. se esistente. In caso di nuove costruzioni o ristrutturazioni radicali la dimensione minima del locale sarà pari a 1,20 mq..

## **Articolo 3 – Definizione dei parametri e indici urbanistici**

### **Articolo 3.a - Ambito e sub-ambito**

1. Si definisce ambito la parte del territorio definita dal P.S.C. in base a caratteri propri e ad obiettivi del Piano, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, norme di attuazione.
2. Gli ambiti sono graficamente identificati nel P.S.C. e nel P.O.C. nelle tavole in scala 1:5.000 e 1:2.000.
3. Si definisce sub - ambito una parte di territorio, graficamente individuata nelle tavole del P.S.C. o del P.O.C. o del R.U.E., in cui si applicano specifiche disposizioni normative differenziate rispetto a quelle di ambiti limitrofi, anche all'interno dello stesso ambito.

### **Articolo 3.b - Comparto urbanistico**

1. Porzione di ambito in cui si opera previo Piano Urbanistico Attuativo o attraverso Progetto Unitario, estesi all'intero comparto, attraverso il coordinamento dei soggetti interessati, ai sensi del Titolo I della L.R. n.20/2000. I comparti sono individuati graficamente nelle tavole del P.S.C. o del P.O.C..

### **Articolo 3.c - Superficie territoriale (ST) e Indice di utilizzazione territoriale (UT)**

1. La Superficie Territoriale è la porzione di territorio comprendente sia le aree di pertinenza delle Unità Edilizie (Superficie fondiaria) che le aree per le dotazioni territoriali (infrastrutture per l'urbanizzazione, attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche e ambientali).
2. Sulla ST si applica l'indice di utilizzazione territoriale UT che rappresenta il rapporto in mq/mq fra la SC edificabile o edificata e la relativa superficie territoriale (ST).

### **Articolo 3.d - Superficie fondiaria (SF) e Indice di utilizzazione fondiaria (UF)**

1. La superficie fondiaria è la superficie di pertinenza degli edifici, esistenti o futuri, al netto delle aree da riservare, in base alle norme del PSC, del POC e del presente Regolamento, alle dotazioni territoriali e ad altre destinazioni non edificatorie; può essere individuata nelle tavole del R.U.E. o del P.O.C. con apposito perimetro e simbolo.
2. Sulla superficie fondiaria si applica l'indice di utilizzazione fondiaria UF che rappresenta il rapporto in mq/mq fra la SUL edificabile o edificata e la relativa superficie fondiaria. Entro gli ambiti consolidati (A10) e gli ambiti specializzati per attività produttive esistenti (A13e e A13ce) la SF su cui si calcola la SUL comprende anche la superficie delle dotazioni da cedere.

### **Articolo 3.e – Superficie minima di intervento (SM)**

1. La Superficie Minima di intervento è la superficie minima che può formare oggetto di intervento edilizio.

### **Articolo 3.f – Superficie fondiaria dell'unità agricola**

1. Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF) - Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a diritti reali di godimento.

### **Articolo 3.g – Superficie agricola utilizzata**

1. Superficie agricola utilizzata (S.A.U.) - Per superficie agricola utilizzata si intende la superficie fondiaria di un'unità fondiaria agricola, depurata delle tare improduttive (strade, fossi, corti, fabbricati, macereti, pietraie, ecc.), misurata sulla Carta Tecnica Regionale. Sono computabili nella S.A.U. anche i castagneti da frutto a condizione che siano effettivamente in produzione.
2. La superficie delle tare improduttive viene stimata nel 12% della superficie catastale restando salva la facoltà di dimostrare cartograficamente una quota diversa con appositi e puntuali espliciti conteggi da validare da parte del competente Ufficio Comunale.
3. La Superficie utilizzata per la definizione, negli appositi articoli delle Norme relativi al territorio rurale, delle aziende molto piccole, piccole, medie e grandi è quella catastale, come negli stessi articoli specificato, con la precisazione che qualora si riscontrino differenze fra la

superficie catastale e quella reale, da dimostrare cartograficamente con appositi e puntuali espliciti conteggi, farà fede quest'ultima previa verifica e validazione da parte del competente Ufficio Comunale.

### **Articolo 3.h - Carico urbanistico**

1. Per carico urbanistico si intende l'effetto complessivo indotto dalle attività sul sistema delle infrastrutture e dei servizi urbani, nei termini previsti dalla Delibera del Consiglio regionale dell'Emilia - Romagna n.849 del 03.04.1998 per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione. Viene valutato, in particolare, ai fini della compatibilità di nuove destinazioni d'uso rispetto a quelle preesistenti.
2. Il carico urbanistico di un insediamento determina un insieme di esigenze urbanistiche connesse alle funzioni previste, facendo riferimento alle esigenze indotte in termini di infrastrutture per l'urbanizzazione, di attrezzature e di dotazioni ecologiche e in particolare alla dotazione di parcheggi pubblici e privati.
3. Il carico urbanistico è misurato convenzionalmente dalla quantità di aree per attrezzature e spazi collettivi e per parcheggi privati richiesti ai sensi del PSC, del POC e del RUE in base alle dimensioni ed agli usi esistenti o previste nell'insediamento stesso.

### **Articolo 3.i - Potenzialità edificatoria (P.E.)**

1. Si definisce potenzialità edificatoria di un ambito o di un comparto o di un'area la quantità massima di edificazione consentita dall'applicazione congiunta dei diversi vincoli e dagli indici e parametri previsti dagli strumenti urbanistici.
2. La P.E. è attribuita ai titolari della proprietà degli immobili compresi nell'ambito o nel comparto di attuazione o nell'area edificabile ed è utilizzabile per la realizzazione di interventi di natura privata, intendendosi con ciò interventi attuativi degli strumenti urbanistici realizzati da soggetti privati per le loro finalità, ovvero da Enti pubblici che, in quanto proprietari di immobili, operano in regime privatistico.
3. Qualora un'area venga espropriata, della P.E. spettante, ai sensi degli strumenti urbanistici, a tale area diventa titolare l'Ente espropriante.

### **Articolo 3.j - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento**

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo, implica che in ogni richiesta successiva di altri titoli abilitativi di nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, anche precedentemente ai vigenti strumenti urbanistici. Il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi del RUE, nell'ambito in oggetto.
2. In assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi del RUE, nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.
3. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra zone omogenee diverse stabilita dal RUE stesso. Per "zone omogenee" si intendono quelle di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuna delle due zone omogenee dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nella medesima zona omogenea.
4. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 17/08/1942 per gli immobili in centro storico e antecedente il 06/08/1967 per gli altri fabbricati.

## CAPO 2 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

### Articolo 4 - Intervento

1. Si definisce “intervento” un evento intenzionale che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d'uso o di stato di diritto in un'immobile, attraverso trasformazioni urbanistiche e/o edilizie, sulla porzione di territorio interessato.
2. Si definiscono “interventi significativi”, per il campo di competenza della Amministrazione Comunale nella pianificazione urbanistica e nel controllo edilizio, quegli interventi che determinano cambiamenti di entità o qualità superiori a determinate soglie convenzionalmente fissate.
3. Gli interventi definiti significativi sono sottoposti a procedure di controllo, di autorizzazione, di permesso di costruire.

### Articolo. 5 - Tipi di intervento

1. Gli interventi significativi 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, ciascuno dei quali è definito negli articoli seguenti.
2. Gli interventi non compresi nei tipi di seguito definiti non sono considerati significativi nel campo di competenza della pianificazione urbanistica comunale e del controllo edilizio.
3. I tipi di intervento significativi sono i seguenti:
  - A TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO DI DIRITTO DEI SUOLI (INTERVENTI URBANISTICI):
    - NU- Nuova urbanizzazione,
    - RU- Ristrutturazione urbanistica;
  - B TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO FISICO:
    - B1 Interventi edilizi “di recupero”
      - MO - Manutenzione ordinaria,
      - MS - Manutenzione straordinaria,
      - RS - Restauro scientifico,
      - RC - Risanamento conservativo,
      - RT - Ripristino tipologico,
      - RE - Ristrutturazione edilizia
      - RA - Recupero e risanamento aree libere.
    - B2 Interventi edilizi di costruzione e demolizione:
      - NC - Nuova costruzione,
      - RI - Ricostruzione,
      - AM - Ampliamento,
      - D - Demolizione.
    - B3 Interventi non edilizi:
      - MM - Modificazione morfologica del suolo.
      - AR - Installazione di elementi di arredo.
  - C TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO D'USO:
    - CD - Cambio d'uso.
4. 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 P.S.C., dal P.O.C. o dagli strumenti attuativi. Con riferimento a particolari situazioni territoriali e/o a particolari costruzioni a cui è riconosciuto un interesse storico, ambientale o testimoniale, il P.S.C. detta, inoltre, le finalità e le metodologie a cui gli interventi edilizi si devono attenere; tali finalità e metodologie danno luogo ad una classificazione delle categorie di tutela.

## **Articolo 6 – Tipi di intervento per il territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale per gli edifici non di valore storico – architettonico e testimoniale**

### **A - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO DI DIRITTO DEI SUOLI (INTERVENTI URBANISTICI)**

#### **Articolo 6.a - Nuova urbanizzazione**

1. Definizione: costituisce intervento di nuova urbanizzazione una sequenza di atti giuridici che vanno ad interessare aree totalmente o prevalentemente inedificate e non dotate, se non parzialmente, di urbanizzazioni per trasformarle in aree edificabili. L'intervento di nuova urbanizzazione contempla il frazionamento dei terreni in lotti a scopo edificatorio.
2. Procedura: gli interventi di nuova urbanizzazione si attuano esclusivamente per approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo ed, in seguito, alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure ai sensi degli articoli seguenti.

#### **Articolo 6.b - Ristrutturazione urbanistica**

1. Definizione: costituisce intervento di ristrutturazione urbanistica una sequenza di atti giuridici che vanno ad interessare aree prevalentemente edificate e sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Procedura: gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare sulla base di un Piano Urbanistico Attuativo ed, in seguito, alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure ai sensi degli articoli seguenti. Ove ammesso dal P.S.C., gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare anche sulla base di un progetto edilizio unitario; in questo caso si configurano come insieme di interventi edilizi di cui ai punti successivi (interventi di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ecc.) e ne seguono le relative procedure.

### **B - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO FISICO:**

#### **B1 - Interventi edilizi di 'recupero'**

#### **Articolo 6.c - Manutenzione ordinaria (MO)**

1. Costituiscono intervento di manutenzione ordinaria (MO) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie a mantenerle in efficienza senza modificarne le caratteristiche dimensionali. Con specifico riferimento agli edifici, costituiscono MANUTENZIONE ORDINARIA (MO) le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione delle loro finiture e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti degli edifici stessi. Per "finiture" si intendono quelle parti di un elemento strutturale o tecnologico sostituibili e rinnovabili senza sostituire l'intero elemento strutturale o tecnologico. Nella "integrazione di impianti tecnologici esistenti" si intende compreso l'ammodernamento 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.
2. 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:
    - b.1) riparazione e sostituzione, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti di: intonaci, rivestimenti, serramenti, manti di

- copertura, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, recinzioni;
- b.2) riparazione, modifica e sostituzione, purché senza alterazione delle posizioni preesistenti di: comignoli, grondaie, pluviali e converse non in p.v.c., pavimentazioni esterne che non riducano la superficie permeabile, tinteggiatura esterna di edifici, cancelli, recinzioni, ringhiere, inferriate, parapetti e balaustre, sistemazioni e arredi dell'area di pertinenza.
- b.3) riparazione, sostituzione e posa in opera di: impermeabilizzazione e coibentazione del manto di copertura, guaine tagliamuro, impianti per la ricezione radiotelevisiva nel rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo "Coperture, impianti per la ricezione radiotelevisiva e per il risparmio energetico" delle Norme;
3. 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' [Articolo 2 – Definizione dei parametri edilizi - Parametri e misure relativi al suolo e alle costruzioni in generale](#) del presente Allegato.
4. Estensione dell'intervento: l'intervento di Manutenzione Ordinaria (MO) può riguardare intere costruzioni o singole parti o unità immobiliari; tuttavia, quando comprende la ritinteggiatura di facciate di un edificio, essa deve essere estesa all'intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico essa deve essere estesa a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.
5. Rinvio alla legislazione regionale: con riguardo all'applicazione di norme procedurali e fiscali, l'intervento MANUTENZIONE ORDINARIA (MO) corrisponde a quello di cui alla lettera a) dell'allegato della L.R. 31/2002.
6. Procedure: l'intervento MANUTENZIONE ORDINARIA (MO) è sottoposto alla presentazione presso lo sportello unico di autorizzazione da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio, quando riguarda edifici vincolati ai sensi della Parte II del Titolo I del D.Lgs. 42/2004.

#### **Articolo 6.d - Manutenzione straordinaria (MS)**

1. Definizione: costituiscono intervento di manutenzione straordinaria (MS) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per adeguarli e integrarli dal punto di vista tecnologico, senza alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e senza comportare modifiche alle destinazioni d'uso.. Nel caso specifico di edifici costituiscono intervento MS le opere di:
- a) consolidamento o sostituzione, senza modificarne la posizione, di strutture portanti, chiusure, partizioni esterne, partizioni interne orizzontali o inclinate;
- b) realizzazione, modifica o eliminazione di partizioni verticali interne alle singole U.I. o interne alle parti comuni;
- c) realizzazione, modifica o eliminazione di impianti per la fornitura di servizi igienico - sanitari e tecnologici, impianti di sicurezza, attrezzature interne, attrezzature esterne.
2. A titolo di esempio, sono interventi di manutenzione straordinaria di edifici quelli che riguardano:
- a) Opere interne: consolidamento delle strutture portanti interne; opere di sottomurazione, di deumidificazione, sostituzione di solai, apertura e chiusura di porte; creazione, eliminazione o modificazione di partizioni verticali interne, di locali per servizi igienici e tecnologici, rifacimento di collegamenti verticali interni a una singola unità immobiliare, dotazione di nuovi impianti; 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 modifichino la Sagoma netta f.t.;
- b) Opere esterne: le opere di cui al comma 2 del precedente articolo e di cui alla lettera b1) e b2), quando non sono già preesistenti, oppure della lettera b1) quando comportino modifiche delle caratteristiche, posizioni, forme e colori di quelle preesistenti, oppure della lettera b2) quando comportino modifiche delle posizioni di quelle preesistenti, ed inoltre opere di sostegno e di contenimento; consolidamento 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; installazione di insegne ed antenne di grandi dimensioni; opere di allacciamento alle reti fognarie; pavimentazioni e sistemazioni dell'area di pertinenza che riducano la superficie permeabile; realizzazione di manufatti di arredo nell'area di pertinenza, qualora siano visibili da spazi pubblici.

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:
  - a) modifica del numero di Unità Immobiliari, di cui è composta l'U.E., e del numero dei piani (NPT);
  - b) modifica del numero, dimensione e forma delle aperture;
  - c) 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 netta f.t., Involucro f.t.; SQ, H, se non nella misura minima che può derivare da 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 SAC di ciascuna U.I. e dell'intera U.E..

L'intervento MS può, infine, dare luogo ad incremento della SAC, del Volume della sagoma e del numero di piani totale (NPT) esclusivamente in relazione alla 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.
5. Rinvio alla legislazione regionale: con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali, l'intervento MS corrisponde a quello di cui alla lettera b) dell'allegato della L.R. 31/2002.
6. Procedure: l'intervento MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS) è sottoposto a Denuncia di Inizio Attività (DIA) nei casi ammessi.

#### **Articolo 6.e – Restauro scientifico (RS)**

1. Definizione: interventi che riguardano le unità edilizie 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.

Il tipo di intervento prevede:

- a) 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;
- b) 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.
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali.
2. Rinvio alla legislazione regionale: con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali, l'intervento RS corrisponde a quello di cui alla lettera b) dell'allegato della L.R. 31/ 2002.
  3. Procedure: L'intervento RESTAURO SCIENTIFICO (RS) è sottoposto a:
    - denuncia di inizio attività (DIA) nei casi ammessi
    - permesso di costruire, qualora interessi immobili compresi negli elenchi degli edifici di cui al Titolo I del D.Lgs. n.42/2004 o gli immobili classificati dal PSC come "edifici di particolare interesse storico - culturale".

#### **Articolo 6.f – Restauro e Risanamento conservativo (RC)**

1. Definizione: l'intervento di risanamento conservativo (RC) è definito esclusivamente con riguardo agli edifici e relative unità edilizie; costituisce intervento RC l'insieme sistematico di opere volte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità. L'intervento di restauro e risanamento conservativo comporta 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 e dei solai, ivi compreso il solaio di copertura; sono caratteristiche tipologiche da conservare: la sagoma, l'involucro, e inoltre la forma e la posizione dei principali spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale.
2. In particolare e a titolo di esempio costituiscono interventi di RC:
  - accorpamento o suddivisione delle U.I. o variazione della loro forma e dimensione nell'ambito dell'edificio;
  - consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
  - inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
  - eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
  - modifica delle aperture nelle pareti perimetrali e nella copertura;
  - realizzazione ex-novo di autorimesse o altre pertinenze 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.
3. Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio. L'intervento RC non può dare luogo alla modifica dei seguenti parametri caratteristici: Sagoma netta f.t., Involucro f.t., SQ, H, NP, se non per quanto già previsto al precedente articolo 6.d comma 3 per l'intervento MS, ed, inoltre, per l'eventuale realizzazione di nuovi spazi tecnici praticabili fuori terra. L'intervento RC può dare luogo a modifica del parametro Sul 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 interrato;
  - d) creazione, modifica, eliminazione di soppalchi;
  - e) trasformazione di vani chiusi;nei casi a), b) e c) gli eventuali incrementi di Sul sono intrinseci all'intervento (quindi ammissibili in ogni caso in cui sia ammissibile l'intervento RC); nei casi d) ed e) l'eventuale incremento di SU può essere o non essere subordinato dal P.S.C. 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.
4. Estensione dell'intervento: l'intervento RC 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.
5. Rinvio alla legislazione regionale: con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento RC corrisponde a quello di "restauro e risanamento conservativo" di cui alla lettera d) dell'allegato della L.R. 31/2002.



6. Procedure: L'intervento RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC) è sottoposto a:
- denuncia di inizio attività (DIA) nei casi ammessi
  - permesso di costruire, qualora interessi immobili compresi negli elenchi degli edifici di cui al Titolo I del D.Lgs. n.42/2004..

#### **Articolo 6.g - Ripristino Tipologico (RT)**

1. Intervento che riguarda 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, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.
3. Rinvio alla legislazione regionale: con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali, l'intervento RT corrisponde a quello di cui alla lettera b) dell'allegato della L.R. 31 /2002.
4. Procedure: L'intervento RIPRISTINO TIPOLOGICO (RT) è soggetto a D.I.A. o a permesso di costruire secondo quanto previsto dal presente R.U.E.

#### **Articolo 6.h - Ristrutturazione edilizia (RE)**

1. Definizione: Sono assoggettate a questo tipo di intervento le unità edilizie o loro parti, che pur non presentando particolari caratteristiche storico - ambientali sono compatibili con la organizzazione morfologica del tessuto urbanistico. L'intervento di ristrutturazione edilizia (RE) è definito esclusivamente con riguardo agli edifici e relative unità edilizie; costituiscono RE gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi 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. L'intervento RE può dare luogo a modifica o spostamento delle strutture portanti e dei solai.
2. Oltre alla ristrutturazione di cui al comma 1, sono previste queste ulteriori sottocategorie:
  - a) Riprogettazione distributiva interna sia per quanto attiene le unità funzionali che i relativi collegamenti orizzontali e verticali collettivi con possibilità di variazioni delle altezze libere dei piani entro i limiti previsti dal Regolamento Urbanistico Edilizio. Nell'ambito di tali variazioni non è comunque ammessa la sopraelevazione della linea di gronda se non per l'adeguamento delle altezze minime interne dei locali a quanto stabilito dal Regolamento Urbanistico Edilizio e nei casi previsti dal Restauro e risanamento conservativo di tipo B - A2b. Per le sole unità edilizie in Centro storico, qualora la ristrutturazione, nel rispetto della volumetria preesistente, comporti il trasferimento di volumetrie tra i vari corpi di fabbrica all'interno dell'unità di intervento, non sarà ammesso il recupero dei volumi soggetti a demolizione obbligatoria A5, né potranno essere demolite quelle parti dell'edificio assoggettate a Restauro scientifico e a Restauro e risanamento conservativo di tipo A, né qualora la demolizione stessa provochi modificazioni sostanziali dell'assetto architettonico dell'edificio o urbanistico dell'isolato (interruzione della cortina stradale ecc.). Gli interventi di ristrutturazione

dovranno inoltre prevedere la riqualificazione, il restauro o il ripristino delle parti esterne alle U.E. con particolare riferimento agli elementi costruttivi, ai materiali di finitura, alle coperture. Per i soli edifici di interesse storico - architettonico in territorio rurale, qualora la ristrutturazione, nel rispetto della volumetria preesistente, comporti la creazione di una quota aggiuntiva di superficie utile, sia mediante il recupero di locali sottotetto preesistenti, sia mediante la creazione ex novo di piani abitabili, devono essere demoliti, all'interno della stessa unità di intervento, corpi secondari dell'edificio per una superficie utile pari a quella che viene recuperata nell'edificio principale in modo che la S.U.L. di progetto non sia in ogni caso superiore a quella preesistente. Al fine del trasferimento di S.U.L. dai corpi secondari a quello principale non possono comunque essere demolite quelle parti dell'edificio assoggettate a Restauro scientifico e a Restauro e Risanamento Conservativo di tipo A e qualora la demolizione stessa provochi modificazioni sostanziali all'aspetto architettonico dell'edificio e urbanistico dell'isolato (interruzione della cortina stradale, messa in vista di prospetti interni architettonicamente non compiuti o incongrui ecc.). Sono ammesse inoltre tutte le operazioni previste dal Restauro e Risanamento conservativo di Tipo A e B.

- b) Riprogettazione totale che può portare ad un edificio in tutto diverso dal precedente, nel rispetto della superficie utile abitabile preesistente anche con la creazione ex novo di corpi di fabbrica o la trasformazione dei precedenti. Dovranno essere rispettati gli allineamenti e i profili stradali preesistenti solo nel caso di cortine edilizie continue. Tali interventi sono realizzabili unicamente nei casi espressamente previsti e nel rispetto delle indicazioni planivolumetriche cartografiche. Gli interventi previsti dal presente punto b) determinano l'obbligo di prevedere la quota di parcheggi interni fissata dall'apposito articolo delle "Norme" del presente Regolamento. Sono ammesse inoltre tutte le operazioni previste dal Restauro e risanamento conservativo.
- c) Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per la sistemazione delle coperture e per l'installazione di impianti tecnologici.;
- d) Nei casi di delocalizzazione per incompatibilità funzionale ovvero per rischio alla salute umana ovvero nei casi in cui il POC può procedere alla riclassificazione da restauro e risanamento conservativo a ristrutturazione edilizia per i soli edifici isolati, l'intervento di demolizione e fedele ricostruzione prevede che l'unità edilizia venga ricostruita, anche in un'area diversa da quella di sedime, esattamente uguale a quella preesistente, priva di eventuali superfetazioni presenti, attraverso l'utilizzo dei materiali preesistenti nei limiti della loro recuperabilità e delle tecnologie costruttive originarie. Qualora debbano essere reintegrate le strutture verticali portanti, vanno utilizzati materiali della stessa natura di quelli costituenti le murature originali ponendo particolare attenzione alla gerarchia degli elementi e al tipo di lavorazione che devono essere compatibili con l'esistente. Vanno comunque rispettate le seguenti prescrizioni e quanto ammesso negli interventi di Restauro e risanamento conservativo di tipo B:
- non siano alterati sagoma, volumi, dimensione delle fronti, posizione e dimensione delle aperture, pendenza della copertura;
  - vengano ripristinati e reinseriti nel nuovo manufatto eventuali elementi di valore storico - architettonico e finiture esterne di pregio;
  - per le parti esterne del manufatto compresi gli infissi, le pavimentazioni e le eventuali inferriate e per quelle caratterizzanti la tipologia dell'edificio (copertura, aperture, scale, inferriate, ecc.) vengano utilizzati materiali tradizionali.
3. Rientra nel tipo di intervento RE il recupero di sottotetti ad uso abitativo ai sensi della L.R. 11/98. 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 e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per la sistemazione delle coperture e per l'installazione di impianti tecnologici.

4. Si definisce ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione l'intervento in base al quale è in ogni caso esclusa la demolizione di una parte dell'edificio corrispondente ad un volume superiore al 50% dell'esistente, ed è fatto obbligo di mantenere la riconoscibilità della struttura tipologica e architettonica dell'edificio originario. Il tipo di intervento prevede:
  - La valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
    - il restauro delle parti esistenti di valore stilistico;
    - il restauro delle fronti, sulle quali sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà stilistica del prospetto;
    - 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.
  - La riorganizzazione distributiva interna e dei collegamenti verticali nel rispetto dei principali aspetti stilistici e tipologici.
  - L'inserimento di impianti tecnologici e igienico - sanitari.
5. Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio. L'intervento di RE può modificare i seguenti parametri: Sul, NP, NPT. L'intervento RE deve dare luogo ad una sagoma netta coincidenti o contenuti entro, rispettivamente, la sagoma netta dell'edificio preesistente; è quindi possibile che la nuova sagoma e il nuovo involucro presentino "rientranze" o riduzioni ma non "sporgenze" rispetto a quelle precedenti; di conseguenza i parametri di Volume della sagoma netta, SQ, H, possono essere uguali o inferiori a quelli precedenti. Sono ammesse piccole sporgenze rispetto alla sagoma netta o all'involucro soltanto nei casi in cui tali sporgenze siano finalizzate alla sistemazione della copertura eliminando situazioni incongrue dal punto di vista funzionale e morfologico. In sede di ristrutturazione edilizia è inoltre possibile, in relazione a questioni igieniche (ad es. quota del piano terra ribassata rispetto al piano di campagna), operare una traslazione del volume edilizio preesistente, limitatamente alla necessità funzionale specifica, comunque entro il limite massimo di 50 cm., senza che ciò costituisca incremento della volumetria preesistente.
6. 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 dà luogo ad intervento RI di cui al successivo [Articolo 6.i - Ricostruzione – trasferimento di volumi \(RI\)](#).
7. Rinvio alla legislazione regionale: con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento di RE corrisponde a quello di cui alla lettera f) dell'allegato della L.R. 31/2002.
8. Procedure: L'intervento RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE) è soggetto a D.I.A. o a permesso di costruire secondo quanto previsto dal presente R.U.E. e, più precisamente:
  - l'intervento di Ristrutturazione edilizia RE.a è soggetto a D.I.A.;
  - l'intervento di Ristrutturazione edilizia RE.b è soggetto a permesso di costruire;
  - l'intervento di Ristrutturazione edilizia RE.c è soggetto a permesso di costruire con parere favorevole al progetto della Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio e/o dell'Istituto dei Beni Culturali.

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

### **Articolo 6.i - Nuova costruzione (NC)**

1. Interventi di trasformazione edilizia non rientranti nelle categorie definite agli articoli 8-13 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 al punto 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 inedificato;
  - 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 degli strumenti urbanistici, in relazione alla classificazione degli ambiti e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino 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 consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
2. Rinvio alla legislazione regionale: con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento di NC corrisponde a quello di cui alla lettera g) punti da 1) a 7) dell'allegato della L.R. 31/2002.
  3. Procedura: L'intervento NUOVA COSTRUZIONE (NC) relativo ad edifici, impianti o infrastrutture è sottoposto a permesso di costruire, fatto salvo quanto previsto dal presente R.U.E..

#### **Articolo 6.j - Ricostruzione – trasferimento di volumi (RI)**

1. Costituisce intervento di ricostruzione (RI) l'intervento che comporta la demolizione totale o parziale di una costruzione e la realizzazione, sulla stessa area di pertinenza, di una nuova costruzione della stessa categoria. Nel caso specifico di edifici si intende intervento RI la costruzione di un nuovo edificio avente una sagoma netta f.t. diversa da quella dell'edificio preesistente.
2. Nel territorio rurale la Legge Regionale 24/03/2000 n.20 all'articolo A-21 comma 2 lettera c) stabilisce che, "nel caso di edifici con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso di cui alle lettere a) e b) dello stesso comma, la pianificazione comunale, al fine del miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale e dello sviluppo della produttività delle aziende agricole, può prevedere interventi volti al recupero totale o parziale del patrimonio edilizio, attraverso la demolizione dei manufatti esistenti e la costruzione di edifici di diversa tipologia e destinazione d'uso in aree idonee appositamente individuate. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola il Comune persegue prioritariamente il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola con le modalità indicate dalla presente lettera"; il P.S.C. stabilisce, all'articolo "Disciplina degli interventi edilizi ad uso abitativo agricolo" che "Al fine di contenere la dispersione insediativa e garantire al territorio rurale la sua preminente funzione agricola, di norma non è più ammissibile la realizzazione di nuove abitazioni agricole; eventuali fabbisogni abitativi ulteriori dovranno essere soddisfatti attraverso il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio esistente e, nel rispetto della disciplina di quello di valore storico - testimoniale, anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, trasferimento di volumi." e, all'articolo "Definizione ed obiettivi per la valorizzazione del territorio rurale" che il R.U.E. individui gli "indirizzi per il recupero del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto della disciplina dei manufatti di interesse storico - testimoniale, favorendo il riordino e la razionalizzazione degli assetti insediativi aziendali attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, accorpamento e/o trasferimento volumetrico, sistemazione delle aree di pertinenza delle strutture agricole ed extraagricole, l'ottimizzare ed il miglioramento dell'uso e delle risorse infrastrutturali e di rete, la riqualificazione paesaggistico - architettonica del territorio, anche attraverso la realizzazione di opere ed elementi di mitigazione ambientale e paesaggistica"; sulla base di tali norme si individua, all'interno del presente articolo la seguente ulteriore definizione limitatamente al territorio rurale:
  - a) Demolizione e ricostruzione con tipologia rurale tipica dei luoghi (trasferimento di volumi): nei casi previsti dal presente Regolamento ovvero, per i soli edifici di interesse

storico - architettonico in territorio rurale qualora disciplinato nelle schede di rilevamento per la catalogazione di manufatti architettonici rurali, è prevista la demolizione e ricostruzione di un edificio esistente, previo rilievo cartografico e fotografico, anche con diversa localizzazione planimetrica ed all'interno dello stesso ambito, mantenendo la stessa volumetria del manufatto originario, secondo una tipologia rurale tipica dei luoghi utilizzando a tal fine esclusivamente materiali originali, elementi decorativi, elementi e tecnologie costruttive, colori autoctoni. La nuova localizzazione dovrà tenere conto dell'accorpamento presso il centro aziendale ove andranno prioritariamente recuperati gli edifici principali esistenti

3. Procedura: L'intervento RICOSTRUZIONE (RI) relativo ad edifici, impianti o infrastrutture è sottoposto a permesso di costruire. L'intervento RI relativo a manufatti diversi è sottoposto a D.I.A..

#### **Articolo 6.k - 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 o l'altezza totale della costruzione preesistente. Nel caso di edifici costituisce intervento AM qualunque intervento che va ad incrementare la sagoma netta f.t. e/o l'involucro f.t. 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) 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 RI di cui all'Art.15 precedente.
3. Con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento AM è equiparato ad un intervento di nuova costruzione, limitatamente alle porzioni che costituiscono l'ampliamento e agli incrementi che queste determinano sulle misure della costruzione.
4. Procedure: L'intervento AMPLIAMENTO (AM) riguardante edifici, impianti o infrastrutture è sottoposto a permesso di costruire. L'intervento AM riguardante manufatti diversi è sottoposto a D.I.A. nei casi ammessi ai sensi del RUE.

#### **Articolo 6.l - Demolizione (D)**

1. Gli interventi di demolizione e recupero del sedime, consistono nella demolizione di costruzioni preesistenti e nella risistemazione del sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale e funzionale; in particolare nel caso di demolizione di edifici che hanno ospitato attività produttive o di impianti l'intervento di demolizione comporta e comprende gli interventi di bonifica ambientale.
2. Rinvio alla legislazione regionale: con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento di D corrisponde a quello di cui alla lettera i) dell'allegato della L.R. 31 /2002.
3. Procedure: l'intervento DEMOLIZIONE (D) è sottoposto a permesso di costruire se riguarda immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004; è sottoposto a D.I.A. in tutti gli altri casi.

### **B3 - INTERVENTI NON EDILIZI**

#### **Articolo 6.m - Modificazione morfologica del suolo (MM)**

1. Definizione: costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici (MM), le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, rinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di

- sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, scavi archeologici e simili.
2. Per modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo si intendono quelle indicate negli elenchi n.1 e 2 relativi al vincolo idrogeologico
  3. Procedure: gli interventi MM sono sottoposti a procedura abilitativa, salvo che si tratti di modifiche connesse con le attività produttive agricole o con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti a D.I.A., ferme restando le eventuali altre procedure di legge.
  4. Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.

#### **Articolo 6.n - Installazione di elementi di arredo o di servizio (AR)**

1. 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 (permeabili od impermeabili), applicate ad edifici o su supporto autonomo, entro il limite di superficie di 10 mq e di profondità di 2,50 ml.(Escluso il produttivo e terziario); (Comunicazione)
  - b) installazione di insegne, di cartelli indicatori, formazioni di scritte pubblicitarie con qualsiasi tecnica nel rispetto del Piano sull'arredo urbano e del PSC in caso di cartelli posti su strade storiche o panoramiche; (Comunicazione)
  - c) modifica o sostituzione di vetrine (di locali commerciali, pubblici esercizi, e simili) fuori dal centro storico; (DIA)
  - d) installazione di manufatti di arredo urbano in aree private: ad es. fioriere entro il limite di mq.5 ed hmax = 1,00, panchine, fontane entro il limite di mq.5 ed hmax = 1,00, lapidi e monumenti all'esterno di cimiteri entro il limite di mq.5 ed hmax = 1,80, barbecue entro il limite di mq.3 ed hmax = 1,80 e non occupabili da persone; (Comunicazione)
  - e) installazione di serre amatoriali entro il limite di 20 mq. e hmax. 2,00 mt. completamente trasparenti, non stabilmente ancorate al suolo e non destinate a durare nel tempo; (Comunicazione)
  - f) installazione di pergolati connotati da copertura discontinua (priva di copertura a teli permeabili per un'estensione non inferiori al 50% della struttura orizzontale di copertura) realizzati con sostegni verticali ed orizzontali a supporto della vegetazione; entro il limite di 10 mq. e hmax. 2,40 mt (Comunicazione)
  - g) installazione di gazebi entro il limite di 5 mq. e hmax. 2,00 mt. con copertura non rigida e non portante (anche impermeabile, aperto sui lati almeno per metà della sua altezza (piccole costruzioni per la sosta al coperto nei parchi e giardini) entro il limite di 10 mq. e hmax. 2,40 mt; (DIA)
  - h) installazione di manufatti di servizio urbano; ad es. contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni e cabine per servizi igienici entro il limite di mq.2 ed hmax = 1,80, telefoni pubblici, pali per l'illuminazione, cartelli stradali, bacheche. (Comunicazione)
  - i) installazione di piscine smontabili appoggiate al suolo di dimensione non superiore a mq. 20, di campi da bocce singoli o di altre attrezzature sportive private di dimensione analoga, a condizione che la realizzazione non richieda opere di modificazione morfologica del suolo. (Comunicazione)
2. L'Amministrazione Comunale si può dotare di uno specifico Regolamento per l'arredo urbano per disciplinare:
  - le condizioni per il rilascio delle autorizzazioni nei casi di cui al primo comma (ad es. colori, dimensioni, caratteristiche ammissibili);
  - il tipo di informazioni da fornire nella domanda;
  - i casi in cui l'autorizzazione è soggetta al pagamento di tasse o diritti.

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

### Articolo 6.o - Cambio d'uso (CD)

1. L'intervento di 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 [Articolo 8 - Casistica degli usi del territorio](#) la modifica dell'uso nell'ambito del medesimo tipo d'uso non costituisce CD;
  - b) nel caso delle aree non edificate costituisce intervento CD esclusivamente il caso della realizzazione di depositi di materiali o merci a cielo aperto.
2. Tutti gli altri cambiamenti dell'uso di costruzioni o aree non rientranti nei due casi di cui al comma precedente non sono soggetti a procedure autorizzative di tipo edilizio. In ogni caso non costituisce intervento CD la semplice cessazione dell'uso legittimamente in essere.
3. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare, entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq. Non costituisce, inoltre, mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq.
4. Estensione dell'intervento: L'intervento CD può essere riferito ad una intera Unità Edilizia o Unità fondiaria o ad una singola Unità Immobiliare; non riguarda porzioni di U.I..
5. Associazione con altri interventi e modifica dei parametri dell'immobile: L'intervento di cambio d'uso di una U.E. o di una U.I. può essere associato ad opere che configurano interventi MO, MS, RC, RE, RI, oppure può avvenire senza l'esecuzione di alcuna delle opere che configurano tali interventi. L'intervento CD, se non associato ad altri interventi edilizi, non dà luogo a modifica di alcuno dei parametri caratteristici della costruzione.
6. Qualora l'intervento di cambio d'uso comporti un aumento del carico urbanistico, esso è subordinato al contemporaneo e integrale reperimento delle dotazioni territoriali previste per il nuovo uso.
7. Procedure: L'intervento CAMBIO D'USO (CD) senza opere conformi alle previsioni urbanistiche e non connesso a interventi di trasformazione dell'immobile è soggetto a denuncia di inizio attività. E' definito cambio d'uso senza opere la modifica dell'uso in atto nell'immobile. Il cambio d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.

## **Articolo 7 – Tipi di intervento per gli edifici di valore storico-tipologico-ambientale presenti in ambito urbano consolidato**

1. In applicazione della legislazione nazionale e regionale vigente, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono fissati nei seguenti tipi:
  - A TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO DI DIRITTO DEI SUOLI (INTERVENTI URBANISTICI):
    - RU - Ristrutturazione urbanistica;
  - B TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO FISICO:
    - B1 Interventi edilizi “di recupero”
      - MO - Manutenzione ordinaria,
      - MS - Manutenzione straordinaria,
      - RS - Restauro scientifico,
      - RC - Risanamento conservativo,
      - RT - Ripristino tipologico,
      - RE - Ristrutturazione edilizia
      - RA - Recupero e risanamento delle aree libere
    - B2 Interventi edilizi di costruzione e demolizione:
      - D - Demolizione.
    - B3 Interventi non edilizi:
      - MM - Modificazione morfologica del suolo.
      - AR - Installazione di elementi di arredo.
  - C TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO D'USO:
    - CD - Cambio d'uso.
2. Le definizioni seguenti dei tipi di intervento di cui al comma 1 sono da intendere applicabili agli edifici ed immobili siti all'interno del perimetro del centro storico ed ai nuclei ed edifici isolati di interesse storico - architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale. Per i restanti edifici ed immobili siti nel territorio comunale si applicano le definizioni dei tipi di intervento contenute nell'articolo precedente.

### **A - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO DI DIRITTO DEI SUOLI (INTERVENTI URBANISTICI)**

#### **Articolo 7.a - Ristrutturazione urbanistica**

1. Tali interventi riguardano le unità minime di intervento, contenenti unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale ognuno risultante in contrasto con le caratteristiche dell'impianto urbano ed edilizio originario.
3. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:
  - la demolizione e costruzione, sulla base di parametri planivolumetrici specificati nelle planimetrie di piano, ricavati dall'organizzazione morfologica e tipologica originaria e con una densità fondiaria non superiore a 5 mc / mq e comunque non superiore al 50% della densità fondiaria media nella zona;
  - il rispetto dell'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq 3 per ogni 30 mq di superficie utile all'atto della concessione.

### **B - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO FISICO:**

#### **B1 - Interventi edilizi di 'recupero'**



### **Articolo 7.b - Manutenzione ordinaria**

1. Costituiscono interventi di "manutenzione ordinaria" 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.

### **Articolo 7.c - Manutenzione straordinaria**

1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria:
  - a) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali fatiscenti o collabenti degli edifici senza modificarne la posizione e la quota ed in particolare:
    - porzioni limitate di muratura portante senza modificarne la posizione ed utilizzando materiali coerenti con l'esistente (mattoni pieni, blocchi di pietra, ecc.);
    - porzioni limitate di solai piani e di copertura che presentano solo alcuni elementi strutturali fatiscenti senza modificarne la posizione e la quota ed utilizzando materiali coerenti con l'esistente (travi, travetti in legno, tavelle, ecc.);
  - b) le opere e le modifiche necessarie 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. La manutenzione straordinaria non si applica agli edifici sottoposti ai seguenti interventi edilizi:
  - Restauro scientifico
  - Restauro e risanamento conservativo tipo "A".

### **Articolo 7.d - Restauro scientifico**

1. Gli interventi di restauro scientifico riguardano le particelle edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici, ivi compresi gli immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004.
2. Il tipo di intervento prevede:
  - a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e 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, tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
  - b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e 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;
  - c) l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
  - d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

### **Articolo 7.e - Restauro e risanamento conservativo**

1. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo riguardano le particelle edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna

- degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.
2. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
  3. I tipi di intervento della categoria "restauro e risanamento conservativo" sono specificati all'interno di sottocategorie.
    - 1) **Restauro e risanamento conservativo tipo "A"**

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo tipo A riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero. Il tipo di intervento prevede:

      - a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
        - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
        - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
      - b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
        - murature portanti sia interne che esterne;
        - solai e volte;
        - scale;
        - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
      - c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
      - d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
  4. **Restauro e risanamento conservativo tipo "B"**

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo tipo B riguardano le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico. Il tipo di intervento prevede:

    - a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
      - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
      - il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
    - b) il consolidamento ed il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
    - c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
    - d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

#### **Articolo 7.f - Ripristino tipologico**

1. Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nella precedente categoria 1. e 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 la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- a) il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- b) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- c) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

### **Articolo 7.g - Ristrutturazione edilizia**

1. Gli interventi riguardano le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico - ambientale ma sono, tuttavia, compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
3. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.
4. I tipi di intervento della categoria "Ristrutturazione edilizia" sono specificati all'interno di sotto categorie.
  - 1) **Ristrutturazione**  
 Gli interventi di ristrutturazione riguardano le unità edilizie con elementi o parti di esse, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:
    - a) il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
    - b) il restauro ed il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
    - c) il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
    - d) l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
  - 2) **Ripristino edilizio**  
 Gli interventi di ripristino edilizio riguardano gli spazi già edificati ed ora completamente demoliti dei quali non è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione e per i quali è necessario ricostituire la compagine edilizia originaria. Il tipo di intervento prevede la ricostruzione con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali, prevalenti nell'isolato, prevedendo la quota di parcheggi fissata dall'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765 e la cessione o monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq. 3 ogni 30 mq di superficie utile.
  - 3) **Contestualizzazione degli edifici incongrui**  
 Si definiscono incongrue le costruzioni e gli esiti di interventi di trasformazione del tessuto urbano ed edilizio che per dimensioni planivolumetriche, per caratteristiche tipologiche, strutturali e funzionali o per impatto visivo ne alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica. Tali unità e/o elementi edilizi non presentano più alcuna caratteristica storico - ambientale e risultano estranee, anche solo formalmente, al contesto degli insediamenti storici urbani e non urbani cui ineriscono. Trattasi in genere di episodi di sostituzione integrale delle unità edilizie preesistenti, che ne hanno stravolto e modificato radicalmente gli assetti tipologici e funzionali originari, ovvero di episodi di stratificazione e di proliferazione edilizia successiva, parcellizzata ed incrementale, delle parti e dei corpi secondari non riconducibili ad assetti tipologici e funzionali compatibili con l'organismo principale. Gli interventi di contestualizzazione degli edifici incongrui sono quelli volti a trasformare gli

organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere, senza aumento del volume complessivo, che portano ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, per i quali vengono assunti gli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti nelle unità edilizie adiacenti e/o nell'isolato, al fine di conseguire una nuova organizzazione tipologica e funzionale compatibile con il tessuto edilizio circostante, rinvenibile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- la riorganizzazione, compatibile con l'area di intervento considerata, di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, il riordino dei sistemi strutturali, dei collegamenti verticali ed orizzontali, del sistema delle aperture, dei materiali, dei paramenti murari e delle finiture secondo criteri coerenti con l'edificato storico;
- la ricomposizione unitaria, secondo i criteri fissati al punto precedente, dei corpi secondari ed accessori, nel rispetto del rapporto "costruito - area libera" proprio del tipo edilizio considerato.

#### **Articolo 7.h - Demolizione**

1. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.
2. Il tipo d'intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante la demolizione dei corpi edili incongrui e l'esecuzione di opere esterne.

#### **Articolo 7.i - Recupero e risanamento delle aree libere**

1. Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere riguardano le aree e gli spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie nel loro insieme ed esterne ad esse, e di rilevante importanza come documento dei trascorsi storici dell'insediamento.
2. L'intervento concorre all'opera di risanamento funzionale e formale, delle aree destinate a verde pubblico.
3. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante la 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**

#### **Articolo 7.j - Cambio d'uso (CD)**

1. L'intervento di 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 [Articolo 8 - Casistica degli usi del territorio](#); la modifica dell'uso nell'ambito del medesimo tipo d'uso non costituisce CD;
  - b) nel caso delle aree non edificate costituisce intervento CD esclusivamente il caso della realizzazione di depositi di materiali o merci a cielo aperto.
2. Tutti gli altri cambiamenti dell'uso di costruzioni o aree non rientranti nei due casi di cui al comma precedente non sono soggetti a procedure autorizzative di tipo edilizio. In ogni caso non costituisce intervento CD la semplice cessazione dell'uso legittimamente in essere.
3. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare, entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq. Non costituisce, inoltre, mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq.

4. Estensione dell'intervento: L'intervento CD può essere riferito ad una intera Unità Edilizia o Unità fondiaria o ad una singola Unità Immobiliare; non riguarda porzioni di U.I..
5. Associazione con altri interventi e modifica dei parametri dell'immobile: L'intervento di cambio d'uso di una U.E. o di una U.I. può essere associato ad opere che configurano interventi MO, MS, RC, RE, RI, oppure può avvenire senza l'esecuzione di alcuna delle opere che configurano tali interventi. L'intervento CD, se non associato ad altri interventi edilizi, non dà luogo a modifica di alcuno dei parametri caratteristici della costruzione.
6. Qualora l'intervento di cambio d'uso comporti un aumento del carico urbanistico, esso è subordinato al contemporaneo e integrale reperimento delle dotazioni territoriali previste per il nuovo uso.
7. Procedure: L'intervento CAMBIO D'USO (CD) senza opere conforme alle previsioni urbanistiche e non connesso a interventi di trasformazione dell'immobile è soggetto a denuncia di inizio attività. E' definito cambio d'uso senza opere la modifica dell'uso in atto nell'immobile. Il cambio d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.

## CAPO 3 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO

### Articolo 8 - Casistica degli usi del territorio

1. Definizione di destinazione d'uso: Complesso omogeneo di attività (classificate al successivo comma 2) ammesse nell'area oggetto di intervento. Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella stabilita dalla licenza, dalla concessione 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 previste o consentite nelle diverse parti del territorio sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati e suddivisi nel rispetto dell'articolo 2 della L.R. 8.11.1988 n. 46.
3. L'elenco dei tipi d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati 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 previsti 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. Gli usi considerati e i relativi raggruppamenti sono i seguenti:

#### **FUNZIONE RESIDENZIALE**

- U1 *Residenza*: Comprende le abitazioni di nuclei familiari 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.
- U2 *Residenza collettiva*: Collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.

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

- U3 *Attività terziarie specializzate*: Attività terziarie comportanti 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.
- U4 *Attività espositive, fieristiche, congressuali Attività commerciali al minuto*: Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

#### **Attività commerciali al minuto**

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

- U5 *Esercizi commerciali di vicinato* Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 150 mq. Ciascuno.
- U6 *Medie strutture di vendita*
- U6.1 *Medio - piccole strutture di vendita*. Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 150 mq. e 800 mq. si distinguono in:
- U6.1A Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- U6.1N Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare.
- U6.2 *Medio - grandi strutture di vendita*. Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa fra 800 mq. e 1500 mq.. Si distinguono in:

- U6.2A Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- U6.2N Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare.
- U7 *Grandi strutture di vendita.* Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 1500 mq.. Si distinguono in:  
 U7.A Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;  
 U7.N Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.
- U8 *Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi.* 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. Si distinguono in:  
 U8.1 Attività commerciali all'ingrosso, mercati, mostre  
 U8.2 Magazzini e depositi
- U9 *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'articolo 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
- U10 *Pubblici esercizi* Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.
- U11 *Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali.* 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.

**Attività produttive integrabili nel contesto urbano.** Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

- U12 *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese,* nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.
- U13 *Artigianato dei servizi agli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in U12).* Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.
- U14 *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 standards 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:

- U15 *Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico.* Comprende le attività terziarie non ricadenti nelle categorie U3 e U4 e ambulatori non ricadenti in U18.

- U16 *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).
- U17 *Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano;* 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).
- U18 *Attività ricreative, sportive e di spettacolo* non rientranti nei requisiti di cui agli usi U16 e U17.
- U19 *Attività sanitarie.* Comprende le seguenti sottocategorie:
- U19.1 ospedali e case di cura;
  - U19.2 ambulatori aventi una Superficie superiore a 300 mq.;
  - U19.3 stabilimenti di acque curative, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrati in esse.
- U20 *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;
- Servizi sociali di base.** Comprende le sedi ove vengono erogati alla generalità della popolazione di un comune o frazione o quartiere i servizi civili, sociali, assistenziali, religiosi, scolastici e ricreativi di base. Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:
- U21 *Attività di interesse comune di tipo civile.* Comprende le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili.
- U22 *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.
- U23 *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.
- U24 *Aree a verde e a parco per attività di svago, riposo, esercizio sportivo.* Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.
- U25 *Istruzione e formazione superiore e universitaria.* 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.

## **FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI**

- U26 *Attività manifatturiere industriali* (salvo quelle ricomprese negli usi U27, U28, U29, U30). Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo industriale (imprese con più di 20 addetti), 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 U28, quando siano collocate in contesti urbani specializzati (zone produttive industriali).
- U27 *Attività manifatturiere industriali* (salvo quelle ricomprese nelle sottocategorie U35.1 e U35.2) *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.

- U28. *Attività manifatturiere artigianali.* Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo di livello artigianale (imprese con numero di addetti inferiore a 20) 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.
- U29. *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.
- U30. *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 e recupero materiali inerti.
- U31. *Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica* Comprende gli edifici e le aree adibite a magazzini, depositi, stoccaggio, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto; autoporti.

### **FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE AL TERRITORIO AGRICOLO**

- U32. *Residenza di imprenditori agricoli a titolo professionale, e relative pertinenze* (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche).
- U33.1. *Attività di coltivazione agricola*, orticola e relativi edifici di servizio e attrezzature, 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, Esercizio e noleggio di macchine agricole per conto terzi, con personale; può comprendere, in forma accessoria, l'attività di riparazione di macchine agricole.
- U33.2. *Attività florovivaistica.*
- U34.1. *Attività zootecniche industriali intensive.* Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite all'allevamento di animali, con esclusione di quegli allevamenti che ricadono nei successivi usi U34.2 e U39. Sono comprese inoltre le attività di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale, nonché i fabbricati di servizio e gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami
- U34.2. *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);
- U35.1. *Attività di prima lavorazione*, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli, 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;
- U35.2. *Attività artigianale di trasformazione dei prodotti agricoli del settore agroalimentare*
- U36. *Coltivazioni in serre fisse* comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o florovivaistiche) in quanto stabilmente ancorate al suolo e destinate a durare nel tempo.
- U37. *Attività agrituristiche* di cui alla legislazione in materia.
- U38. *Foresterie aziendali.*
- U39. *Allevamenti speciali e attività di custodia di animali.* Attività di allevamento e/o custodia di animali non per uso alimentare, non configurabile come attività agricola

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

- U40.1. *Attività ricettive alberghiere*, come definite dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari.
- U40.2. *Ospitalità rurale e fattorie didattiche*, strutture per l'ospitalità rurale familiare e le fattorie didattiche come definito dalla legislazione in materia.
- U41. *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*; possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.
- U42. *Campeggi e villaggi turistici*, come definiti dalla legislazione in materia.

## **FUNZIONI SPECIALI PER L'INFRASTRUTTURAZIONE 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:

- U43. *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.
- U44. *Impianti per l'ambiente* Trattamento e smaltimento di rifiuti solidi: discariche, inceneritori, piattaforme di stoccaggio; impianti di depurazione.
- U45. *Impianti di trasmissione (via etere)* Fari, antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, antenne di ricezione finale dell'utente).

### **Infrastrutturazione per la mobilità.**

Si articola nei seguenti sottotipi.

- U46. *Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria* Ferrovie, metropolitane, tramvie, funicolari.
- U47.1. *Mobilità veicolare* Strade e spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione ciclabili.
- U47.2. *Ponti pubblici o privati soggetti a pedaggio*
- U48. *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale* Stazioni e fermate di ferrovie, tramvie e metropolitane, autostazioni, porti, aeroporti, interporti.
- U49. *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.

### **Infrastrutture pubbliche speciali e altre funzioni**

- U51 *Attrezzature cimiteriali*
- U52.1. *Strutture della Pubblica Amministrazione di livello sovracomunale.* Comprende sedi e attrezzature di Amministrazioni provinciali, regionali e dello Stato; di Enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale.
- U52.2. *Strutture per la sicurezza, per l'ordine pubblico, per la protezione civile e la tutela del territorio.* Comprende strutture per l'amministrazione della giustizia, per la protezione civile, Caserme dei Vigili del Fuoco, della Polizia, del Corpo dei Carabinieri, della Guardia di Finanza, della Corpo Forestale dello Stato e similari; comprende inoltre aree e strutture per la protezione civile.
- U52.3 *Carceri e riformatori.*
- U53 *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.
- U54 *Opere per la tutela idrogeologica;* comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.
- U55 *Fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.* Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporaneo delle attività suddette.

## **Articolo 9 - 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, concessione, 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 professionale) per quelle unità immobiliari abitative in zona agricola che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturate con titolo abilitativo gratuito, ai sensi dell'articolo 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 U32, oppure l'uso U33, oppure l'uso U34, in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.

<b>USI (art.21 R.U.E. Allegato Definizioni)</b>	<b>Allegato RUE - Definizioni</b>	<b>Categorie Catastali</b>	
<b>Codice</b>	<b>Definizione</b>	<b>Attuale</b>	<b>Futura</b>
FUNZIONE RESIDENZIALE			
U1	Residenza	A/1: Abitazioni di tipo signorile - A/2: Abitazioni di tipo civile - A/3: Abitazione di tipo economico - A/4: abitazioni di tipo popolare - A/7: Abitazioni in villini - A/8: abitazioni in ville	R/1 Abitazioni in condominio e assimilabili - R/2: Abitazioni in villino ed in villa - R/4 Posti auto coperti, posti auto scoperto su aree private, locali per rimesse di veicoli (pertinenziali)
U2	Residenza collettiva	B/1: Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme	P/1: Unità immobiliari per residenze collettive e simili
FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI			
U3	Attività terziarie specializzate	D/5: Istituti di credito, Cambio, Assicurazioni	Z/4:Unità immobiliari per funzioni terziario-direzionali
U4	Attività espositive, fieristiche e congressuali		Z/4:Unità immobiliari per funzioni terziario-direzionali
Attività commerciali al dettaglio			
U5	Esercizi commerciali di vicinato	C/1: Negozi e botteghe	T/1: Negozi e locali assimilabili
U6	Medie strutture di vendita al dettaglio	D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Z/3: Unità immobiliari per funzioni terziario-commerciali
U6.1a	Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto	D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Z/3: Unità immobiliari per funzioni terziario-commerciali
U6.1n	Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare	D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Z/3: Unità immobiliari per funzioni terziario-commerciali
U6.2a	Medio-grandi strutture di vendita del	D/8: Fabbricati costruiti o adattati per	Z/3: Unità immobiliari per funzioni terziario-

	settore alimentare o misto	speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	commerciali
U6.2n	Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare	D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Z/3: Unità immobiliari per funzioni terziario-commerciali
U7	Grandi strutture di vendita	D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Z/3: Unità immobiliari per funzioni terziario-commerciali
U7.a	Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto	D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Z/3: Unità immobiliari per funzioni terziario-commerciali
U7.n	Grandi strutture di vendita del settore non alimentare	D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Z/3: Unità immobiliari per funzioni terziario-commerciali
U8.1	Attività commerciali all'ingrosso, mercati		V/3: Fiere permanenti, recinti chiusi per mercati, posteggio bestiame e simili
U8.2	Magazzini, depositi e mostre	B/8: Magazzini sotterranei per deposito derrate - C/2: Magazzini e locali di deposito	T/2: Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali
U9	Distribuzione carburanti per uso autotrazione		Z/7: Stazioni di servizio e pere la distribuzione dei carburanti agli autoveicoli
U10	Pubblici esercizi	D/1: Opifici	T/1: Negozi e locali assimilabili
U11	Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali		V/3: Fiere permanenti, recinti chiusi per mercati, posteggio bestiame e simili
Attività produttive integrabili nel contesto urbano			
U12	Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese	C/3: Laboratori per arti e mestieri	T/2: Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali

U13	Artigianato dei servizi agli automezzi	C/3: Laboratori per arti e mestieri	T/2: Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali
U14	Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale	C/3: Laboratori per arti e mestieri	T/2: Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali
Attività di servizio			
U15	Studi professionali e piccoli uffici in genere	A/10: Uffici e studi privati	T/7: Uffici, studi e laboratori professionali
U16	Attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano	A/9: Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici - B/6: Biblioteche, pinacoteche, musei gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 - C/4: Fabbricati e locali per esercizi sportivi senza fini di lucro - D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi con fini di lucro	P/5: Unità immobiliari per funzioni culturali e simili - T/3: Fabbricati e locali per esercizi sportivi - V/6: Fabbricati, locali, aree attrezzate per esercizi sportivi e per divertimento, arene e parchi zoo - Z/6: Unità immobiliari per funzioni culturali e per lo spettacolo
U17	Attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano	A/9: Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici - B/6: Biblioteche, pinacoteche, musei gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 - C/4: Fabbricati e locali per esercizi sportivi senza fini di lucro - D/3: Teatri, cinematografi, sale per concerti e simili - D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi con fini di lucro	P/5: Unità immobiliari per funzioni culturali e simili - T/3: Fabbricati e locali per esercizi sportivi - V/6: Fabbricati, locali, aree attrezzate per esercizi sportivi e per divertimento, arene e parchi zoo - Z/6: Unità immobiliari per funzioni culturali e per lo spettacolo
U18	Altre attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nelle precedenti categorie U16 e U17	A/9: Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici - B/6: Biblioteche, pinacoteche, musei gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 - C/4: Fabbricati e locali per esercizi sportivi senza fini di lucro - D/3: Teatri, cinematografi, sale per concerti e simili - D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi con fini di lucro	P/5: Unità immobiliari per funzioni culturali e simili - T/3: Fabbricati e locali per esercizi sportivi - V/6: Fabbricati, locali, aree attrezzate per esercizi sportivi e per divertimento, arene e parchi zoo - Z/6: Unità immobiliari per funzioni culturali e per lo spettacolo
U19.1	Ospedali e case di cura	B/2: Case di cura e ospedali	V/5: Ospedali
U19.2	Unità immobiliari per funzioni sanitarie		P/2: Unità immobiliari per funzioni sanitarie
U19.3	Stabilimenti termali e di acque curative	C/5: Stabilimenti balneari e di acque curative	V/3: Stabilimenti balneari e di acque curative
U20	Attività di parcheggio	C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse	T/5: Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico
Servizi sociali di base			

U21	Attività di interesse comune di tipo civile	B/4: Uffici pubblici	P/4: Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili
U22	Attività di interesse comune di tipo religioso	B/7: Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti - E/7: Fabbricati destinati all'uso pubblico dei culti	V/4: Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti, cappelle, oratori
U23	Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici	B/5: Scuole, laboratori scientifici	P/4: Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili
U24	Aree a verde e a parco per attività di svago, riposo, esercizio sportivo	C/7: Tettoie chiuse ed aperte	V/6: Fabbricati, locali, aree attrezzate per esercizi sportivi e per divertimento, arene e parchi zoo
U25	Istruzione e formazione superiore e universitaria	B/5: Scuole, laboratori scientifici	P/4: Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili
FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI			
U26	Attività manifatturiere industriali	D/1: Opifici - D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Z/1: Unità immobiliari per funzioni produttive
U27	Attività manifatturiere industriali-del settore agroalimentare	D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Z/1: Unità immobiliari per funzioni produttive
U28	Attività manifatturiere artigianali	D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Z/1: Unità immobiliari per funzioni produttive
U29	Attività estrattive		
U30	Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami e recupero materiali inerti		Z/1: Unità immobiliari per funzioni produttive
U31	Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica		
FUNZIONI AGRICOLE			

U32	Residenza agricola	A/1: Abitazioni di tipo signorile - A/2: Abitazioni di tipo civile - A/3: Abitazione di tipo economico - A/4: abitazioni di tipo popolare - A/7: Abitazioni in villini - A/8: abitazioni in ville	R/1 Abitazioni in condominio e assimilabili - R/2: Abitazioni in villino ed in villa - R/4 Posti auto coperti, posti auto scoperto su aree private, locali per rimesse di veicoli (pertinenziali)
U33.1	Attività di coltivazione agricola, orticola e relativi edifici di servizio e attrezzature (compresi fienili e magazzini a supporto dell'azienda zootecnica ed immobili per l'esercizio e noleggio di macchine agricole)	D/10: Fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola	Z/2: Unità immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura
U33.2	Attività florovivaistica	D/10: Unità strumentali a servizio dell'azienda agricola	Z/2: Unità immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura
U34.1	Attività zootecniche industriali intensive	D/10: Fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola	Z/2: Unità immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura
U34.2	Attività zootecniche aziendali	D/10: Fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola	Z/2: Unità immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura
U35.1	Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli	D/10: Fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola	Z/2: Unità immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura
U35.2	Attività artigianale di trasformazione dei prodotti agricoli del settore agroalimentare	D/10: Fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola	Z/2: Unità immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura
U36	Coltivazioni in serre fisse	D/10: Fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola	Z/2: Unità immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura
U37	Attività agrituristiche	D/10: Fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola	Z/2: Unità immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura
U38	Foresterie aziendali		
U39	Allevamenti speciali e attività di custodia di animali	C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse	T/6: Stalle, scuderie e simili
FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO			
U40.1	Attività ricettive alberghiere	D/2: Alberghi e pensioni	T/4: Pensioni - Z/5: Unità immobiliari per funzioni ricettive
U40.2	Fattorie didattiche		Z/5: Unità immobiliari per funzioni ricettive
U41	Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, rifugi		Z/5: Unità immobiliari per funzioni ricettive
U42	Campeggi e villaggi turistici	D/2: Alberghi e pensioni	Z/5: Unità immobiliari per funzioni ricettive



FUNZIONI SPECIALI PER L'INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO			
Infrastrutturazione tecnologica			
U43	Reti tecnologiche e relativi impianti	E/9: Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E	
U44	Impianti per l'ambiente di trattamento e smaltimento rifiuti, depuratori	E/9: Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E	
U45	Impianti di trasmissione (via etere)	E/9: Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E	
Infrastrutturazione per la mobilità			
U46	Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria		
U47.1	Mobilità veicolare		
U47.2	Ponti pubblici o privati soggetti a pedaggio	D/9: Edifici galleggianti o sospesi, assicurati a punti fissi al suolo; ponti privati soggetti a pedaggio - E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio	
U48	Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale	E/1: Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei	V/1: Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei ed impianti di risalita
U49	Parcheggi pubblici in sede propria		
U50	Aree attrezzate per nomadi		
U51	Attrezzature cimiteriali	E/8: Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, escluso i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia	
U52.1	Strutture per la Pubblica Amministrazione di livello sovracomunale	B/4: Uffici pubblici	P/4: Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili
U52.2	Strutture per la sicurezza e l'ordine pubblico e protezione civile	E/3: Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche - E/4: Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche - E/5: Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze	P/3: Unità immobiliari per funzioni rieducative

U53	Attrezzature per la Difesa Nazionale	E/3: Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche - E/4: Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche - E/5: Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze	V/7: Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo non censibili nelle categorie di gruppo P, per la presenza di caratteristiche non ordinarie ovvero non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo V
U54	Opere per la tutela idrogeologica	E/3: Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche - E/4: Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche - E/5: Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze	
U55	Fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti		
		E/6: Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale	
			Z/8: Posti barca compresi in porti turistici
			Z/9: Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo