



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



## **DEFINIZIONI**

ADOZIONE: Del. C.C. n. ... del .....	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. ... del .....
--------------------------------------	--





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

# RUE

## REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

### DEFINIZIONI

ADOZIONE: Del. C.C. n. ... del .....	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. ... del .....
--------------------------------------	--

Il Sindaco  
Mauro MORRI

L'Assessore alla Pianificazione territoriale,  
Urbanistica, Edilizia pubblica e privata  
Alfio FIORI

Il Segretario Generale  
Alfonso PISACANE

Progettista responsabile:

Roberto Farina (OIKOS Ricerche Srl)

Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche:

Alessandra Carini (coord. operativo di progetto)

Francesco Manunza (coord. Q.C. e ValSAT del  
PSC)

Elena Lolli (analisi del sistema insediativo  
storico)

Diego Pellattiero (sistema insediativo storico)

Consulenti:

Leonardo Ubalducci

Collaboratori:

Antonio Conticello, Roberta Benassi  
(cartografia, elaborazioni S.I.T.) - Concetta  
Venezia (editing)

Comune di Santarcangelo di Romagna:

Oscar Zammarchi (Dirigente Settore Territorio)

Funzionari e addetti del Servizio Edilizia  
e Pianificazione Territoriale

progetti & ricerche  
**Oikos**  
Urbanistica Architettura Ambiente

FEBBRAIO 2010



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

### Allegato 1: DEFINIZIONI

#### INDICE

CAPO 1.	OGGETTI EDILIZI, PARAMETRI EDILIZI, PARAMETRI E INDICI URBANISTICI	1
Art. 1.	Definizione degli oggetti edilizi	1
Art. 1.a.	Costruzioni	1
Art. 1.b.	Edifici, fabbricati, manufatti accessori	1
Art. 1.c.	Impianto	2
Art. 1.d.	Infrastruttura	2
Art. 1.e.	Manufatti diversi	2
Art. 1.f.	Unità edilizia o organismo edilizio (U.E.)	3
Art. 1.g.	Unità fondiaria	3
Art. 1.h.	Unità impiantistica	4
Art. 1.i.	Unità infrastrutturale	4
Art. 1.j.	Scomposizione dell'U.E. in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni	4
Art. 1.k.	Unità abitativa	4
Art. 1.l.	Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione	5
Art. 1.m.	Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell'edificio	5
Art. 2.	Definizione dei parametri edilizi	7
	Parametri e misure relativi al suolo e alle costruzioni in generale	7
Art. 2.a.	Sagoma di una costruzione	7
Art. 2.b.	Sedime di una costruzione e superficie occupata (SO)	7
Art. 2.c.	Superficie impermeabilizzata e superficie permeabile (SP)	7
Art. 2.d.	Indice di permeabilità (IP)	7
Art. 2.e.	Quota al suolo (QS)	7
Art. 2.f.	Quota massima (QS max) e Quota minima (QS min.) rispetto al suolo	8
Art. 2.g.	Superficie coperta (SQ)	8
Art. 2.h.	Rapporto di copertura (RQ)	8
Art. 2.i.	Superficie utile (Su)	8
Art. 2.j.	Superficie accessoria (Sa) e specificazioni sulla Superficie utile	9
Art. 2.k.	Dotazioni minime e massime di Sa	9
Art. 2.l.	Specificazioni sulla misurazione della SU e della Sa	10
Art. 2.m.	Superficie Complessiva (SC)	12

Art. 2.n.	Superficie di vendita (SV)	12
Art. 2.o.	Altezza utile	12
Art. 2.p.	Altezza del fronte di un edificio (HF)	13
Art. 2.q.	Altezza di un edificio (H)	13
Art. 2.r.	Altezza massima di un edificio (Hmax)	13
Art. 2.s.	Numero di piani di un edificio (NP, NPT)	14
Art. 2.t.	Volume lordo (VI)	14
Art. 2.u.	Volume totale (Vt)	14
Art.2.v.	Superfetazione	14
Art. 3.	Definizione dei parametri e indici urbanistici	14
	Definizioni preliminari di termini utilizzati negli strumenti urbanistici	14
Art.3.a.	Ambito e sub-ambito	14
Art.3.b.	Campo di applicazione di una norma	15
Art. 3.c.	Superficie territoriale (ST) e Indice di utilizzazione territoriale (UT)	16
Art. 3.d.	Superficie fondiaria (SF) e Indice di utilizzazione fondiaria (UF)	16
Art. 3.e.	Lotto edificabile	16
Art. 3.f.	Superficie minima di intervento (SM)	16
Art. 3.g.	Carico urbanistico	16
Art. 3.h.	Potenzialità edificatoria (P.E.)	16
Art. 3.i.	Piani Urbanistici Attuativi (PUA)	17
Art.3.l.	Interventi unitari convenzionati (IUC)	17
Art.3.m.	Dotazioni territoriali	17
Art. 3.n.	Dotazioni ecologiche e ambientali	17
	Definizioni relative al - territorio rurale	18
Art.3.o.	Superficie fondiaria dell'unità agricola (SFa)	18
Art.3.p.	Piani di Riqualificazione e Ammodernamento Aziendale (PRA)	18
Art. 3.q.	Imprenditore agricolo professionale (IAP)	18
Art.3.r.	Centro aziendale agricolo	18
CAPO 2.	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI	18
Art. 4.	Intervento	18
Art. 5.	Tipi di intervento	18
A.	Interventi Urbanistici	20
Art. 6.	Nuova urbanizzazione	20
Art. 7.	Ristrutturazione urbanistica	20
B.	Tipi di interventi edilizi:	20
B1.	Interventi edilizi di 'recupero'	20
Art. 8.	Manutenzione ordinaria (MO)	20
Art. 9.	Manutenzione straordinaria (MS)	21
Art. 10.	Restauro scientifico (RS)	22
Art. 11.	Restauro e Risanamento conservativo (RRC)	23
Art. 12.	Ripristino Tipologico (RT)	25
Art. 13.	Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione (REv)	26

---

Art. 14.	Ristrutturazione edilizia (RE)	27
B2.	Interventi edilizi di costruzione e demolizione	28
Art. 15.	Nuova costruzione (NC)	28
Art. 16.	Ampliamento (AM)	29
Art. 17.	Demolizione (D) e Demolizione con ricostruzione (DR)	29
B3.	Interventi non edilizi	30
Art. 18.	Modificazione morfologica del suolo (MM)	30
Art. 19.	Installazione di elementi di arredo o di servizio (AR)	30
C.	Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso	30
Art. 20.	Cambio d'uso (CD)	30
CAPO 3.	DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO	31
Art. 21.	Casistica degli usi del territorio	31
	SPECIFICHE DEGLI USI	34
Art. 22.	Uso esistente	41
Art.23.	Funzioni non compatibili – definizioni – disciplina	41

---



**ABBREVIAZIONI**Parametri urbanistici

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

Parametri Edilizi

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

Strumenti attuativi preventivi e programmi attuativi

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

Tipi di interventoTipi di intervento edilizi di costruzione/demolizione

NC	= Nuova costruzione
AM	= Ampliamento

---

RI = Ricostruzione  
D = Demolizione  
DR = Demolizione con Ricostruzione

Tipi di intervento edilizi di recupero

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

Altri interventi (non edilizi)

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

Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso

CD = Cambio di destinazione d'uso

Varie

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

---

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

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

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

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

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

1. *Edificio* è qualunque costruzione stabile, dotata di copertura, comunque infissa al suolo con le più svariate tecnologie, che delimita uno spazio (o più spazi, anche su più piani).
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.
4. *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;
  - serre amatoriali completamente trasparenti, salvo uno zoccolo in muratura di altezza non superiore a 50 cm;
  - pergolati connotati da copertura discontinua realizzati con sostegni verticali ed orizzontali a supporto della vegetazione;
  - gazebi (piccole costruzioni per la sosta al coperto nei parchi e giardini);

- piccole tettoie aperte su tutti i lati per ricovero autovetture;
- autorimesse di altezza non superiore a m. 2,50.

I manufatti accessori sono assentibili anche se realizzati su terrazzi piani di copertura del primo livello fuori terra, in base a criteri di decoro architettonico e di corretto inserimento nel contesto..

#### 5. *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.c. Impianto**

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

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

1. 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:
  - le *infrastrutture per la mobilità*: ad esempio strade, percorsi pedonali e ciclabili, aeroporti, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone o merci, quali autoporti, piattaforme logistiche, metropolitane, tramvie, teleferiche, e simili;
  - le *infrastrutture tecnologiche* per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e per la comunicazione di informazioni tramite condutture, ad esempio: acquedotti, fognature, canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche e simili.

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

1. Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti

o infrastrutture, e cioè, a titolo di esempio non esaustivo:

- le **opere di sostegno e di contenimento**: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili;
- le **recinzioni** in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva);
- le **pavimentazioni**, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso;
- i **manufatti di servizio urbano e di arredo**: fontane, fioriere, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, fittoni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali;
- le **attrezzature sportive** di modesta dimensione e di uso strettamente **privato** pertinenziale ad edifici residenziali, quali: campi da bocce singoli, campi da tennis singoli, piscine di lunghezza non superiore a m. 25, altre attrezzature sportive private di dimensione analoga;
- le **opere cimiteriali** (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri;
- le **opere provvisionali**: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili.

#### **Art. 1.f. Unità edilizia o 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 autorimesse, cantine, centrale termica e altri impianti), e inoltre alberature, impianti e altri manufatti di pertinenza, quali le recinzioni, le pavimentazioni, ecc.. L'area di pertinenza può anche essere limitata al solo sedime; in tal caso l'U.E. coincide con l'edificio.
3. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo ad una propria U.E. Qualora due edifici aderenti costruiti originariamente come due U.E. indipendenti, siano stati organicamente connessi dal punto di vista funzionale e distributivo, sono da considerare un'unica U.E.

#### **Art. 1.g. Unità fondiaria**

1. Si definisce *Unità fondiaria* l'unità organica costituita, quale oggetto dominante, da un'area, non edificata, e dalle sue eventuali pertinenze (costruzioni accessorie,

alberature, ecc.), o da un'area con costruzioni soprastanti a carattere puramente accessorio.

2. Sono ad esempio unità fondiarie:
  - le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche '*lotti liberi*' o '*lotti 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.h. 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.i. 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.j. 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 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.k. Unità abitativa**

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

**Art. 1.l. 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 (copertura, o comunque elemento che in relazione allo spazio in questione funge da chiusura superiore: ad es. un solaio),
  - da eventuali ulteriori chiusure parziali o partizioni esterne,
  - nonché, per le parti non delimitate come sopra, dalla proiezione verticale del bordo della chiusura superiore, o copertura, sulla superficie di calpestio.
4. Si considera che costituisca chiusura superiore qualunque elemento tecnologico tale da garantire una protezione durevole da precipitazioni atmosferiche anche intense.
5. Si considera che non dia luogo ad uno spazio aperto coperto la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale di un elemento aggettante a sbalzo se la misura dello sbalzo non è superiore a m. 1,50.
6. Si considerano spazi scoperti le superfici di calpestio prive di coperture o chiusure superiori.

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

1. *Soppalco*  
Si definisce *soppalco* una partizione orizzontale interna portante che interessa solo una porzione di vano (o di uno spazio aperto coperto) inferiore alla metà della superficie del vano stesso, mantenendone l'unitarietà; il soppalco, entro questi limiti, non determina un ulteriore piano, pur aumentando la superficie utile o la superficie accessoria (quindi la S.C.) in funzione delle altezze nette degli spazi definiti dal soppalco stesso. L'altezza netta minima al di sopra e al di sotto del soppalco non può essere inferiore a m. 2,40. Nella funzione produttiva non si considerano né Su né Sa i soppalchi fino a 50 mq.
2. *Spazio interrato*  
Uno spazio chiuso, o aperto coperto, di un edificio si definisce *interrato* quando la quota dell'estradosso della chiusura superiore o partizione superiore non supera la *quota al suolo* QS (come definita all'art. 2.f) per più di m. 0,40. In caso di terreni inclinati, si

considera la media delle misure sui due lati lungo la linea di declivio.

3. *Piano interrato*  
Un piano di un edificio è definito *interrato* quando è composto esclusivamente da spazi interrati.
4. *Piano seminterrato*  
Uno spazio chiuso, o aperto coperto, di un edificio si definisce *seminterrato* quando la quota dell'estradosso della chiusura superiore o partizione superiore supera la *quota al suolo* QS (come definita all'art. 2.e) per più di m. 1,10, fino ad un massimo di m.1,80, mentre la quota di pavimento è al di sotto della quota al suolo.
5. *Piano fuori terra*  
Si definiscono piani *fuori terra* tutti i piani dell'edificio salvo i piani interrati.
6. *Piano terra o rialzato*  
Si definisce *piano terra o rialzato* di un edificio quello posto a quota più bassa fra i piani fuori terra, salvo i piani seminterrati.
7. *Piano sottotetto (soffitta)*  
Si definisce *piano sottotetto* di un edificio con copertura a falde inclinate quello compreso tra l'ultimo solaio piano e il solaio di copertura.
7. *Apertura*  
Si definiscono aperture tutte le porzioni aperte o apribili al passaggio della luce e/o dell'aria delle chiusure di un edificio.  
Sono aperture:
  - le vedute e le luci, così come definite dal Codice Civile,
  - le porte (pedonali o carrabili),
  - i lucernai apribili.
8. *Loggia, balcone e balcone coperto*  
Si definisce loggia uno spazio esterno pertinenziale all'unità abitativa e collegato direttamente ad essa, chiuso superiormente e su tre lati.  
Si definisce balcone uno spazio esterno pertinenziale all'unità abitativa e collegato direttamente ad essa, aperto su almeno due lati, anche se coperto da un altro balcone posto al piano superiore.  
Si definisce balcone coperto – assimilato alla loggia per il calcolo della Sa (vedi) - uno spazio esterno pertinenziale all'unità abitativa e collegato direttamente ad essa, aperto su almeno due lati, la cui copertura sia sostenuta da pilastri.

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

1. Figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compreso bow-windows, esclusi sporti aggettanti, balconi inferiori a m.2,00), con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.
2. Sono quindi esterni alla sagoma:
  - gli elementi aggettanti a sbalzo che non determinano spazi chiusi o spazi aperti coperti;
  - le componenti di impianto dell'edificio che sporgono dai piani fondamentali della sagoma, 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.b. Sedime di una costruzione e superficie occupata (SO)**

1. Profilo della costruzione, comprensiva di tutte le sue parti, proiettato sul piano orizzontale rappresentante il suolo (comprese le parti escluse dalla sagoma).
2. Per *superficie occupata* (SO) si intende la misura in mq. dell'area del sedime.

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

1. Si definisce *superficie impermeabilizzata*, ai fini urbanistici, la misura in mq. di quella porzione di sedime interessata da manufatti (fuori o entro terra) che impedisce alle acque meteoriche di penetrare nel terreno o comunque riduce l'entità di tale penetrazione. Tenuto conto della bassa permeabilità dello strato superficiale di terreno compattato, le pavimentazioni grigliate sono considerate permeabili per una superficie pari al 50% di quella effettiva (coefficiente di riduzione della permeabilità = 50%).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 manufatti fuori o entro terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

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

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

**Art. 2.e. 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.f. Quota massima (QS max) e Quota minima (QS min.) rispetto al suolo**

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* rispetto al suolo di una costruzione è la quota del suo punto più basso, non escludendo alcun elemento fuori terra della costruzione stessa.

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

- 1 Figura piana che costituisce la proiezione della sagoma sul piano orizzontale.

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

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

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

1. La Superficie utile (Su) di una unità immobiliare è data dalla somma della superficie netta di pavimento di tutti gli spazi chiusi fruibili che compongono l'unità immobiliare, salvo quelli che costituiscono sue pertinenze. La Su di un'unità edilizia o di un edificio è data dalla somma delle Su delle sue unità immobiliari.
2. La Su, nel caso degli alloggi, corrisponde alla "superficie utile abitabile" di cui all'art. 3 del D.M. 10/5/1977 n. 801, alla quale fanno riferimento le Tabelle parametriche regionali per gli oneri di urbanizzazione.
3. Con Sue si designa la superficie utile di un edificio esistente, calcolata con i criteri del presente RUE.
4. Per la conversione delle quantità di superfici edificabili calcolate con il parametro della Superficie utile lorda (Sul) del PRG previgente in Su (Superficie utile) del RUE, si adotta il

coefficiente convenzionale di conversione  $k = 0,80$ . Pertanto si assume che  $S_u = 0,80$  Sul.

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

1. La Superficie accessoria (Sa) è data dalla somma delle superfici nette dei seguenti spazi fruibili dell'unità edilizia:
  - a) spazi di servizio dell'unità edilizia, di uso comune a più unità immobiliari, siano essi chiusi o aperti e coperti: ad esempio stenditoi, depositi, locali di servizio condominiale in genere, soffitte condominiali (nella misura specificata in seguito per i sottotetti), atri e androni, corridoi di disimpegno delle cantine, porticati e simili;
  - b) spazi aperti e coperti pertinenti delle singole unità immobiliari, e cioè: logge, balconi coperti, portici e simili, e pensiline oltre 1,50 ml di profondità;
  - c) pertinenze esclusive delle singole unità immobiliari, chiuse, o aperte e coperte, e cioè: cantine, autorimesse e posti-auto pertinenziali di uso riservato se posti al piano terra, soffitte pertinenziali, lavanderie pertinenziali, nella quantità massima di una per ogni unità immobiliare;
  - d) nelle unità edilizie con un numero di alloggi fino a quattro: centrali termiche, centrali di scambio energetico e spazi tecnici similari, se di superficie  $> 20$  mq.
2. Per la residenza la Sa corrisponde alla superficie non residenziale (*Snr*) di cui all'art. 2 del D.M. 10/5/1977 n. 801.
3. Le variazioni di  $S_u$  e  $S_a$  a seguito di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, limitate a quanto può derivare dalla modifica, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle U.I. o interne alle parti comuni, così come dall'eventuale ispessimento di strutture portanti o chiusure esterne per finalità strutturali o di isolamento, non comportano, ai fini dei titoli abilitativi, l'adeguamento dei parametri originari dell'unità immobiliare su cui si interviene e delle sue dotazioni.

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

1. In tutti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici preesistenti all'esterno del Centro Storico, la Sa non può essere superiore al 35% della  $S_u$ ; cantine e autorimesse, per ogni unità immobiliare, non possono comunque essere complessivamente inferiori a 20 mq di superficie. Le superfici accessorie in quantità eccedente il 35% della  $S_u$  sono da computarsi come  $S_u$  ai fini del rispetto degli indici edificatori.
2. Nelle unità edilizie prevalentemente residenziali costituite da quattro o più unità immobiliari, la Sa degli spazi di servizio comuni alle diverse unità immobiliari, di cui al comma 1 lettera a) dell'articolo precedente, deve essere pari ad almeno l'8% della  $S_u$  dell'unità edilizia. La condizione non si applica alle residenze a schiera e agli edifici

preesistenti già costituiti da quattro o più unità immobiliari.

3. In tutti gli interventi di edilizia residenziale, sia di nuova costruzione sia di ristrutturazione edilizia, la dimensione minima delle abitazioni da realizzare non può essere inferiore a 48 mq. di superficie utile al netto degli spazi accessori.

Sono esclusi gli interventi da realizzare negli ambiti AS (Centro Storico), IS (Insediamenti storici del territorio) e nei Complessi edilizi ed edifici di interesse culturale e testimoniale e nei manufatti di interesse storico-testimoniale laddove, per ottenere tale minima superficie, si dovessero alterare i valori culturali dell'immobile. In questi casi è ammessa una Su minima pari a 38 mq.

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

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

1. La SU e la Sa 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).
2. Nelle U.I. destinate a funzioni residenziali, direzionali, commerciali, alberghiere, di servizio ed assimilabili non si conteggiano come SU né come Sa, e quindi sono escluse dal computo della capacità edificatoria attraverso gli indici urbanistici le superfici dei seguenti elementi:
  - Tutti i vani posti al piano interrato di altezza inferiore a m. 2,50; nel caso si tratti di autorimesse, per poter essere considerate pertinenti nella misura prevista dalle presenti norme, i relativi vani dovranno essere accessibili tramite rampa aventi le caratteristiche di cui all'art. 89.i delle Norme del RUE. Per una migliore organizzazione e fruibilità degli spazi aperti al piano terra, sono ammessi sistemi meccanizzati di accesso alle autorimesse (quali piattaforme elevatrici), nel rispetto delle relative normative di installazione e gestione;
  - I porticati o gallerie con servitù di uso pubblico;
  - Gli spazi di collegamento verticale: ad esempio le scale (sia interne alle unità immobiliari sia comuni), le rampe, i vani di ascensori e montacarichi, e relativi pianerottoli e disimpegni (si veda anche il comma 4 seguente);
  - Tutti gli spazi scoperti;
  - I sottotetti (o soffitte) di uso esclusivo di un'unità immobiliare non sono considerati né Sa né Su se le altezze sono comprese tra m. 0,40 (misurati all'esterno) e m. 2,40 (misurati all'interno). Qualora l'altezza del sottotetto superi anche una sola delle due grandezze indicate, la relativa superficie è considerata per intero Su;
  - I sottotetti (o soffitte) condominiali o comunque di uso comune a più unità immobiliari (spazi comuni della unità edilizia), valutati secondo gli stessi parametri di cui al punto

- precedente;
- Gli spazi tecnici normalmente non praticabili, anche se eventualmente ispezionabili e praticabili per operazioni occasionali di pulizia o manutenzione: vani motore degli ascensori, intercapedini tecniche, cavedii tecnologici, serbatoi, condotte, cunicoli e simili;
  - I balconi, le terrazze e i lastrici solari;
  - Gli spazi coperti a terra, di qualunque altezza, sottostanti a scale esterne, balconi e pensiline sino a 1,50 ml di profondità.
  - Le centrali termiche, le centrali di scambio energetico e gli spazi tecnici similari nelle unità edilizie composte di più di 4 alloggi; nelle unità edilizie con numero di alloggi fino a quattro non si conteggiano tali spazi se di superficie  $\leq 20$  mq. In ogni caso la superficie di tali spazi deve essere quella necessaria e sufficiente per la funzione cui sono destinati.
3. Nelle U.I. destinate ad attività produttive industriali, artigianali e agricole non contribuiscono al calcolo della capacità edificatoria attraverso gli indici urbanistici le superfici dei parcheggi interrati, purché di altezza  $\leq 3,50$  m.
  4. Le scale condominiali sono escluse dal computo limitatamente alla proiezione delle rampe e agli eventuali pianerottoli intermedi; sono esclusi anche i pianerottoli di arrivo e di partenza se si tratta di scale comuni che disimpegnano più unità immobiliari e purché ciascun pianerottolo non superi l'ampiezza di mq. 4 per unità immobiliare disimpegnata fino a due unità, mq. 2 per unità immobiliare disimpegnata per un numero superiore di unità..
  5. Relativamente ai nuovi interventi edilizi le autorimesse non sono da considerare pertinenziali, ma unità immobiliari autonome nelle parti con un'altezza utile superiore a m. 2,50 per gli edifici residenziali e a m. 3,50 per gli edifici non residenziali. Le parti con altezza superiore a m. 2,50 o m. 3,50 sono conteggiate come Su.
  6. Si considerano 'cantine' esclusivamente vani posti in piani interrati o seminterrati, oppure vani posti nel primo piano fuori terra.
  7. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei sottotetti (o soffitte) che non rientrano nella fattispecie di cui al comma 2 del presente articolo:
    - non sono conteggiate come superficie le parti con altezza utile non superiore a 1,30 m.
    - sono conteggiate come superficie accessoria le parti con un'altezza utile maggiore di 1,30 m. e minore o uguale a 2,50 m;
    - sono conteggiate come superficie utile le parti con un'altezza utile maggiore di m. 2,50
  8. Nelle unità immobiliari residenziali i vani o le parti di vani di altezza utile netta superiore a m. 5,00 sono computati come SU per il doppio della loro superficie (utile o accessoria).

9. I vani sottotetto sono soggetti alle seguenti prescrizioni relative alle aperture da realizzare in falda (lucernai) in rapporto alla Su:
- se  $h_{\min} > 1,50$  m.: 1/16 della Su
  - se  $h_{\max} \leq 1,50$  m.: 1/32 della Su. Nel caso di vani in cui si verificano entrambi le condizioni (ad esempio sottotetto costituito da un unico vano, prevale la prima ( $h_{\min} > 1,50$  m.).

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

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

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

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

1. 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 misurata da pavimento a soffitto. Nei locali con soffitti curvi o con pendenze diverse, per il calcolo della SU e della Sa vale quanto definito al comma 2.1 che precede.

Nei casi di orditura costante costituita da travetti (o arcarecci) con interasse fino a 1,00 m. la misura dell'altezza utile va effettuata all'intradosso dei travetti; per misure superiori di interasse la misura dell'altezza utile va effettuata al tavolato.

3. L'altezza utile netta media (h) è calcolata come rapporto tra il volume di un vano e la sua superficie utile.

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

1. Si definisce altezza di un fronte di edificio la differenza tra la quota del marciapiede (o dell'area cortiliva, o del terreno naturale sistemato), ovvero tra la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale (nel caso di terreno inclinato si considera la quota media), e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:

- estradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su;
- linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino al 40%)
- linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore del 40%)
- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m.1,20 (per gli edifici con copertura piana).

2. Dalla misura dell'altezza restano esclusi:

- gli spazi tecnici praticabili, o vani tecnici,
- le componenti di impianti dell'edificio,
- gli spazi non fruibili,
- i parapetti di coperture piane, purché di altezza non superiore a m. 1,20.

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

- 1 Si definisce altezza di un edificio la media delle altezze dei suoi fronti.

#### **Art. 2.r. Altezza massima di un edificio (Hmax)**

1. Si definisce altezza massima di un edificio il massimo valore delle altezze dei fronti dell'edificio.

**Art. 2.s. 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 netta di m. 2,40 nell'edilizia esistente e nella nuova edificazione.
2. Per *numero di piani totale* (NPT) si intende il numero massimo di piani sovrapposti senza alcuna esclusione.

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

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

**Art. 2.u. Volume totale (Vt)**

- 1 E' il volume complessivo, misurato vuoto per pieno, di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.

**Art.2.v. Superfetazione**

- 1 Intervento di accrescimento del volume edilizio, avvenuto in epoca recente o lontana, in forme non coerenti con l'edificio di appartenenza, trascurandone le regole compositive (ancorché elementari), e/o le tecniche costruttive e le caratteristiche dei materiali.  
Si conviene in linea di orientamento che gli interventi edilizi antecedenti il 1945, su edifici non vincolati, non sono definiti "superfetazioni".

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

1. Si definisce *ambito* la parte del territorio definita dal P.S.C. non solo sulla base di attributi propri delle aree interessate, ma anche ed essenzialmente sulla base dei caratteri progettuali assegnati dal PSC (obiettivi, requisiti e prestazioni, condizioni) 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, in base alla l.r. 20/2000.
2. Gli ambiti sono graficamente identificati nel P.S.C. e nel R.U.E. 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 R.U.E., in cui si applicano specifiche disposizioni normative, differenziate rispetto a quelle di ambiti limitrofi anche all'interno dello stesso ambito.

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

1. E' l'insieme di situazioni a cui si applica tale norma; può essere costituito:
  - da un ambito o sub-ambito territoriale;
  - da elementi, sistemi di elementi e aree da sottoporre a discipline di tutela e a progetti di recupero e valorizzazione;
  - da un insieme di immobili identificabili sulla base di propri attributi definiti.
2. Per il territorio urbano e urbanizzabile l'insieme degli ambiti individuati dal PSC costituisce una *partizione a copertura completa e disgiunta*, nel senso che *ciascun punto del territorio ricade in un ambito ed uno solo*.  
Gli ambiti e i sub-ambiti sono sempre individuati nella cartografia del piano (PSC e RUE) con campiture e/o perimetrazioni continue.
3. *Elementi e aree di tutela* sono sistemi di oggetti e/o porzioni di territorio, che costituiscono il campo di applicazione di una norma sovraordinata preesistente (legge, regolamento, vincolo apposto da autorità diverse o da Piani sovraordinati) o determinata dal PSC.  
Talune aree di tutela sono dette anche "fasce": ad esempio di rispetto stradale o ferroviario, di pertinenza fluviale, ecc.
4. *Area* è una porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, ecc.), non assegnati dal PSC, dal RUE o dal POC, ma solo eventualmente riconosciuti dal Piano stesso, se ed in quanto meritevoli di particolare disciplina.
5. *Comparto* è una porzione di territorio individuata dal PSC, dal RUE o dal POC non per attributi propri, né per caratteri progettuali assegnati dal Piano stesso, ma quale campo di applicazione di norme di carattere esclusivamente procedurale, ossia norme riguardanti le modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche.
6. Si definisce *comparto di attuazione* l'unità territoriale interessata da uno strumento attuativo preventivo; qualora sia individuato dal POC con un'apposita perimetrazione esso costituisce *l'unità territoriale minima* da interessare con uno strumento attuativo preventivo. I comparti sono individuati graficamente nelle tavole in scala 1:5.000 e 1:2.000.
7. Si definisce *comparto edificatorio*, individuato dal POC o da un Piano attuativo preventivo con apposita perimetrazione, l'unità minima che deve essere attuata con un intervento edilizio diretto, attraverso un progetto unitario. Ai comparti edificatori si possono applicare le norme di cui all'Art. 23 della l. 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni.

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

1. La Superficie Territoriale è la porzione di territorio comprendente sia la superficie fondiaria che le aree per le dotazioni territoriali (infrastrutture per l'urbanizzazione, attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche e ambientali).
2. Sulla ST si applica l'indice di utilizzazione territoriale UT che rappresenta il rapporto in mq/mq fra la Su 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 un lotto direttamente destinato o destinabile all'uso edificatorio, oppure di un lotto già edificato, al netto di eventuali superfici per dotazioni territoriali (infrastrutture per l'urbanizzazione, attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche e ambientali).
2. Sulla superficie fondiaria si applica l'indice di utilizzazione fondiaria UF che rappresenta il rapporto in mq/mq fra la Su edificabile o edificata e la relativa superficie fondiaria.

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

1. E' l'area di intervento quando individuata da unica S.F.. Porzione di terreno rappresentata in planimetria da una figura geometrica chiusa e continua, dotata dei requisiti dimensionali (lotto minimo), giuridici (destinazione di P.S.C. e R.U.E.) e funzionali (dotazione di infrastrutture, caratteristiche fisiche e ambientali) richiesti dal P.O.C. o dal R.U.E. per consentire l'edificabilità.

**Art. 3.f. Superficie minima di intervento (SM)**

1. La Superficie Minima di intervento è l'unità minima di territorio che può essere oggetto di intervento edilizio.

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

1. Il *carico urbanistico* è l'effetto complessivo indotto dalle attività sul sistema delle infrastrutture e dei servizi urbani, come definito dalla L.R. 31 / 2002, Art. 28, 1° comma.
2. Il carico urbanistico determina convenzionalmente la 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 previsti nell'insediamento stesso.

**Art. 3.h. 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 vincoli e dagli indici e parametri 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, e/o in altre aree, e a coloro che sono forniti di titolo idoneo.

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

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

### **Art.3.l. Interventi diretti convenzionati (I.C.)**

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

### **Art.3.m. Dotazioni territoriali**

1. Ai sensi degli art. A-22 - A-24 della L.20/2000 il sistema delle dotazioni territoriali è costituito dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione.
2. Il PSC e il RUE definiscono le previsioni e fissano i termini per il concorso al soddisfacimento, da parte di tutti i soggetti attuatori degli interventi, del fabbisogno delle diverse dotazioni territoriali, attraverso la realizzazione di:
  - infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
  - attrezzature e spazi collettivi.

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

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

possono concorrere alla determinazione della capacità edificatoria dell'ambito interessato, a meno di specifica diversa prescrizione del POC o dello strumento attuativo.

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

##### **Art.3.o. Superficie fondiaria dell'unità agricola (SFa)**

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

##### **Art.3.p. Piani di Riqualificazione e Ammodernamento Aziendale (PRA)**

1. Piano di interventi relativi alle aziende agricole formulato sulla base del modulo di Domanda di adesione al "Piano di Sviluppo Rurale 2007-2013 della Regione Emilia-Romagna - Misura 121- Azione 1 – Ammodernamento imprese agricole" (Reg. C.E. 1698/2005).

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

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

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

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

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

##### **Art. 4. Intervento**

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

##### **Art. 5. Tipi di intervento**

1. Gli *interventi* gestiti dal punto di vista della pianificazione urbanistica e delle procedure di controllo edilizio a scala comunale sono classificati in una serie di *tipi di intervento*, ciascuno dei quali è definito negli articoli seguenti.
2. Gli interventi non compresi nei tipi di seguito definiti non sono considerati nel campo di competenza della pianificazione urbanistica comunale e del controllo edilizio.

3. I tipi di intervento sono i seguenti:
- A - INTERVENTI URBANISTICI, CHE COMPORTANO UN CAMBIAMENTO DELLO STATO DI DIRITTO DEI SUOLI:
- Nuova urbanizzazione,
  - Ristrutturazione urbanistica;
- B - INTERVENTI EDILIZI, RELATIVI AL CAMBIAMENTO DELLO STATO FISICO DEGLI IMMOBILI:
- B.1 - Interventi edilizi 'di recupero':
- MO - Manutenzione ordinaria,
  - MS - Manutenzione straordinaria,
  - RS – Restauro scientifico,
  - RRC – Restauro e Risanamento conservativo,
  - RT – Ripristino tipologico,
  - REv – Ristrutturazione Edilizia con vincolo di conservazione
  - RE - Ristrutturazione edilizia.
- B.2 - Interventi edilizi di costruzione e demolizione:
- NC - Nuova costruzione,
  - AM - Ampliamento,
  - D – Demolizione;
  - DR – Demolizione e ricostruzione
- B.3 – Altri interventi:
- MM - Modificazione morfologica del suolo.
  - AR - Installazione di elementi di arredo o di servizio.
- C - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO D'USO:
- CD - Cambio d'uso.
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. e dal R.U.E. 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. Interventi Urbanistici****Art. 6. Nuova urbanizzazione**

1. *Definizione:* costituisce intervento di nuova urbanizzazione una sequenza di opere che vanno ad interessare aree totalmente o prevalentemente inedificate e non dotate, se non parzialmente, di urbanizzazioni, per trasformarle in aree edificabili. L'intervento di nuova urbanizzazione comprende il frazionamento dei terreni in lotti a scopo edificatorio.

**Art. 7. Ristrutturazione urbanistica**

1. *Definizione:* la ristrutturazione urbanistica è costituita da trasformazioni coordinate che interessano aree prevalentemente edificate e sono rivolte a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

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

1. *Definizione:* 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. Nella "integrazione di impianti tecnologici esistenti" si intende compreso l'ammmodernamento di impianti esistenti e l'aggiunta di componenti tecnologiche in impianti esistenti, mentre non è compresa la realizzazione di nuovi impianti precedentemente non presenti, o la destinazione ex-novo di vani ad ospitare servizi igienici o impianti tecnologici.
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.

Relativamente agli insediamenti industriali complessi risultano compresi negli interventi di MO le opere indicate dalla Circ.Min.n.1918/1977.

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

1. *Definizione:* costituiscono intervento di manutenzione straordinaria (MS) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire completamente parti anche strutturali degli edifici, nonché per adeguarli e integrarli dal punto di vista tecnologico, senza alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e senza comportare modifiche alle destinazioni d'uso. Nel caso specifico di *edifici* costituiscono intervento MS le opere di:
  - consolidamento o sostituzione, senza modificarne la posizione, di strutture portanti, chiusure, partizioni esterne, partizioni interne orizzontali o inclinate;
  - realizzazione, modifica o eliminazione di partizioni verticali interne alle singole U.I. o interne alle parti comuni;
  - realizzazione, integrazione o eliminazione di impianti, 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;
  - b) *Opere esterne:* le opere di cui alla lettera b) del comma 2 del precedente Art. 8, quando non sono già preesistenti, oppure quando comportano modifiche delle caratteristiche, posizioni, forme e colori di quelle preesistenti; opere di sostegno e di contenimento; consolidamento di strutture portanti perimetrali e coperture nonché adeguamento del loro spessore e delle loro caratteristiche alle esigenze di isolamento; sostituzione, senza modifiche geometriche, della struttura portante del coperto; costruzione di canne, cavedii, condotte e simili, quando sono visibili da spazi di uso pubblico; realizzazione e rifacimento di opere di allacciamento alle reti

fognarie; pavimentazioni e sistemazioni dell'area di pertinenza; realizzazione di manufatti nell'area di pertinenza.

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

3. Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio

In un edificio l'intervento MS non dà luogo a:

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

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

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

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

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

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

1. *Definizione*: interventi che riguardano le unità edilizie o le parti di territorio, costituenti o meno pertinenze delle unità suddette, che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
2. Il tipo di intervento prevede:
  - il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro

- o il ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo –organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i laghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, i filari, gli accessi, le alberature originali di pregio, visuali, percorsi, arredi esterni, sistemazioni esterne di valore storico-architettonico e testimoniale;
- il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
    - murature portanti sia interne che esterne;
    - solai e volte;
    - scale;
    - tetto, con ripristino del manto di copertura originale.
  - l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
  - l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali.

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

1. *Definizione:* interventi che riguardano *edifici*, e relative unità edilizie e parti di territorio costituenti o meno pertinenze dei suddetti, rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un ; costituisce intervento RRC l'insieme sistematico di opere volte che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità.

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

L'intervento comporta l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, vale a dire delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.

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

L'intervento comporta l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

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

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

2. In particolare e a titolo di esempio costituiscono interventi di RRC:
  - accorpamento o suddivisione delle U.I. o variazione della loro forma e dimensione nell'ambito dell'edificio, in ogni caso con il limite minimo di 50 mq. di SU;
  - valorizzazione degli aspetti architettonici, con ripristino dei valori architettonici, tipologici e morfologici originali riconoscibili, attraverso:
    - il restauro e il ripristino dei fronti principali (inclusi tra essi tutti i fronti visibili da spazi pubblici) e secondari;
    - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso vi siano elementi di documentata importanza;
    - parziali modifiche delle aperture nelle pareti perimetrali dei fronti secondari, purché non venga alterata l'unitarietà dei prospetti e siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico;
  - il consolidamento, ripristino e l'eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali: murature portanti esterne ed interne; solai e volte, scale; coperture rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
  - l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
  - la realizzazione di lucernai nella misura strettamente necessaria per l'illuminamento dei sottotetti e comunque in misura non superiore a 1/10 della superficie di copertura; non sono ammessi abbaini e terrazzi in falda;
  - la realizzazione di soppalchi in struttura leggera quando compatibili con la conservazione della struttura originaria ed in assenza di particolari elementi decorativi;
  - il ripristino della sistemazione esterna originale con particolare riguardo a giardini, percorsi, filari, alberature di pregio, elementi di arredo esterno, ecc..
3. Sulla base di preventivo parere favorevole da parte della CQ possono inoltre essere considerati interventi di RRC:
  - parziali modifiche nelle aperture dei fronti principali, nel solo caso in cui esse siano finalizzate alla ricomposizione dell'assetto architettonico (adeguatamente documentato) precedente ad alterazioni subite;
  - nuove aperture sui fronti secondari purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
  - adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
  - parziali adeguamenti delle dimensioni dei vani, senza alterare l'assetto distributivo.

- modifica delle aperture nelle pareti perimetrali e nella copertura;
  - realizzazione ex-novo di autorimesse interrato;
  - realizzazione di ulteriori spazi di circolazione e collegamento orizzontale o verticale in aggiunta a quelli principali preesistenti e modifica di quelli secondari preesistenti;
  - costruzione di vani tecnici con modifica della sagoma netta fuori terra;
4. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.* L'intervento RRC non può dare luogo alla modifica dei seguenti parametri caratteristici: Sagoma, Volume, Superficie coperta SQ, Altezza H, Numero dei piani NP, se non per quanto già previsto al precedente aArt. 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 Sa esclusivamente in relazione alle seguenti opere:
- e) creazione, modifica, eliminazione di partizioni verticali interne non portanti;
  - f) creazione di nuovi spazi tecnici praticabili e modifica di quelli esistenti;
  - g) creazione di nuove pertinenze (Sa) interrato;
  - h) creazione, modifica, eliminazione di soppalchi;
  - i) trasformazione di vani chiusi da Sa in SU o viceversa;
  - j) realizzazione di collegamenti verticali esterni alla sagoma per l'adeguamento di edifici pubblici o aperti al pubblico alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
- nei casi a), b) c) ed f) gli eventuali incrementi di SU o di Sa sono intrinseci all'intervento (quindi ammissibili in ogni caso in cui sia ammissibile l'intervento RRC); nei casi d) ed e) l'eventuale incremento di SU può essere o non essere subordinato dal P.S.C. e dal R.U.E. al rispetto di indici o quantità massime.
- Il solo caso di cui alla precedente lettera c) può dare luogo alla modifica del numero dei piani totali.
5. *Estensione dell'intervento:* l'intervento RRC può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia quando esso prevede modifiche nelle chiusure perimetrali dell'edificio (aperture e relativi infissi) esso deve essere esteso almeno a una intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.

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

1. *Definizione:* intervento che riguarda le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.
2. Il tipo di intervento prevede:
  - il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
  - il ripristino ed il mantenimento della forma, delle dimensioni e dei rapporti tra unità

- edilizie preesistenti ed aree scoperte, quali corti, chiostri;
  - il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, fra i quali strutture portanti, coperture, tamponamenti, partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.
3. La ricostruzione deve avvenire sull'area di sedime risultante dalla documentazione storica e catastale, anche in deroga alle norme sulle distanze, fatto salvo il rispetto delle norme del Codice Civile.

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

1. *Definizione:* l'intervento di *ristrutturazione con vincolo di conservazione dei principali aspetti stilistici e tipologici* è un tipo di intervento che viene espressamente prescritto dal RUE in sede di classificazione delle unità edilizie
2. Il tipo di intervento prevede:
  - La valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
    - il restauro delle parti esistenti di particolare valore stilistico;
    - il restauro e il ripristino delle fronti principali e secondarie, sulle quali sono consentite parziali modifiche delle aperture e degli altri elementi architettonici (e sulle fronti secondarie anche eventuali nuove aperture), purché non venga alterata l'unitarietà stilistica dei prospetti;
    - la conservazione dei principali aspetti stilistici e tipologici;
    - la ricostruzione di parti crollate o demolite.
  - Il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio, con parziale sostituzione e modifica (dimensionale e tecnologica) degli elementi strutturali e/o l'inserimento di nuovi elementi., compreso lo spostamento della quota e/o l'inserimento di solai, nel rispetto delle condizioni di cui ai punti precedenti;
  - La riorganizzazione distributiva interna e dei collegamenti verticali nel rispetto dei principali aspetti stilistici e tipologici.
  - Modifiche nel numero e forma delle unità immobiliari (con il limite della SU minima di 50 mq. per unità immobiliare); nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio,
  - L'inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari.
  - L'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, vale a dire delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.
  - la realizzazione di lucernai nella misura strettamente necessaria per l'illuminamento dei sottotetti e comunque in misura non superiore a 1/10 della superficie di copertura; non sono ammessi abbaini e terrazzi in falda;
  - la realizzazione di soppalchi in struttura leggera quando compatibili con la conservazione della struttura originaria ed in assenza di particolari elementi

decorativi.

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

3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.* L'intervento di REv può modificare i seguenti parametri: SU, Sa, NP, NPT. L'intervento di ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione deve dare luogo ad una sagoma e ad un volume lordo coincidenti o contenuti entro, rispettivamente, la sagoma e il Volume lordo dell'edificio preesistente; è quindi possibile che la nuova sagoma e il nuovo volume presentino 'rientranze' o riduzioni ma non 'sporgenze' rispetto a quelle precedenti; di conseguenza i parametri V.lordo, Superficie Coperta SQ, Altezza H, possono essere uguali o inferiori a quelli precedenti.
4. *Estensione dell'intervento:* l'intervento REv deve in ogni caso essere esteso a riguardare un'intera Unità edilizia.

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

1. *Definizione:* l'intervento di ristrutturazione edilizia (RE) è definito esclusivamente con riguardo agli edifici e relative unità edilizie; 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 del volume dell'edificio esistente.  
Gli interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. L'intervento RE può dare luogo a modifica o spostamento delle strutture portanti e dei solai.
2. Rientra nel tipo di intervento RE il recupero di sottotetti ad uso abitativo ai sensi della L.R. 11/98.  
Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella **demolizione e successiva fedele ricostruzione** di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, caratteri stilistici, e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici, nonché eventuali piccole variazioni non essenziali.
3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.* L'intervento di RE può modificare i seguenti parametri: SU, Sa, NP, NPT. L'intervento di ristrutturazione edilizia deve dare luogo ad una sagoma e ad un volume lordo coincidenti o contenuti entro, rispettivamente, la sagoma e il Volume lordo dell'edificio preesistente; è quindi possibile che la nuova sagoma e il nuovo volume presentino 'rientranze' o riduzioni ma non 'sporgenze' rispetto

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

4. Si considerano compresi nell'intervento di Ristrutturazione edilizia, quali unici casi di deroga al principio di conservazione di sagoma, volume e area di sedime di cui ai commi 2 e 3, i seguenti interventi:
  - demolizione di corpi di fabbrica accessori pertinenziali dell'unità edilizia, aventi volume non superiore al 10% del volume del corpo di fabbrica principale, e la loro ricostruzione, senza aumento di SUC, in forma e posizione diversa, integrata al corpo edilizio principale, quindi con accorpamento di volumi;
  - sostituzione di una copertura piana, o di una copertura a falde di forma atipica, con una copertura tradizionale a falde, purché la nuova copertura non comporti la realizzazione di vani tecnici sottotetto che costituiscano SU o Sa come definita all'art. 2.j (altezza inferiore a 130 cm.); entro tale misura l'incremento di altezza rispetto alla sagoma preesistente, nel caso di ristrutturazione edilizia, non viene conteggiato ai fini del rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati.
  - realizzazione di collegamenti verticali esterni alla sagoma per l'adeguamento di edifici pubblici o aperti al pubblico alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
5. *Estensione dell'intervento*: l'intervento RE deve in ogni caso essere esteso a riguardare un'intera Unità edilizia. L'intervento RE, qualora consista nella demolizione dell'edificio preesistente e sua fedele ricostruzione, non può essere associato ad intervento AM: la concomitanza di tali opere da luogo ad intervento di nuova costruzione.

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

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

1. *Definizione*: Interventi di trasformazione edilizia non rientranti nelle categorie definite agli artt. 8-14 del presente Allegato. Sono comunque da considerarsi tali:
  - a) costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 1.f;
  - b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - c) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
  - e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi,

- magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche del PSC e del RUE, in relazione alla classificazione degli ambiti e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, possono qualificare in situazioni specifiche come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
  - g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

#### **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 e/o il volume lordo dell'edificio preesistente. Rientra nel concetto di Ampliamento di un edificio (inteso in senso lato come ampliamento dell'unità edilizia) la realizzazione di pertinenze non interrato (ad es. la realizzazione di autorimesse e vani tecnici) qualora tali pertinenze siano realizzate in posizione staccata dall'edificio preesistente, purché nell'ambito della sua area di pertinenza.
2. L'intervento AM può essere contestuale o no con interventi di manutenzione o ristrutturazione della costruzione preesistente. Qualora si preveda un ampliamento contestualmente ad una ristrutturazione della costruzione preesistente tale da comportarne la totale demolizione e ricostruzione l'insieme costituisce un intervento NC di cui all'Art.15 precedente.

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

1. *Definizione:* gli interventi di demolizione senza ricostruzione e recupero del sedime, 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. *Definizione:* gli interventi di demolizione e ricostruzione, consistono nella demolizione di costruzioni preesistenti e nella loro ricostruzione secondo quantità o parametri definiti. Gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione prevedono che la ricostruzione dell'immobile avvenga con lo stesso sedime e con la stessa sagoma dell'immobile preesistente.

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

1. *Definizione:* costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici (MM), le opere 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.

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

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

**C. Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso****Art. 20. Cambio d'uso (CD)**

1. *Definizione:* il tipo di l'intervento Cambio d'uso (CD) è definito con riferimento alle costruzioni e alle aree:
  - a) con riferimento alle costruzioni costituisce intervento CD la modifica del tipo d'uso, da uno a un altro dei tipi d'uso come classificati nel seguente art. 21; la modifica dell'uso nell'ambito del medesimo tipo d'uso (identificato con una sigla e descritto nello stesso art.21 al paragrafo "Specifiche degli usi") non costituisce CD;
  - b) nel caso delle aree non edificate costituisce intervento CD anche il caso della

realizzazione di depositi di materiali o merci a cielo aperto, che costituisca trasformazione permanente del suolo.

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

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

- b        FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI  
*Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, professionali*
- b.3 -    Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico
- b.4 -    Studi professionali e uffici in genere
- Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso; pubblici esercizi*
- b.5 -    Esercizi commerciali di vicinato
- b6 -    Medie strutture di vendita
- b6.1a    Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto
- b6.1n    Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare
- b6.2a.    Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto
- b6.2n    Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare
- b7 -    Grandi strutture di vendita
- b7a.    Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto
- b7n.    Grandi strutture di vendita del settore non alimentare
- b.8 -    Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati
- b.9 -    Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi
- b.10 -    Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- b.11 -    Pubblici esercizi
- Attività economiche integrabili nel contesto urbano*
- b.12 -    Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- b.13 -    Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
- Attività di servizio*
- b.14 -    Attività espositive, fieristiche e congressuali
- b.15 -    Fiere temporanee e spettacoli viaggianti
- b.16 -    Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- b.17 -    Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
- b.18 -    Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso b17.
- b.19 -    Attività sanitarie e assistenziali
- b.20 -    Attività di parcheggio
- b.21 -    Attività di interesse comune di tipo civile
- b.22 -    Attività di interesse comune di tipo religioso
- b.23 -    Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
- b.24 -    Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- b.25    Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale
- c        FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI
- c.26-    Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie)

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

d FUNZIONI AGRICOLE

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

e FUNZIONI ALBERGHIERE E PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

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

f FUNZIONI SPECIALI (O ATTREZZATURE DEL TERRITORIO)

*Infrastrutturazione tecnologica*

- f.43 - Reti tecnologiche e relativi impianti
- f.44 - Impianti per l'ambiente
- f.45 - Impianti di trasmissione (via etere)

*Infrastrutturazione per la mobilità*

- f.46 - Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
- f.47 - Mobilità veicolare
- f.48 - Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
- f.49 - Parcheggi pubblici in sede propria

*Attrezzature e infrastrutture di servizio*

- f.50 - Attrezzature cimiteriali
- f.51 - Servizi tecnici, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile, sedi di pubbliche amministrazioni
- f.52 - Attrezzature per la Difesa nazionale
- f.53 - Opere per la tutela idrogeologica.

## **SPECIFICHE DEGLI USI**

### **a FUNZIONE RESIDENZIALE**

#### *a1. 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.

#### *a2. Residenza collettiva*

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

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

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

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

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

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

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

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

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

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

#### *b6. Medie strutture di vendita al dettaglio*

##### *b6.1 Medio-piccole strutture di vendita*

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

mq

Si distinguono in:

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

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

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

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

Si distinguono in:

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

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

b7. *Grandi strutture di vendita al dettaglio*

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

Si distinguono in:

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

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

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

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

Nota:

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

*Nell’ambito dei Centri commerciali si definiscono:*

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

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

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

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

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

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

Pertanto, ai fini dei tipi d’uso urbanistici, i Centri commerciali sono ricompresi nell’ambito dei sopra definiti

sottotipi d'uso U6.1, U6.2, U7 in relazione all'entità della loro SV complessiva

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

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

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

**b10. Distribuzione carburanti per uso autotrazione**

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

**b11 Pubblici esercizi**

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

**Attività economiche integrabili nel contesto urbano**

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

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

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

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

I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

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

*b14. Attività espositive, fieristiche e congressuali*

*b15. Fiere temporanee e spettacoli viaggianti*

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

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

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

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

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

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

i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

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

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

*b19. Attività sanitarie e assistenziali*

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

*b20. Attività di parcheggio*

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

*b21. Attività di interesse comune di tipo civile*

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

*b22. Attività di interesse comune di tipo religioso*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c26.c Servizi di autolavaggio automezzi leggeri

c26.d Servizi di autolavaggio automezzi pesanti

**c27. Attività manifatturiere industriali o artigianali**

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

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

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

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

**c29. Attività estrattive**

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

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

**c31. Attività per la logistica delle merci**

c31.a Direzionalità logistica

c31.b Attività di autotrasporto

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

c31.c Magazzinaggio e deposito meccanizzato

c31.d Magazzinaggio e deposito coperto

c31.e Magazzinaggio e deposito a cielo aperto

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

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

#### d FUNZIONI AGRICOLE

d32. *Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale*

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

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

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

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

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

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

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

attività agricola.

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

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

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

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

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

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

Si articola nei seguenti sottotipi:

f43. - *Reti tecnologiche e relativi impianti*

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

f44. - *Impianti per l'ambiente*

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

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

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

*Infrastrutturazione per la mobilità*

Si articola nei seguenti sottotipi.

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

Ferrovie, metropolitane, tramvie, funicolari.

f47. - *Mobilità veicolare*

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

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

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

f49. - *Parcheggi pubblici in sede propria*

Comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico.

Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono

pertinenza di altre funzioni.

#### *Attrezzature e infrastrutture di servizio*

##### *f50. Attrezzature cimiteriali*

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

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

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

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

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

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

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

#### **Art.23. Funzioni non compatibili – definizioni – disciplina**

1. Si definiscono funzioni non compatibili con il Territorio Urbanizzato (TU) ed il Territorio urbanizzabile (TUZ), le attività e gli usi delle unità fondiari ed edilizie che possono porre in pericolo l'ecosistema territoriale e la comunità locale per:

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