



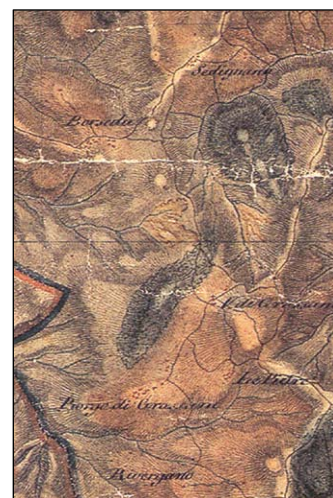
**COMUNE DI SAN POLO D'ENZA**  
(PROVINCIA DI REGGIO EMILIA)

# RUE

## REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

### VARIANTE 2016

(L.R. 24 marzo 2000, n.20 - art.33)



## ALLEGATO ALLE NORME: DEFINIZIONI

Sindaco  
Mirca Carletti

Assessore all'Urbanistica  
Daniele Caminati

Segretario Comunale  
Maria Stefanini

### Responsabili di progetto:

Arch. Ana de Balbin  
Ing. Monia Ruffini  
Geom. Silvia Fallace

ATTO	ADOZIONE		APPROVAZIONE	
	DELIBERA C.C.		DELIBERA C.C.	
1 <sup>a</sup> STESURA	n° 55	del 25/07/2002	n° 25	del 20/05/2003
1 <sup>a</sup> VARIANTE	n° 33	del 24/04/2004	n° 23	del 26/02/2005
2 <sup>a</sup> VARIANTE	n° 31	del 20/04/2009	n° 78	del 30/11/2009
3 <sup>a</sup> VARIANTE	n° 2	del 29/02/2016	n° -	-

**FEBBRAIO 2016**

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

## Allegato: DEFINIZIONI

### INDICE

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

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

- Art. 1a - Immobili e costruzioni
- Art. 1b - Edificio
- Art. 1c - Impianto
- Art. 1d - Infrastruttura
- Art. 1e - Manufatti diversi
- Art. 1f - Unità organiche di immobili
- Art. 1g - Unità edilizia (U.E.) alias organismo edilizio
- Art. 1h - Unità fondiaria
- Art. 1i - Unità impiantistica
- Art. 1j - Unità infrastrutturale
- Art. 1k - Scomposizione dell'Unità Edilizia
- Art. 1l - Scomposizione dell'U.E. in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni
- Art. 1m - Scomposizione dell'U.E. in spazi funzionali
- Art. 1n - Scomposizione dell'U.E. in componenti strutturali e tecnologiche
- Art. 1o - Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione
- Art. 1p - Esempificazione delle definizioni di cui agli Artt. 1l e 1.m
- Art. 1q - Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell'edificio

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

- Art. 2a - Profilo di una costruzione
- Art. 2b - Sagoma lorda di una costruzione
- Art. 2c - Sedime di una costruzione e superficie occupata (SO)
- Art. 2d - Perimetro di attacco al suolo e impronta
- Art. 2e - Sagoma lorda e sedime fuori ed entro terra
- Art. 2f - Superficie impermeabilizzata e superficie permeabile (SP)
- Art. 2g - Quota al suolo (QS)
- Art. 2h - Quota massima (Q max) e Quota minima (Q min.)
- Art. 2i - Altezza da terra e profondità da terra
- Art. 2j - Superficie di una unità organica
- Art. 2k - Rapporto di occupazione
- Art. 2l - Tasso di permeabilità
- Art. 2m - Sagoma netta convenzionale (SA.N.)
- Art. 2n - Sagoma netta fuori ed entro terra
- Art. 2o - Volume della sagoma netta di un edificio (V.sa.n.)
- Art. 2p - Volume della sagoma netta fuori terra (V.sa.n.f.t.)
- Art. 2q - Involucro (INV)
- Art. 2r - Involucro fuori ed entro terra
- Art. 2s - Volume dell'Involucro (V.inv.)
- Art. 2t - Volume dell'involucro fuori terra (V.inv.f.t.)
- Art. 2u - Superficie coperta (SQ)
- Art. 2v - Rapporto di copertura (SQ/SF)

- Art. 2w. - Superficie utile (SU)
- Art. 2w.1 - *Superficie accessoria (SAC)*
- Art. 2x - Specificazioni sulla misurazione della SU e della SAC
- Art. 2x.1 - *Parti che non costituiscono SU nè SAC*
- Art. 2y - Rapporti minimi e massimi fra SU e SAC
- Art. 2z - Superficie Complessiva (SC)
- Art. 2aa - Altezza utile
- Art. 2ab - Altezza utile netta media
- Art. 2ac - Altezza del fronte di un edificio (HF)
- Art. 2ad - Altezza di un edificio (H)
- Art. 2ae - Numero di piani di un edificio (NP, NPT)
- Art. 2af - Superficie di vendita (SV)

### **Art. 3 – Definizione dei parametri e indici urbanistici**

- Art.3.a - *Ambito e sub-ambito*
- Art.3.b - *Comparto urbanistico*
- Art. 3.c - Superficie territoriale (ST) e Indice di utilizzazione territoriale (UT)
- Art. 3.d - Superficie fondiaria (SF) e Indice di utilizzazione fondiaria (UF)
- Art. 3.e - Superficie minima di intervento (SM)
- Art. 3.f - Carico urbanistico
- Art. 3.g - Potenzialità edificatoria (P.E.)
- Art. 3.h - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento

### **CAPO 2 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI**

- Art. 4 - Intervento
- Art. 5 - Tipi di intervento
- Art. 6 - Nuova urbanizzazione
- Art. 7 - Ristrutturazione urbanistica
- Interventi edilizi di 'recupero'*
- Art.8 - Manutenzione Ordinaria (MO)
- Art.9 - Manutenzione Straordinaria (MS)
- Art.10 - Restauro Scientifico (RS)
- Art.11 - Restauro e Risanamento conservativo (RC)
- Art.12 - Ripristino Tipologico (RT)
- Art. 13 - Ristrutturazione Edilizia (RE)
- Interventi edilizi di costruzione e demolizione*
- Art. 14 - Nuova Costruzione (NC)
- Art. 15 - Ricostruzione (RI)
- Art. 16 - Ampliamento (AM)
- Art. 17 - Demolizione (D)
- Art. 18 - Modificazione morfologica del suolo (MM)
- Art. 19 - Installazione di elementi di arredo o di servizio (AR)
- Art. 20 - Cambio d'Uso (CD)

### **CAPO 3 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO**

- Art. 21 - **Casistica degli usi del territorio**
- Art. 22 - Uso esistente

**ABBREVIAZIONI**Parametri urbanistici

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

Parametri Edilizi

UE	= Unità Edilizia
UI	= Unità Immobiliare
SC	= Superficie Complessiva
SU	= Superficie Utile
SAC	= Superficie Accessoria
Sq	= Superficie coperta
Q	= Rapporto di copertura
SP	= Superficie Permeabile
SO	= Superficie Occupata
SV	= Superficie di Vendita
Sag.	= Sagoma fuori terra
VSag.	= Volume della Sagoma f.t.
Inv.	= Involucro fuori terra
VInv.	= Volume dell'involucro f.t.
h	= Altezza utile netta media
HF	= Altezza del fronte di un edificio
H	= Altezza di un edificio
NP	= Numero di piani convenzionale

Strumenti attuativi preventivi e programmi attuativi

PUA	= Piano Urbanistico Attuativo
P.P.	= Piano Particolareggiato
P.d.R.	= Piano di Recupero
P.E.E.P.	= Piano di Edilizia Economica e Popolare
P.I.P.	= Piano di Insediamenti Produttivi
PIA	= Piano di Investimenti Aziendale in adesione al Piano di Sviluppo Rurale

Tipi di interventoTipi di intervento edilizi di costruzione/demolizione

NC	= Nuova Costruzione
AM	= Ampliamento
RI	= Ricostruzione
D	= Demolizione

Tipi di intervento edilizi di recupero

MO	= Manutenzione Ordinaria
MS	= Manutenzione Straordinaria
RC	= Risanamento Conservativo
RE	= Ristrutturazione Edilizia

Tipi di intervento non edilizi

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

Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso

CD = Cambio di Destinazione d'Uso

Varie

RUE = Regolamento urbanistico-edilizio  
PSC = Piano Strutturale Comunale  
POC = Piano Operativo comunale  
C.E. = Commissione *per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio*  
U.T. = Ufficio Tecnico comunale  
P.T.P.R.= Piano Territoriale Paesistico Regionale  
PSAI = Piano Stralcio di assetto Idrogeologico del Bacino del Reno

**CAPO 1 - OGGETTI EDILIZI, PARAMETRI EDILIZI, PARAMETRI E INDICI URBANISTICI****Art. 1 – Definizione degli oggetti edilizi****Art. 1.a - Immobili e costruzioni**

1. Sono 'beni immobili' ai sensi dell'Art. 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*.

**Art. 1.b - Edificio (fabbricato)**

1. Edificio è qualunque costruzione stabile di rilevanza spaziale tridimensionale, dotata di copertura, che delimita uno spazio (o più spazi, anche su più piani) funzionale a contenere più persone nell'atto di svolgere un'attività o in riposo.
2. Rientrano fra gli edifici, fra l'altro, quelli costituiti da tettoie, pensiline, chioschi (non automatizzati), tensostrutture, cupole geodetiche, stadi coperti (anche solo parzialmente), parcheggi multipiano, serre fisse.
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.

**Art 1.c - Impianto**

1. Impianto è qualunque costruzione stabile, di rilevanza spaziale tridimensionale, 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; impianti di potabilizzazione e di depurazione; discariche e inceneritori di rifiuti; autosilos meccanizzati, e quanto può essere assimilato ai predetti.

3. Sono inoltre compresi 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'art. 1.e).

#### **Art. 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.

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

1 Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti o infrastrutture, e cioè, a titolo di esempio non esaustivo:

- le **opere di sostegno e di contenimento**: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili;

- le **recinzioni** in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva);

- le **pavimentazioni**, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso;

- i **manufatti di servizio urbano e di arredo**: fontane, fioriere, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, fittoni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali;

- le **attrezzature sportive** di modesta dimensione e di uso strettamente **privato** pertinenziale ad edifici residenziali, quali: campi da bocce singoli, campi da tennis singoli, piscine di lunghezza non superiore a m. 15, altre attrezzature sportive private di dimensione analoga;

- le **opere cimiteriali** (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri;

- le **opere provvisionali**: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili.

#### **2. Manufatti accessori alla residenza o ad altre attività**

Piccole costruzioni connesse funzionalmente all'attività principale, realizzate nell'area di pertinenza in modo autonomo rispetto agli edifici principali, non considerati incongrui. Comprendono:

- piccole costruzioni per il ricovero degli attrezzi da giardino (cassette in legno);

- serre amatoriali completamente trasparenti, salvo uno zoccolo in muratura di altezza non superiore ai 50 cm;

- pergolati connotati da copertura discontinua realizzati con sostegni verticali ed orizzontali a

- supporto della vegetazione;
- tettoie, pensiline intendendo come tali quei manufatti in struttura metallica o lignea che svolgono la funzione di riparo per la vita all'aperto;
  - gazebi (piccole costruzioni per la sosta al coperto nei parchi e giardini);
  - autorimesse di altezza media non superiore a m. 2,65.

### 3. *Corpi tecnici esterni*

Complesso degli elementi relativi ad impianti tecnologici isolati o sporgenti dalla sagoma dell'edificio, nonché alle opere necessarie alla sicurezza degli edifici e al superamento delle barriere architettoniche in adeguamento alle Leggi vigenti.

### **Art. 1.f - Unità organiche di immobili**

1. Le costruzioni, il suolo e gli altri immobili, nonché i loro reciproci rapporti di integrazione e di pertinenza, determinano unità più complesse, significative dal punto di vista funzionale.
2. Ad un primo livello di complessità si riconoscono le 'unità organiche', 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.
3. 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 fondiari,
  - c) le unità impiantistiche,
  - d) le unità infrastrutturali.

### **Art. 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 garages, cantine, centrali termiche 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 da luogo ad una propria U.E. Qualora due edifici aderenti costruiti originariamente come due U.E. indipendenti, siano stati organicamente connessi dal punto di vista funzionale e distributivo, sono da considerare un'unica U.E.



#### **Art. 1.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 fondiarie:

- le unità fondiarie 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.

#### **Art. 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.

#### **Art. 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 .

#### **Art. 1.k - Scomposizione dell'Unità Edilizia**

1 L'Unità Edilizia, o organismo edilizio, può essere scomposta secondo diverse logiche di scomposizione; si definiscono in particolare le quattro seguenti:

- a) scomposizione in *unità immobiliari e parti comuni*;
- b) scomposizione in *spazi funzionali* diversamente caratterizzati;
- c) scomposizione in *componenti strutturali e tecnologiche*;
- d) scomposizione in *spazi a diverso grado di protezione*.

#### **Art. 1.l - Scomposizione dell'U.E. 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.). 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.

#### **Art. 1.m - 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 inferiore idonea a sostenere persone;
- b) un'altezza utile interna (qualora siano dotati di copertura) non inferiore a m. 1,80 (vedi succ. art. 2.aa).

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 m. 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, cavedii 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) orizzontale,

1.3.2) 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) orizzontale,

3.2.2) 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.

#### **Art. 1.n - 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*".

## 1. Strutture portanti

- 1.1. Strutture di fondazione
  - 1.1.1. strutture di fondazione dirette
  - 1.1.2. strutture di fondazione indirette
- 1.2. Strutture in elevazione
  - 1.2.1. strutture di elevazione verticali
  - 1.2.2. strutture di elevazione orizzontali e inclinate
  - 1.2.3. strutture in elevazione spaziali
- 1.3. Strutture di contenimento
  - 1.3.1. strutture di contenimento verticali
  - 1.3.2. strutture di contenimento orizzontali
2. Chiusure
  - 2.1. Chiusure verticali
    - 2.1.1. pareti perimetrali verticali
    - 2.1.2. infissi esterni verticali
  - 2.2. Chiusure orizzontali inferiori
    - 2.2.1. solai a terra
    - 2.2.2. infissi orizzontali
  - 2.3. Chiusure orizzontali su spazi esterni
    - 2.3.1. solai su spazi aperti
  - 2.4. Chiusure superiori
    - 2.4.1. coperture (o solai di copertura)
    - 2.4.2. infissi esterni orizzontali o inclinati
3. Partizioni interne
  - 3.1. Partizioni interne verticali
    - 3.1.1. pareti interne verticali
    - 3.1.2. infissi interni verticali
    - 3.1.3. elementi di protezione
  - 3.2. Partizioni interne orizzontali
    - 3.2.1. solai
    - 3.2.2. soppalchi
    - 3.2.3. infissi interni orizzontali
  - 3.3. Partizioni interne inclinate
    - 3.3.1. scale interne
    - 3.3.2. rampe interne
4. Partizioni esterne
  - 4.1. Partizioni esterne verticali
    - 4.1.1. elementi di protezione
    - 4.1.2. elementi di separazione
  - 4.2. Partizioni esterne orizzontali
    - 4.2.1. balconi e logge
    - 4.2.2. passerelle
  - 4.3. Partizioni esterne inclinate
    - 4.3.1. scale esterne
    - 4.3.2. rampe esterne

## 5. Impianti di fornitura servizi

- 5.1. Impianto di climatizzazione
  - 5.1.1. alimentazione
  - 5.1.2. gruppi termici
  - 5.1.3. centrali di trattamento fluidi
  - 5.1.4. reti di distribuzione e terminali
  - 5.1.5. reti di scarico condensa
  - 5.1.6. canne di esalazione
- 5.2. Impianto idrosanitario
  - 5.2.1. allacciamenti
  - 5.2.2. macchine idrauliche
  - 5.2.3. accumuli
  - 5.2.4. riscaldatori
  - 5.2.5. reti di distribuzione acqua fredda e terminali
  - 5.2.6. reti di distribuzione acqua calda e terminali
  - 5.2.7. reti di ricircolo dell'acqua calda
  - 5.2.8. apparecchi sanitari
- 5.3. Impianto di smaltimento liquidi
  - 5.3.1. reti di scarico acque fecali
  - 5.3.2. reti di scarico acque domestiche
  - 5.3.3. reti di scarico acque meteoriche
  - 5.3.4. reti di ventilazione secondaria
- 5.4. Impianto di smaltimento aeriformi
  - 5.4.1. alimentazione
  - 5.4.2. macchina
  - 5.4.3. reti di canalizzazione
- 5.5. Impianto di smaltimento solidi
  - 5.5.1. canna di caduta
  - 5.5.2. canna di esalazione
- 5.6. Impianto di distribuzione gas
  - 5.6.1. allacciamenti
  - 5.6.2. reti di distribuzione e terminali
- 5.7. Impianto elettrico
  - 5.7.1. alimentazione
  - 5.7.2. allacciamenti
  - 5.7.3. apparecchiature elettriche
  - 5.7.4. reti di distribuzione e terminali
- 5.8. Impianto di telecomunicazioni
  - 5.8.1. alimentazione
  - 5.8.2. allacciamenti
  - 5.8.3. reti di distribuzione e terminali
- 5.9. Impianto fisso di trasporto
  - 5.9.1. alimentazione
  - 5.9.2. macchina

- 
- 5.9.3. parti mobili
  - 6. Impianti di sicurezza
  - 6.1. Impianto antincendio
    - 6.1.1. allacciamenti
    - 6.1.2. rilevatori e traduttori
    - 6.1.3. reti di distribuzione e terminali
    - 6.1.4. allarmi
  - 6.2. Impianto di messa a terra
    - 6.2.1. reti di raccolta
    - 6.2.2. dispersori
  - 6.3. Impianto parafulmine
    - 6.3.1. elementi di captazione
    - 6.3.2. rete
    - 6.3.3. dispersori
  - 6.4. Impianto antifurto e antintrusione
    - 6.4.1. alimentazione
- 

- 
- 6.4.2. rivelatori e trasduttori
  - 6.4.3. rete
  - 6.4.4. allarmi
  - 7. Attrezzature interne
  - 7.1. elemento fisso d'arredo domestico
    - 7.1.1. pareti-contenitore (\*)
  - 7.2. blocco servizi
  - 8. Attrezzature esterne
  - 8.1. arredi esterni collettivi
  - 8.2. allestimenti esterni
    - 8.2.1. recinzioni (\*)
    - 8.2.2. pavimentazioni esterne (\*)
- (\*) Voci esemplificative non costituenti elenco esaustivo.

**Art. 1.o - 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 10% 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 (o copertura, o comunque da un 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 m. 1,50.

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.

**Art. 1.p - Esempificazione delle definizioni di cui agli artt. 1.l e 1.m**

1. Le articolazioni degli spazi secondo la logica della funzione e quella del grado di protezione si incrociano secondo la seguente figura 1.

Nelle caselle di incrocio sono indicati, a titolo esemplificativo, nomi comunemente utilizzati per i diversi tipi di spazio.

Figura 1

		Spazi chiusi (locali)	Spazi coperti aperti	Spazi scoperti
1. Spazi fruizione dell'utenza 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	
	1.3. Spazi di circolazione e collegamento <i>1.3.1. orizzontale</i>	Corridoio, disimpegno, ingresso, atrio, vestibolo	Ballatoio, portico	viale di accesso, passaggio scoperto
	<i>1.3.2. verticale</i>	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
	3.2. Spazi di circolazione e collegamento <i>3.2.1. orizzontale</i>	Androne, atrio, pianerottolo	Portico, ballatoio coperto	viale di accesso, ballatoio scoperto
	<i>3.2.2. verticale</i>	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	

**Art. 1.q - 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 sono su due 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 privo di chiusure perimetrali; l'intradosso della partizione superiore o della copertura può presentarsi piano, inclinato, voltato, ecc..

**2. Soppalco**

Si definisce *soppalco* (numero 3.2.2 del precedente articolo 1.n) 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; il soppalco, entro questi limiti, non determina un ulteriore piano.

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 (numero 3.2.1 del precedente articolo 1.n) e determina quindi un ulteriore piano.

Le partizioni orizzontali interne non portanti si considerano infissi orizzontali interni al vano (di cui al numero 3.2.3 del precedente articolo 1.n; ad esempio un controsoffitto); in ogni caso non danno luogo ad un ulteriore piano né ad un soppalco.

**3. Spazio interrato**

Uno spazio chiuso, o aperto coperto, di un edificio si definisce *interrato* quando la quota dell'intradosso della chiusura superiore o partizione superiore non supera la *quota al suolo* QS (come definita all'art. 2.g) per più di m. 0,90.

**4. Piano interrato**

Un piano di un edificio è definito *interrato* quando è composto esclusivamente da spazi interrati.

**5. Piano fuori terra**

Si definiscono piani *fuori terra* tutti i piani dell'edificio salvo i piani interrati.

**6. Primo piano fuori terra**

Si definisce *primo piano fuori terra* di un edificio quello posto a quota più bassa fra i piani fuori terra.

**7. Apertura**

Si definiscono aperture tutte le porzioni aperte o apribili delle chiusure di un edificio.

Sono ad esempio aperture:

- le vedute, di cui all'art. 900 del Codice Civile,
- le porte (pedonali o carrabili),

- i lucernai apribili.

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

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

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

1 Per *profilo* di una costruzione si intende la linea chiusa che costituisce il contorno della proiezione ortogonale della costruzione su un piano.

#### **Art. 2.b - Sagoma lorda di una costruzione**

1. Per *sagoma lorda* di una costruzione si intende la figura geometrica tridimensionale delimitata dall'insieme (inviluppo) dei profili. La sagoma lorda pertanto rappresenta la forma esterna della costruzione, comprensiva di tutte le sue parti (anche aggettanti o interrate o accessorie, ecc.).

2. Il *volume della sagoma lorda* è la misura in mc. della sagoma lorda.

#### **Art. 2.c - Sedime di una costruzione e superficie occupata (SO)**

1. Per *sedime* di una costruzione si intende il profilo della costruzione, comprensiva di tutte le sue parti, proiettato sul piano orizzontale rappresentante il suolo. Non fanno parte del sedime quelle porzioni di suolo che sono soltanto rimodellate in relazione alla costruzione, ma non sono interessate da manufatti; sono viceversa parte del sedime quelle porzioni di suolo nelle quali il suolo stesso è stato interessato o integrato con materiali da costruzione idonei al suo consolidamento.

2. Per *superficie occupata (SO)* si intende la misura in mq. dell'area del sedime.

#### **Art. 2.d - Perimetro di attacco al suolo e impronta**

1. Per *perimetro di attacco al suolo* di una costruzione si intende la linea chiusa che rappresenta la linea di contatto fra la costruzione (intesa comprensiva di tutte le sue parti) e la superficie del suolo.

2. Per *impronta* si intende la figura piana racchiusa dalla proiezione del perimetro di attacco al suolo sul piano orizzontale.

3. Per *superficie dell'impronta* si intende la misura in mq. dell'area dell'impronta.

#### **Art. 2.e - Sagoma lorda e sedime fuori ed entro terra**

1 La linea di attacco al suolo delimita le parti della costruzione che si trovano fuori terra da quelle che si trovano entro terra.

In conseguenza sono definiti:

- la *sagoma lorda fuori terra* quale inviluppo dei profili delle parti fuori terra della costruzione;
- la *sagoma lorda entro terra*, quale inviluppo dei profili delle parti interrate;
- il *sedime fuori terra* quale proiezione sul piano orizzontale delle sole parti fuori terra della costruzione, e la *superficie occupata fuori terra* quale misura della sua area in mq.;
- il *sedime entro terra*, quale proiezione sul piano orizzontale delle sole parti entro terra della



costruzione, e la *superficie occupata entro terra*, quale misura della sua area in mq.

**Art. 2.f - 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. Le superfici grigliate sono considerate semi-permeabili e pertanto si considerano permeabili nella misura del 50% della superficie complessiva.

2. Si definisce *superficie permeabile (SP)* di un lotto la porzione di questo che viene lasciata priva di qualunque tipo di pavimentazioni (ancorché grigliate) o di costruzioni fuori o entro terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

**Art. 2.g - 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), o locale.

**Art. 2.h - Quota massima (Q max) e Quota minima (Q min.)**

1. La *quota massima* di una costruzione è la quota del suo punto più alto, non escludendo alcun elemento della costruzione.

2. La *quota minima* di una costruzione è la quota del suo punto più basso, non escludendo alcun elemento della costruzione.

**Art. 2.i - Altezza da terra e profondità da terra**

1. Si definisce *altezza da terra* di una costruzione la differenza tra le due quote Qmax e QS.

2. Si definisce *profondità da terra* di una costruzione la differenza tra le due quote Qmin e QS.

**Art. 2.j - Superficie di una unità organica**

1 La superficie di una Unità organica (Unità Edilizia, Unità Fondiaria, ecc.) è la misura dell'area dell'Unità, proiettata sul piano orizzontale.

**Art. 2.k - Rapporto di occupazione**

1 Si definisce *rapporto di occupazione* il rapporto percentuale fra la superficie occupata di una costruzione e la superficie fondiaria (SO/SF) oppure la superficie territoriale (SO/ST).

**Art. 2.l - 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****Art. 2.m - Sagoma netta convenzionale (SA.N.)**

1. Si definisce *sagoma netta convenzionale* di un edificio, o semplicemente *sagoma netta* (SA.N.), la figura geometrica costituita dalle superficie (piane o non piane) 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;
- dall'estradosso delle coperture degli spazi aperti coperti e dalle loro proiezioni sulle superfici di calpestio sottostanti;
- dalla 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'Art. 1.2.14) 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.

**Art. 2.n - Sagoma netta fuori ed entro terra**

1. Si definisce *Sagoma netta fuori terra* (SA.N.f.t.) la figura geometrica costituita dalla sagoma netta escludendo da questa i piani interrati.

La sagoma netta fuori terra è delimitata verso il basso dalla superficie di calpestio del piano più basso non interrato.

2. Si definisce *sagoma netta entroterra* (SA.N.e.t.) la figura geometrica che costituisce la differenza fra la sagoma netta e la sagoma netta fuori terra.

**Art. 2.o - Volume della sagoma netta di un edificio (V.sa.n.)**

1 Si definisce *Volume della sagoma netta di un edificio* la misura in mc. del volume della figura geometrica definita sagoma netta.

**Art. 2.p - Volume della sagoma netta fuori terra (V.sa.n.f.t.)**

1 Si definisce *Volume della sagoma netta fuori terra* la misura in mc. della figura geometrica definita sagoma netta fuori terra.

**Art. 2.q - Involucro (INV)**

1 Si definisce *involucro* di un edificio la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) 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.

**Art. 2.r - Involucro fuori ed entro terra**

1 Si definisce *Involucro fuori terra* (INV.f.t.) la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi dell'edificio, escludendo da questo i piani interrati.

L'involucro netto fuori terra è delimitato verso il basso dalla superficie di calpestio del piano più basso non interrato.

2 Si definisce *involucro entrotterra* la figura geometrica che costituisce la differenza fra l'involucro totale e l'involucro netto fuori terra.

**Art. 2.s - Volume dell'Involucro (V.inv.)**

1 Si definisce *volume dell'involucro di un edificio* la misura in mc. del volume della figura geometrica definita involucro.

**Art. 2.t - Volume dell'involucro fuori terra (V.inv.f.t.)**

1 Si definisce *volume dell'involucro fuori terra* di un edificio la misura in mc. del volume della figura geometrica definita involucro netto fuori terra.

**Art. 2.u - Superficie coperta (SQ)**

1 Si definisce *superficie coperta* di un edificio la figura piana che costituisce la proiezione della sagoma netta fuori terra sul piano orizzontale.

**Art. 2.v - 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.

**Art. 2.w - Superficie utile (SU) ~~Superficie accessoria (Sae)~~**

1. La Superficie utile (SU) di una unità immobiliare è data dalla somma della superficie netta di tutti gli spazi chiusi fruibili che compongono l'U.I., salvo quelli che costituiscono sue pertinenze.

2. La SU di un'unità edilizia o di un edificio è data dalla somma delle SU delle sue U.I.

3. *Tutti i locali con altezza media maggiore o uguale a ml. 2,70 a qualunque livello collocati*

sono considerati nel conteggio della SU indipendentemente dalla destinazione d'uso prevista.

### **Art. 2.w1 - Superficie accessoria (Sac)**

1. La Superficie accessoria (Sac) di un'unità edilizia, è data dalla somma di tutte le superfici nette di pavimento, a tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni accessorie dell'attività cui l'unità edilizia è destinata.

2. Costituiscono pertanto Sac:

a) tutti i locali condominiali ad uso di servizio in comune, anche se hanno i requisiti di locali abitabili a termini di RUE a qualunque livello collocati;

b) le cantine e gli altri locali di servizio a qualunque livello collocati;

c) i locali di servizio ad uso privato localizzati al piano sottotetto, aventi altezza media superiore a m. 1,70 ed inferiore a m. 2,70;

d) le centrali termiche e di condizionamento per le parti eccedenti i 6 mq di superficie e le superfici tecnologiche non direttamente collegate ad impianti per il miglioramento energetico degli edifici;

e) spazi di servizio e di collegamento orizzontale dell'unità edilizia, di uso comune a più unità immobiliari, siano essi chiusi o aperti e coperti: ad esempio autorimesse condominiali (conteggiate nei termini indicati all'art. 2.x), soffitte condominiali, lavanderie, stenditoi, depositi, locali di servizio condominiale in genere, atri e androni, ballatoi, disimpegni, porticati e simili;

f) pertinenze esclusive delle singole unità immobiliari, chiuse, o aperte e coperte, e cioè: autorimesse e posti-auto pertinenziali (conteggiate nei termini indicati all'art. 2.x – 2.x1), cantine, soffitte pertinenziali (non abitabili), lavatoi, depositi ed altri locali di servizio con altezza media interna non superiore a m. 2,50 (per le autorimesse può essere ammessa un'altezza massima di 2,65 mt);

3. Nelle U.I. non residenziali (destinate ad attività produttive, direzionali, alberghiere, commerciali, agricole, ecc.) la superficie utile (SU) è la somma delle superfici nette di tutti i piani, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia e dei locali adibiti ad uffici, le tettoie ed i porticati. Nelle stesse U.I. la superficie accessoria (Sac) è la superficie netta destinata al servizio dell'attività e comprende:

manufatti accessori, di cui all'art.2.w1 precedente.

### **Art. 2.x - Specificazioni sulla misurazione della SU e della SAC**

1. Sia la SU che la Sac si misurano al netto di strutture portanti e chiusure (ad es. murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre) e di spazi tecnici non praticabili (ad es. canne fumarie e di ventilazione, cavedii tecnologici, intercapedini isolanti non praticabili), e al lordo di attrezzature di arredo (ad es. armadi a muro e pareti-contenitore).

#### **Art. 2.x1 – Parti che non costituiscono SU né SAC**

1. Non costituiscono né SU, né Sac le superfici dei seguenti elementi:

- a) Le autorimesse pertinenziali di uso privato e/o condominiale, nei limiti corrispondenti a quanto richiesto dal RUE (art. 15 – Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali), compresi i corselli condominiali delle autorimesse anche se coperti;
- b) i porticati o gallerie con servitù di uso pubblico;
- c) gli spazi di collegamento verticale: ad esempio le scale, le rampe, i vani di ascensori e montacarichi;
- d) tutti gli spazi scoperti di uso comune a più unità immobiliari;
- e) tutti gli spazi non fruibili;
- f) gli spazi coperti sottostanti a scale esterne
- g) spazi aperti e coperti (logge, balconi coperti, portici e simili) e spazi scoperti pertinenti delle singole unità immobiliari (balconi scoperti, terrazze).
- h) i "sottotetti tecnici inutilizzabili" con altezza media inferiore a 1,70, non accessibili.
- i) gli spazi tecnici praticabili contenenti impianti dell'edificio fino ad un massimo di 6,00 mq ed altezza non superiore a 2,50 m. Ad esempio: centrale termica, vano motore dell'ascensore, locale tecnico.
- j) locali tecnici necessari per l'ottenimento dei requisiti previsti dalla normativa sul risparmio energetico, documentati a livello progettuale.
- k) strutture leggere da giardino fino a 6 mq chiuse e fino a 14,00 mq aperte su tre lati.
- l) Pensiline.

2. Nelle U.I. non residenziali non contribuiscono al calcolo della Superficie accessoria (SAC) 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.

3. Non contribuiscono altresì al calcolo della SAC i parcheggi interrati e seminterrati nella misura minima prescritta dalle presenti norme come dotazioni pertinenziali delle attività da insediare.

4. Le scale sono escluse dal computo limitatamente alla proiezione delle rampe e agli eventuali pianerottoli intermedi se si tratta di scale interne ad una singola unità immobiliare (es. alloggio in duplex, scuola, albergo e simili); sono esclusi anche i pianerottoli di arrivo se si tratta di scale comuni che disimpegnano più unità immobiliari e purché ciascun pianerottolo non superi l'ampiezza di mq. 4 per ciascuna unità immobiliare disimpegnata.

5. Le autorimesse non sono da considerare pertinenziali, ma unità immobiliari autonome quando hanno un'altezza utile media superiore a m. 3,20 e in ogni caso quando costituiscono componente essenziale di un'attività economica: ad esempio attività di trasporto, di corriere, di noleggio veicoli, parcheggi privati a pagamento e simili; in questi casi, di conseguenza, costituiscono SU se chiuse, o SAC se aperte e coperte.

6. Si considerano 'cantine' (e quindi Sac) esclusivamente vani posti in piani interrati, oppure vani posti nel primo piano fuori terra. Vani chiusi posti in piani diversi non possono essere considerati cantine.

7. I vani sottotetto (o soffitte):

- *non sono conteggiate come superficie le parti con altezza utile inferiore o uguale a 1,70 m. Tali locali possono essere serviti solo da scale retrattili.*
- *sono conteggiate come superficie accessoria le parti con un'altezza utile maggiore di 1,70 m ed inferiore a 2,70 m.*
- *sono conteggiate come superficie utile le parti con un'altezza utile uguale o maggiore di 2,70 m.*

sono considerati spazi comuni della U.E. qualora siano condominiali o comunque di uso comune a più U.I., nel tal caso costituiscono SAC della U.E..

8. Nelle unità immobiliari residenziali i vani di altezza netta media superiore a m. 5,00 sono computati come SU per il doppio della loro superficie.

### **Art. 2.y - Rapporti minimi e massimi fra SU e Sac**

1. Gli spazi chiusi di pertinenza delle singole unità immobiliari, e cioè esclusivamente: cantine, autorimesse pertinenziali (per la parte eccedente la dotazione minima richiesta dal RUE all'art.15), soffitte pertinenziali, si considerano Sac solamente alle seguenti condizioni:

- si trovino in piani interrati;
- oppure, se posti in piani non interrati, la superficie complessiva di tali spazi posti in piani non interrati non ecceda il 50% della SU dell'unità edilizia. L'eventuale eccedenza è da considerare SU.

2. La superficie accessoria (*calcolata sulla dotazione reale*) di ciascuna unità immobiliare (comprensiva degli spazi ad uso privato e della quota parte di quelli di uso comune) non può essere inferiore al 20% della SU.

3. *Tra i locali di servizio in comune, oltre a quelli tecnici, di collegamento e di deposito (in particolare per biciclette) sono compresi quelli destinati al gioco dei bambini e ad altre varie attività collettive; tali locali ad uso sociale debbono essere previsti in tutte le nuove costruzioni condominiali che contengano piu' di 6 (sei) unità immobiliari residenziali, in misura non inferiore a 3 mq/alloggio, con un minimo comunque di 20 mq oltre a locali destinati a wc. Tali locali dovranno avere requisiti di abitabilità, è possibile derogare l'altezza di tali locali se giustificata da ragioni tecnico – costruttive che saranno valutate insindacabilmente dall'Ufficio Tecnico Comunale. Nelle unità edilizie prevalentemente residenziali costituite da 6 (sei) o più unità immobiliari, aventi spazi od aree comuni, è richiesta una dotazione di spazi condominiali, quali sala riunioni, stenditoio, gioco bimbi, lavanderia, ecc., pari ad almeno l'8% della SU delle unità edilizie. E' possibile realizzare il 30% della dotazione richiesta mediante spazi aperti e coperti (logge, balconi coperti, portici e simili). La condizione non si applica alle residenze a schiera e agli edifici preesistenti già costituiti da 6 (sei) o più unità immobiliari.*

### **Art. 2.z - Superficie Complessiva (SC)**

1. La Superficie Complessiva (SC) degli edifici è data convenzionalmente dalla seguente formula:

$$SC = SU + 0,60 Sac$$

nella quale SU = Superficie utile di cui all'art. 2.w e Sac = Superficie accessoria di cui all'art.

2.w1.

2. La SC è la misura che si utilizza nel calcolo dell'indice di utilizzazione territoriale UT e dell'indice di utilizzazione fondiaria UF. La SC si utilizza inoltre ai fini del calcolo del contributo di concessione afferente il costo di costruzione, essendo corrispondente alla "superficie complessiva" di cui all'Art. 2 del D.M. 10/05/1977 n. 801.

3. Qualora in un edificio con più U.I. siano presenti (o previsti) usi urbanistici diversi, si definisce SC specifica di un determinato uso quella costituita dagli spazi delle U.I. aventi (o destinate a) quel determinato uso e dai relativi spazi di pertinenza esclusiva; in tal caso la superficie accessoria costituita dagli spazi comuni a più U.I. è attribuita all'uso percentualmente maggioritario nell'edificio.

#### **Art. 2.aa - Altezza utile**

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:

- delle travi principali ricalate,
- delle irregolarità e dei punti singolari,
- delle attrezzature di arredo fisso interne al vano (quali ad esempio armadi a muro o mensole che non diano luogo a soppalchi),
- 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 m. 1,80, vedi art. 1.m), 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.

#### **Art. 2.ab - Altezza utile netta media**

1. L'*altezza utile netta* di un punto di uno spazio chiuso o di un spazio aperto coperto corrisponde alla misura dell'altezza utile, come definita all'articolo precedente, tenendo però conto, in eventuale detrazione:

- delle attrezzature di arredo fisso interne al vano,
- degli infissi interni, o controsoffitti.

2. L'*altezza utile netta media* di un vano (detta anche altezza virtuale), quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenza costante, è data dalla media delle altezze utili nette, 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.

3. L'altezza utile netta media (h) è la misura che si considera ai fini del rispetto dei requisiti di altezza minima dei vani, fissati dalla legge e dal Regolamento Edilizio.

#### **Art. 2.ac - Altezza del fronte di un edificio (HF)**

- 1) *Si definisce altezza di un fronte di un edificio AF l'altezza del punto più alto della sua intersezione con l'intradosso del solaio di copertura. Quando l'inclinazione del solaio di copertura supera il 40%, l'altezza del fronte si assume pari al punto più alto dell'estradosso del solaio stesso*
- 2) *Le altezze di cui al comma precedente si misurano dal punto più basso del piano di utilizzo esterno del terreno ai piedi di ciascun fronte: e cioè dal piano finito del marciapiede, o dell'area cortiliva, o del terreno naturale sistemato; detto piano esterno può essere orizzontale o inclinato.*
- 3) *In ogni caso il piano di utilizzo esterno del terreno, pavimentato o non pavimentato, nelle sistemazioni di progetto non può modificare la quota al suolo preesistente per più di 1,50 mt. (fatte salve, ovviamente, rampe e scale di accesso); in situazioni di forte pendenza è possibile ammettere la deroga adeguatamente giustificata con motivazioni tecniche.*
- 4) *Dalla misura dell'altezza AF restano esclusi i volumi e gli altri manufatti ad uso puramente tecnologico, quali extracorsa-ascensori, comignoli e ciminiere, torri di ventilazione e di raffreddamento, serbatoi, pali, tralicci, antenne e simili e qualsiasi altro volume tecnico o tecnologico.*
- 5) *L'altezza del e dei fronti principali, ovvero quelli prospicienti la pubblica via o aree pubbliche, non possono superare l'altezza massima prevista per l'ambito corrispondente.*

#### **Art. 2.ad - Altezza di un edificio (H)**

1. *L'altezza di un edificio è data dalla media delle altezze dei suoi fronti misurate come all'art. 2.ac.*
2. *L'altezza dell'edificio non terrà conto di altezze superiori a quelle previste per l'ambito nel caso in cui sia certificato l'utilizzo di spazi per il raggiungimento di requisiti di prestazioni energetiche.*

#### **Art. 2.ae - 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. 1,30.
2. *Per numero di piani totale (NPT) si intende il numero massimo di piani sovrapposti senza alcuna esclusione.*

#### **Art. 2.af - Superficie di vendita (SV)**



1. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è la misura 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.

2. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa", purché non adibiti all'esposizione di merci.

3. Non fa parte della superficie di vendita quella relativa a locali di esposizione permanentemente chiusi al pubblico.

4. *Ai sensi della DCR 344/2002, 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, 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.";*

### **Art. 3 – Definizione dei parametri e indici urbanistici**

#### **Art.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., in cui si applicano specifiche disposizioni normative, differenziate rispetto a quelle di ambiti limitrofi anche all'interno dello stesso ambito.

#### **Art.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 ... della L.R. n.20/2000. I comparti sono individuati graficamente nelle tavole in scala 1:5.000 e 1:2.000.

**Art. 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 opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
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).

**Art. 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 lordo delle aree da riservare, in base alle presenti norme e alle norme del POC, alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ad altre destinazioni non edificatorie; può essere individuata nelle tavole 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 SC edificabile o edificata e la relativa superficie fondiaria.

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

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

**Art. 3.f – Carico urbanistico**

1. 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 3.4.1998 per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione. Viene valutato in particolare ai fini della compatibilità di nuove destinazioni d'uso rispetto alle 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.

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.

**Art. 3.g - Potenzialità edificatoria (P.E.)**

- 1 Si definisce potenzialità edificatoria di un comparto o di un'area la quantità massima di edificazione consentita dall'applicazione congiunta dei diversi indici, parametri e vincoli previsti dagli strumenti urbanistici.

- 2 La P.E. è attribuita ai titolari della proprietà degli immobili compresi 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.

**Art. 3.h - 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 atto autorizzativo (licenza, concessione, Permesso di Costruire, DIA), implica che in ogni richiesta successiva di 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.
2. In assenza di atti autorizzativi 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 ambiti diversi stabilita dal PSC e dal RUE stesso. Per "ambiti " si intendono quelli di cui alla L.R. 25.3.2000 n.20. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuna dei due ambiti (o sub-ambiti) dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nel medesimo ambito.
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.

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

1. Si definisce '*intervento*' un *evento intenzionale* che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d'uso 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 concessione.

**Art. 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 (alias INTERVENTI URBANISTICI):**

- Nuova urbanizzazione,
- Ristrutturazione urbanistica;

**B - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO FISICO:****B.1 - Interventi edilizi 'di recupero':**

- MO - Manutenzione ordinaria,
- MS - Manutenzione straordinaria,
- RS – Restauro scientifico,
- RC - Risanamento conservativo,
- RT – Ripristino tipologico,

- RE - Ristrutturazione edilizia.

**B.2 - Interventi edilizi di costruzione e demolizione:**

- NC - Nuova costruzione,
- RI - Ricostruzione,
- AM - Ampliamento,
- D - Demolizione.

**B.3 - 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*.

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

**Art. 6 - 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.

**Art. 7 - 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*. L'intervento di ristrutturazione urbanistica contempla il riordino dei frazionamenti catastali e 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.R.G. 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'****Art. 8 - Manutenzione ordinaria (MO)**

1. *Definizione:* 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 (1). 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: riparazione e sostituzione, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti di: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, manti di copertura, impermeabilizzazioni, guaine tagliamuro, grondaie, pluviali, canne e comignoli, antenne, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, recinzioni, pavimentazioni, sistemazioni e arredi dell'area di pertinenza.

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'art.2 del presente Allegato Capo III.

4. *Estensione dell'intervento:* l'intervento di Manutenzione Ordinaria (MO) può riguardare intere costruzioni o singole parti o unità immobiliari; tuttavia quando comprende la riteggiatura 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. *Procedure:* l'intervento MANUTENZIONE ORDINARIA (MO) è sottoposto a:

. Dichiarazione di inizio Attività, quando riguarda edifici vincolati ai sensi del Titolo I del D.Lgs. 490/99;

. Attività edilizia libera, in tutti gli altri casi, come previsto dall'art. 4 della Legge Regionale 31/2002.

6. *Rinvio alla legislazione nazionale:* con riguardo all'applicazione di norme procedurali e

fiscali, l'intervento MANUTENZIONE ORDINARIA (MO) corrisponde a quello di cui all'allegato – Definizioni degli interventi edilizi – alla L.R. 31/2002.

### **Art. 9 - 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, le costruzioni, nonché per adeguarle e integrarle 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:

- consolidamento o sostituzione, senza modificarne la posizione, di strutture portanti, chiusure, partizioni esterne, partizioni interne orizzontali o inclinate (1);
- realizzazione, modifica o eliminazione di partizioni verticali interne alle singole U.I. o interne alle parti comuni;
- 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 alla lettera b) del comma 2 del precedente Art. 84.5, quando non sono già preesistenti, oppure quando comportano modifiche delle caratteristiche, posizioni, forme e colori 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:

- modifica del numero di Unità Immobiliari di cui è composta l'U.E., e del numero dei piani

(NP);

- 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. se non per quanto può derivare dalla modifica, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle U.I. o interne alle parti comuni.

L'intervento MS può infine dare luogo ad incremento della 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 nazionale*: con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali, l'intervento MS corrisponde a quello di cui alla lettera b) all'allegato – Definizioni degli interventi edilizi – alla L.R. 31/2002.

6. *Procedure*: l'intervento MS è sottoposto a:

denuncia asseverata di inizio attività nei casi ammessi ai sensi dell'art.8 della L.R.31/2002

Non è sottoposta ad alcuna procedura autorizzativa l'installazione di antenne su edifici, al servizio di un'unica unità immobiliare o condominiali, purché la quota massima dell'antenna non superi quella dell'edificio per più di m. 2,00.

## **Art. 10 -- 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:

2.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;

2.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.

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

2.d l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali.

3 *Procedure.* L'intervento RS è sottoposto a:

- dichiarazione di inizio di attività ai sensi art. 8 L.R. 31/2002 e Permesso di Costruire se determina incremento del carico urbanistico e per gli interventi in centro storico e nelle zone agricole di valore paesaggistico ambientale.

### **Art. 11 – 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 *mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.* 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 Art. ~~4-5-6~~ 9 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 dei parametri SU e SacAC 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 (SacAC) interrato;
  - d) creazione, modifica, eliminazione di soppalchi;
  - e) trasformazione di vani chiusi da SacAC in SU o viceversa;
- nei casi a), b) e c) gli eventuali incrementi di SU o di SacAC 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.R.G. 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 nazionale*: con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento RC corrisponde a quello di 'restauro e risanamento conservativo' di cui alla lettera c) del primo comma dell'Art. 31 della L. 5/8/1978 n. 457.

6. *Procedure*. L'intervento RC è sottoposto a:

dichiarazione di inizio di attività ai sensi art. 8 L.R. 31/2002 e Permesso di Costruire se determina incremento del carico urbanistico e per gli interventi in centro storico e nelle zone agricole di valore paesaggistico ambientale.

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

Definizione: 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.

Il tipo di intervento prevede:

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

3 *Procedure*. L'intervento RT è sottoposto a:

- dichiarazione di inizio di attività ai sensi art. 8 L.R. 31/2002 e Permesso di Costruire se determina incremento del carico urbanistico e per gli interventi in centro storico e nelle zone

agricole di valore paesaggistico ambientale.

### **Art. 13 - Ristrutturazione edilizia (RE)**

1. *Definizione:* l'intervento di ristrutturazione edilizia (RE) è definito esclusivamente con riguardo agli edifici e relative unità edilizie; costituisce RE , l'intervento rivolto a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, pur restando nell'ambito della sagoma e dell'involucro dell'edificio esistente.

Gli interventi comprendono il ripristino o al sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. L'intervento RE può dare luogo a modifica o spostamento delle strutture portanti e dei solai; esso può avvenire anche per demolizione integrale dell'edificio preesistente e sua "fedele" ricostruzione.

2. Rientra nel tipo di intervento RE il recupero di sottotetti abitativi 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 e per l'installazione di impianti tecnologici.

3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.* L'intervento di RE può modificare i seguenti parametri: SU, SAC, NP, NPT. L'intervento RE deve dare luogo ad una sagoma netta f.t. e ad un involucro f.t. coincidenti o contenuti entro, rispettivamente, la sagoma netta f.t. e l'involucro f.t. 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 V.SA.N.f.t., V.Inv.f.t., SQ, H, possono essere uguali o inferiori a quelli precedenti.

4. *Estensione dell'intervento:* l'intervento RE deve in ogni caso essere esteso a riguardare un'intera Unità edilizia. L'intervento RE, qualora consista nella demolizione dell'edificio preesistente e sua fedele ricostruzione, non può essere associato ad intervento AM: la concomitanza di tali opere da luogo ad intervento RI di cui al succ. art.15.

5. *Rinvio alla legislazione nazionale:* con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento di RE corrisponde a quello di cui alla lettera e) del primo comma dell'Art. 8 della L.R. 31/2002.

6. *Procedure.*

L'intervento RE è soggetto a D.I.A. ai sensi dell'art. 8 della L.R. 31/2002 nei seguenti casi: quando l'intervento non determina incremento del c.u. e solo nel caso di edifici unifamiliari quando implica un aumento di S.C.< del 20%.

Soggetto a permesso di costruire ai sensi dell'art. 12 L.R. 31/2002 nei seguenti casi:

quando l'intervento determina aumento del c.u. e solo nel caso di edifici unifamiliari quando implica aumento di S.C. > del 20%;

negli interventi in centro storico e nelle zone agricole di valore paesaggistico ambientale.

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

### **Art. 14 - Nuova costruzione (NC)**

1. *Definizione:* Interventi di trasformazione edilizia non rientranti nelle categorie definite agli artt. 8-13 del presente Allegato. Sono comunque da considerarsi tali:

1.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;

1.b gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

1.c la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

1.d l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;

1.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;

1.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;

1.g la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato.

costituisce intervento di nuova costruzione (NC) la realizzazione di una o più costruzioni ex-novo, su un'unità di suolo precedentemente inedificata, o che ospitava costruzioni di categoria diversa.

2 *Procedura:* l'intervento NC relativo ad edifici, impianti o infrastrutture è sottoposto a permesso di costruire. L'intervento NC relativo a manufatti diversi (quelli normati all'art. 75.l comma 4 del RUE) è sottoposto a D.I.A., salvo i casi esentati ai sensi del successivo art.19.

### **Art. 15 - Ricostruzione (RI)**

1. *Definizione:* 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. *Procedura:* l'intervento RI relativo ad edifici, impianti o infrastrutture è sottoposto a permesso di costruire.

3. Con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento RI è equiparato ad un intervento di nuova costruzione, facendo riferimento ai parametri e alle misure dell'intero nuovo edificio che viene realizzato.

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

1. *Definizione:* per le costruzioni in generale, diverse dagli edifici, costituisce intervento di ampliamento di una costruzione esistente, quell'intervento che comporta la realizzazione di nuove porzioni di costruzione che vanno ad incrementare il sedime 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. *Procedure:* l'intervento AM riguardante edifici, impianti o infrastrutture è sottoposto a permesso di costruire. 4. 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.

#### **Art. 17 - Demolizione (D)**

1. *Definizione:* 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. *Procedure:* l'intervento D è sottoposto a permesso di costruire se riguarda immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 490/99; è sottoposto a D.I.A. in tutti gli altri casi.

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

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

1. *Definizione:* costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici (MM), le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, reinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, scavi archeologici, e simili.

2. *Procedure:* gli interventi MM sono sottoposti a DIA, 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 procedure autorizzative, ferme restando le eventuali altre procedure di legge.

Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.

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

1. *Definizione:* costituiscono intervento di installazione di elementi di arredo o di servizio (AR) i seguenti:

a) installazione di elementi di copertura mobile di spazi aperti: ad es. tende retrattili o avvolgibili, applicate ad edifici o su supporto autonomo;

b) installazione di insegne, di cartelli pubblicitari, di cartelli indicatori, formazioni di scritte pubblicitarie con qualsiasi tecnica;

c) modifica o sostituzione di vetrine (di locali commerciali, pubblici esercizi, e simili);

d) installazione di manufatti di arredo urbano: ad es. fioriere, panchine, fontane, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, fittoni;

e) *installazione di piccole costruzioni per il ricovero degli attrezzi da giardino entro il limite di 6 mq e altezza  $h = 2,50$  mt;*

f) *installazione di serre amatoriali completamente trasparenti salvo uno zoccolo in muratura di altezza non superiore ai 50 cm per una superficie massima di mq 15,00;*

g) *installazione di pergolati connotati da copertura discontinua, realizzati con sostegni orizzontali e verticali a supporto della vegetazione;*

h) *installazione di gazebi (piccole costruzioni per la sosta al coperto nei parchi e nei giardini);*

i) *installazione di tettoie aperte su tre lati per ricovero autovetture, di superficie per ogni posto auto non superiore a 14,00 mq, ed in numero pari al numero di posti auto carenti rispetto alle dotazioni minime previste dalle presenti norme;*

j) installazione di manufatti di servizio urbano; ad es. contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, cabine per servizi igienici, telefoni pubblici, pali per l'illuminazione, cartelli stradali, bacheche.

k) 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.

l) *installazione di antenne a servizio dell'abitazione*

2. *Procedure:* gli interventi di cui al primo comma sono soggetti a *Permesso di Costruire o DIA* nei seguenti casi:

- quando interessino spazi pubblici o spazi di uso pubblico;
- quando interessino spazi privati se l'oggetto installato (o la scritta, ecc.) risulti visibile da

spazi pubblici o spazi di uso pubblico.

3. *Le installazioni delle strutture di cui al comma 1 dovranno essere correttamente inserite nel contesto urbano e dovranno essere realizzate con tipologia e materiali tipici del contesto nel quale saranno inserite. Le richieste dovranno essere corredate di opportuna documentazione grafica e relazione tecnica sulla scelta della tipologia e dei materiali.*

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

### **Art. 20 - Cambio d'uso (CD)**

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

a) con riferimento alle costruzioni costituisce intervento CD la modifica del tipo d'uso, da uno a un altro dei tipi d'uso come classificati nel seguente art. 21; 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. 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..

#### *4. 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.

5. 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.

6. *Procedure:* l'intervento CD come definito al primo comma è sottoposto a denuncia di inizio attività fatto salvo quanto previsto dalle norme del RUE..

Qualora sia associato ad opere che configurano interventi edilizi soggetti a permesso di costruire esso si considera ricompreso nella medesima procedura di permesso di costruire.

## **CAPO 3 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO**

### **Art. 21 - 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 o concessione edilizia ovvero dalla autorizzazione 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 zone del territorio sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati e suddivisi nel rispetto dell'art. 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, *così come gli impianti tecnologici asserviti all'uso principale*.

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 (salvo quelle di cui all'uso d1) 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, TERZIARIE, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI**

Ai fini urbanistici per attività terziarie ed usi simili, si intendono:

gli usi U3, U4, U10;

le attività prosuttive integrabili nel contesto urbano limitatamente all'uso U12;

le attività di servizio limitatamente agli usi U15, U16, U17;

i servizi sociali di base limitatamente all'uso U21.

##### *U3. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.*

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



attività assimilabili.

*U4. Attività espositive, fieristiche, congressuali*

*Attività commerciali al minuto*

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

*U5. Esercizi 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:

U6.1.a - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto;

U6.1.n - 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:

U6.2.a - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;

U6.2.n - 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.

Nota:

Ai sensi dei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" approvati dal Consiglio Regionale dell'Emilia-Romagna il 23/9/1999 con atto n° 1253, "Si definisce Centro Commerciale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente. I Centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).

*Nell'ambito dei Centri commerciali si definiscono:*

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

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

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

*-attrazione di livello inferiore se comprensivi di medie strutture e/o grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq di SV per le strutture alimentari e di 10.000 mq.*

*per le strutture non alimentari, e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.*

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

*Per quanto riguarda le norme sulle procedure autorizzative, i Centri commerciali sono equiparati a singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva; analoga equiparazione è stabilita per quanto riguarda gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici, salvo diverse specifiche disposizioni.....”*

Pertanto, ai fini dei tipi d'uso urbanistici, i Centri commerciali sono ricompresi nell'ambito dei sopradefiniti 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.

*Per le procedure autorizzative e gli standard urbanistici occorre fare riferimento alla DCR 653/2005.*

#### *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.

#### *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'art.1 del D.L. 11/2/1998 n.32, servizi di lavaggio, grassaggio e di riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato

#### *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 – Artigianato compatibile con la residenza*

Ai fini igienici sanitari l'attività produttiva integrabile nel contesto urbano non deve assolutamente:

costituire rischio per la salute delle persone per la presenza nelle emissioni condotte e diffuse delle lavorazioni di sostanze in grado di provocare effetti dannosi acuti e/o a medio e lungo termine;

produrre disturbo o molestia all'abitato a causa dei rumori prodotti da una o più sorgenti sonore poste all'interno o all'esterno del sito di insediamento o installazione, e/o al loro periodo di esercizio, sommate al transito indotto di mezzi leggeri o pesanti, alla movimentazione cortiliva e al carico-scarico di materia prime e prodotti;

produrre disturbo o molestia all'abitato a causa delle sostanze odorigene presenti in emissioni condotte o diffuse, correlate alla loro bassa soglia olfattiva, la cui liberazione in ambiente si deve alla lavorazione delle materie prime di origine o a loro mero deposito, o all'utilizzo, anche discontinuo, di prodotti ausiliari per lavorazioni diverse dalla principale;

costituire un rischio di incidente in grado di interessare la popolazione residente svolgendo

una delle operazioni descritte all'allegato A del D.Lgs 17.08.1999 n. 334 e utilizzando sostanze e/o preparati definiti come pericolosi dalla normativa vigente in materia di etichettatura e imballaggio e trasporto in qualsiasi quantità ovvero solo detenendoli in deposito.

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; esclusivamente per l'attività n.91 (Centrale Termica) si considerano compatibili impianti aventi potenzialità inferiore alle 500.000 Kcal/h

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 U19.

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).

**U17 bis      Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto.**

Attività ludiche svolte in pubbliche sale da gioco, compresi quegli esercizi dedicati esclusivamente al gioco con apparecchi di cui all'art.110 comma 6 del TULPS (VLT, slot, sale bingo, sale scommesse), agenzie di scommesse ed attività aperte al pubblico ove si offrono servizi telematici di trasmissione dati comunque finalizzati al gioco d'azzardo ed alle scommesse di qualunque tipo.

1. Qualsiasi intervento edilizio che sia funzionale o comunque che comporti la nuova costruzione e gli interventi edilizi di recupero delle sale da gioco, nonché il mutamento di destinazione d'uso, con senza opere, da qualunque funzione a quella di sala da gioco, sono subordinati al rilascio del permesso di costruire, ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 4 luglio 2013 n. 5 (Semplificazione della disciplina edilizia) e in deroga al disposto dell'articolo 17 della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15. I termini istruttori di cui all'articolo 18, comma 4 della legge regionale n. 15 del 2013 sono raddoppiati. L'insediamento di sala da gioco o il mutamento di destinazione d'uso a sala da gioco ai sensi del presente comma comporta, a carico dell'intervento urbanistico ed edilizio da cui dipende, il reperimento della dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali di cui agli articoli 15 e 16 delle Norme del Regolamento Urbanistico Edilizio. Su queste dotazioni non trova applicazione la possibilità di monetizzazione di cui all'articolo 18 delle Norme del RUE.
2. Le disposizioni di cui al comma 1 trovano altresì applicazione per i locali pubblici, aperti al pubblico e i circoli privati nonché per le attività commerciali e i pubblici esercizi, comunque denominati, che siano destinati alla raccolta di scommesse o che offrano servizi telematici di trasmissione dati anche al di fuori dai confini nazionali, finalizzati al gioco d'azzardo e alle scommesse. Ai fini del presente comma e in conformità all'articolo 1 della legge regionale 4 luglio 2013 n. 5, oltre alle sale da gioco di cui al TULPS, deve intendersi sala da gioco un qualsiasi luogo pubblico o aperto al pubblico o unità locale di circolo privato, associazione o simili, in cui sia presente o accessibile o praticabile qualsiasi apparecchio, congegno, forma di gioco lecito di cui all'articolo 86 TULPS o di cui all'articolo 88 TULPS o di cui all'articolo 110 TULPS, quali, a mero titolo esemplificativo e fermo restando il generale richiamo alle singole disposizioni del TULPS, slot machine, new slot, AWP, VLT
3. Ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, i locali indicati nei commi 1 e 2 sono sottoposti a controllo sistematico, ai sensi dell'articolo 23, comma 6, della legge regionale n. 15 del 2013. Per i medesimi locali non trova applicazione quanto previsto dall'articolo 23, comma 5 e comma 7 della legge regionale n. 15 del 2013.

U18. *Attività ricreative, sportive e di spettacolo* non rientranti nei requisiti di cui all'uso U17.

U19. *Attività sanitarie*

Comprende ospedali e case di cura; ambulatori aventi una SC superiore a 300 mq.; stabilimenti

di acque curative, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrati in esse.

*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; si veda anche agli art. 13 e 14 del RUE.

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

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

*U25. Istruzione 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 o artigianali* (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, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela.

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

U27. *Attività manifatturiere industriali o artigianali* (salvo quelle ricomprese nella sottocategoria b3.3) *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 zootecniche industriali.* 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

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.

U29. *Attività estrattive*

Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione e trasformazione 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.

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; aeroporti.

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

U32. *Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale*, e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche).

U33. *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, 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.

U34. *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. *Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli (caseifici, stagionatura prosciutti, ecc.)* 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;

U36. *Coltivazioni in serre fisse* comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche).

U37. *Attività agrituristiche* di cui alla legislazione in materia.

U38. *Esercizio e noleggio di macchine agricole* per conto terzi, con personale; può comprendere l'attività di riparazione di macchine agricole.

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

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 (o attrezzature del territorio)**

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

Si articola nei seguenti sottotipi:

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, immagini, suono (escluse le 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. - *Mobilità veicolare*

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

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.

U50. *Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili* (aree attrezzate per nomadi).

U51. *Attrezzature cimiteriali*

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

U52. *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.*

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

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. *Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.*

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

## **Art. 22 - 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 principale) per quelle unità immobiliari abitative in zona agricola che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturate con concessione gratuita ai sensi dell'Art. 9 lettera a) della legge 28/1/1977 n. 10 in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente autorizzati cambiamenti d'uso.

3 Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso U1, oppure l'uso U33, oppure l'uso U34, in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.