

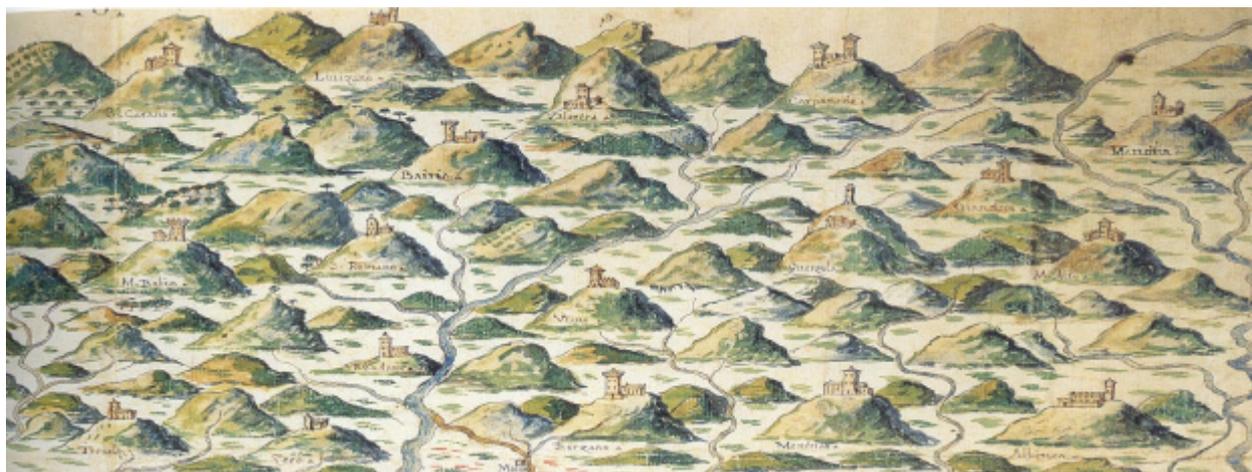


COMUNE DI CARPINETI
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

(L.R. 24 marzo 2000, n.20 - art.29)



ALLEGATO 1- DEFINIZIONI

ADOZIONE: Del. C.C. n. 35 del 26.04.2004

APPROVAZIONE: Del. C.C. n.42 del 24.07.2008

Comune di CARPINETI

Il Sindaco
Leonilde MONTEMERLI

Il VICE Sindaco e Assessore all'Urbanistica
Stefano BALDELLI

Il Segretario Comunale
Matteo MARZILIANO

Responsabile del progetto:
Roberto FARINA (OIKOS Ricerche Srl)

Comune di Carpineti:
Tonino BRAGLIA

Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche:
Alessandra Carini, Francesco Manunza, Corrado Marocci
Domenico Barani, Camillo Bonvicini, Erica Montanari, Laura Menozzi (Coll.): Aspetti geologici

Collaboratori:
Mauro Bisi, Chiara Gandolfi (Censimento insediamenti ed edifici storici)
Barbara Giovannini, Carolina Crovara Pescia, Monica Regazzi (analisi dei centri e degli insediamenti storici)
Roberta Benassi, Fabio Molinari, Antonio Conticello (SIT ed elaborazioni grafiche), Concetta Venezia (editing)

INDICE

ABBREVIAZIONI	1
CAPO 1 – OGGETTI EDILIZI, PARAMETRI EDILIZI, PARAMETRI E INDICI URBANISTICI	3
Art. 1. Definizione degli oggetti edilizi	3
Art. 1.a. Costruzioni	3
Art. 1.b. Edifici, fabbricati, manufatti accessori	3
Art. 1.c. Impianto	4
Art. 1.d. Infrastruttura	5
Art. 1.e. Manufatti diversi	5
Art. 1.f. Unità organiche di immobili	6
Art. 1.g. Unità edilizia o organismo edilizio (U.E.)	6
Art. 1.h. Unità fondiaria	7
Art. 1.i. Unità impiantistica	7
Art. 1.j. Unità infrastrutturale	7
Art. 1.k. Scomposizione dell'U.E. in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni	7
Art. 1.l. Unità abitativa	8
Art. 1.m. Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione	8
Art. 1.n. Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell'edificio	9
Art. 2. Definizione dei parametri edilizi	10
Parametri e misure relativi al suolo e alle costruzioni in generale	10
Art. 2.a. Profilo di una costruzione	10
Art. 2.b. Sagoma lorda e sagoma netta di una costruzione	11
Art. 2.c. Sedime di una costruzione e superficie occupata (SO)	11
Art. 2.d. Superficie impermeabilizzata e superficie permeabile (SP)	11
Art. 2.e. Indice di permeabilità (IP)	12
Art. 2.f. Quota al suolo (QS)	12
Art. 2.g. Quota massima (Q max) e Quota minima (Q min.) rispetto al suolo	12
Art. 2.h. Altezza da terra e profondità da terra	12
Parametri e misure relativi ai soli edifici	13
Art. 2.i. Superficie coperta (SQ)	13

Art. 2.j.	Rapporto di copertura (SQ/SF)	13
Art. 2.k.	Superficie utile (SU) e Superficie accessoria (Sac)	13
Art. 2.l.	Specificazioni sulla misurazione della SU e della Sac	14
Art. 2.m.	Superficie Complessiva (SC)	17
Art. 2.m.1.	Superficie Esistente	18
Art. 2.n.	Superficie di vendita (SV)	18
Art. 2.o.	Altezza utile	18
Art. 2.p.	Altezza del fronte di un edificio (HF)	19
Art. 2.q.	Altezza di un edificio (H)	19
Art. 2.r.	Numero di piani di un edificio (NP, NPT)	19
Art. 2.s.	Volume di un edificio (V)	20
Art. 3.	Definizione dei parametri e indici urbanistici	20
Art. 3.a.	Ambito e sub-ambito	20
Art. 3.b.	Campo di applicazione di una norma	20
Art. 3.c.	Superficie territoriale (ST) e Indice di utilizzazione territoriale (UT)	21
Art. 3.d.	Superficie fondiaria (SF) e Indice di utilizzazione fondiaria (UF)	22
Art. 3.e.	Lotto edificabile	22
Art. 3.f.	Superficie minima di intervento (SM)	22
Art. 3.g.	Carico urbanistico	22
Art. 3.h.	Potenzialità edificatoria (PE)	22
Art. 3.i.	Piani Urbanistici Attuativi (PUA)	23
Art.3.j.	Interventi unitari convenzionati (IUC)	23
Art.3.k.	Dotazioni territoriali	23
Art. 3.l.	Dotazioni ecologiche e ambientali	23
	Definizioni relative territorio rurale	24
Art.3.m.	Superficie dell'unità fondiaria agricola (SFa)	24
Art. 3.n.	PIA	24
Art. 3.o.	Imprenditore agricolo professionale (IAP)	24
Art. 3.p.	Centro aziendale agricolo	24
CAPO 2 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI		25
Art. 4.	Intervento	25
Art. 5.	Tipi di intervento	25
A.	Tipi di Intervento relativi a cambiamenti dello stato di	

	diritto dei suoli (Interventi Urbanistici)	26
Art. 6.	Nuova urbanizzazione	26
Art. 7.	Ristrutturazione urbanistica	26
B.	Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato fisico	27
B1.	Interventi edilizi di recupero	27
Art. 8.	Manutenzione ordinaria (MO)	27
Art. 9.	Manutenzione straordinaria (MS)	28
Art. 10.	Restauro scientifico (RS)	29
Art. 11.	Restauro e Risanamento conservativo (RC)	30
Art. 12.	Ripristino Tipologico (RT)	31
Art. 13.	Ristrutturazione edilizia (RE)	32
B2.	Interventi edilizi di costruzione e demolizione	34
Art. 14.	Nuova costruzione (NC)	34
Art. 15.	Ampliamento (AM)	34
Art. 16.	Demolizione (D)	35
B3.	Interventi non edilizi	35
Art. 17.	Modificazione morfologica del suolo (MM)	35
Art. 18.	Installazione di elementi di arredo o di servizio (AR)	35
C.	Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso	36
Art. 19.	Cambio d'uso (CD)	36
CAPO 3.	DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO	37
Art. 20.	Casistica degli usi del territorio	37
	Funzione residenziale	37
	Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili	38
	Attività commerciali al dettaglio	38
	Altre attività commerciali e connesse	40
	Attività economiche integrabili nel contesto urbano	40
	Attività di servizio	41
	Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili	42
	Funzioni agricole	44
	Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo	45
	Funzioni speciali (o attrezzature del territorio)	45
Art. 21.	Uso esistente	46
Art. 22.	Riepilogo degli usi	47

ABBREVIAZIONI

PARAMETRI URBANISTICI

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

PARAMETRI EDILIZI

UE	= Unità Edilizia
UI	= Unità Immobiliare
SC	= Superficie Complessiva
SU	= Superficie utile
Sac	= Superficie accessoria
Sq	= Superficie coperta
Q	= Rapporto di copertura
SP	= Superficie Permeabile
SO	= Superficie Occupata
SV	= Superficie di vendita
Sag.	= Sagoma fuori terra
Vsag.	= Volume della Sagoma f.t.
Vinv.	= Volume dell'involucro f.t.
h	= Altezza utile netta media
HF	= Altezza del fronte di un edificio
H	= Altezza di un edificio
NP	= Numero di piani convenzionale

STRUMENTI ATTUATIVI PREVENTIVI E PROGRAMMI ATTUATIVI

PUA	= Piano Urbanistico Attuativo
P.P.	= Piano Particolareggiato
P.d.R.	= Piano di Recupero

- P.E.E.P. = Piano di Edilizia Economica e Popolare
P.I.P. = Piano di Insempiamenti Produttivi
PIA = Piano di investimenti aziendale in adesione al Piano di Sviluppo Rurale

TIPI DI INTERVENTO

Tipi di intervento edilizi di costruzione/demolizione

- NC = Nuova costruzione
AM = Ampliamento
RI = Ricostruzione
D = Demolizione

Tipi di intervento edilizi di recupero

- MO = Manutenzione Ordinaria
MS = Manutenzione Straordinaria
RC = Risanamento conservativo
RE = Ristrutturazione Edilizia

Altri interventi

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

Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso

- CD = Cambio di destinazione d'uso

VARIE

- RUE = Regolamento urbanistico-edilizio
PSC = Piano Strutturale Comunale
POC = Piano Operativo comunale
P.T.P.R. = Piano Territoriale Paesistico Regionale
P.T.C.P. = Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
C.Q. = Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio
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.*
3. *Costruzione precaria* è un manufatto destinato a soddisfare necessità temporanee e ad essere poi sollecitamente eliminato. La definizione di precarietà è indipendente dalla natura dei materiali usati, dalla tecnica costruttiva e dalla più o meno facile rimovibilità.

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 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 e alle attività terziarie
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 ai 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 costruzioni destinate al ricovero di animali di affezione e/o da sella.

5. **Manufatti accessori alle attività produttive manifatturiere**

Costruzioni connesse funzionalmente all'attività principale, realizzate nell'area di pertinenza in modo autonomo rispetto agli edifici principali. Comprendono:

- tettoie;
- piccole costruzioni per il ricovero di attrezzature di manutenzione degli spazi esterni;
- pergolati connotati da copertura discontinua realizzati con sostegni verticali ed orizzontali a supporto della vegetazione.

6. **Corpi tecnici esterni**

Complesso degli elementi relativi ad impianti tecnologici isolati o sporgenti dalla sagoma dell'edificio, nonché relativi 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:
 - a) 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;
 - b) le *infrastrutture tecnologiche* per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e per la comunicazione di informazioni tramite condutture, ad esempio: acquedotti, fognature, canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche e simili.

Art. 1.e. Manufatti diversi

1. Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti o infrastrutture, e cioè, a titolo di esempio non esaustivo:
 - le **opere di sostegno e di contenimento**: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere anti-rumore 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 organiche di immobili

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

Art. 1.g. 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.h. 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 le eventuali costruzioni soprastanti a carattere puramente accessorio.
2. Sono ad esempio unità fondiarie:
 - le aree preordinate all'edificazione, dette anche "*lotti liberi*" o "*lotti inedificati*";
 - le "*corti comuni*", ovvero gli spazi scoperti di pertinenza di più unità edilizie circostanti;
 - gli *spazi collettivi urbani*, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;
 - le *unità poderali*, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.

Art. 1.i. Unità impiantistica

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

Art. 1.j. Unità infrastrutturale

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

Art. 1.k. Scomposizione dell'U.E. in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni

1. Si definisce "*unità immobiliare*", comprensiva delle eventuali proprie pertinenze, la minima porzione di unità edilizia che sia idonea ad assolvere con autonomia la funzione alla quale è destinata (alloggio, negozio, magazzino, laboratorio, ecc.). Ciascuna unità edilizia può essere composta da una o più unità immobiliari.
2. Sono pertinenze di un'unità immobiliare:
 - gli spazi aperti, quali terrazze, giardini, cortili e simili, di esclusiva pertinenza;
 - gli spazi chiusi, quali cantine, soffitte, autorimesse pertinenziali di esclusiva pertinenza.
3. Sono parti comuni di un'unità edilizia composta da più unità immobiliari gli spazi

chiusi o aperti non facenti parte di alcuna U.I, né di pertinenza esclusiva di alcuna di esse, ma in comunione fra le unità immobiliari; ciascuna unità immobiliare deve avere almeno un ingresso autonomo dall'esterno dell'edificio o dalle parti comuni dell'edificio.

Art. 1.l. Unità abitativa

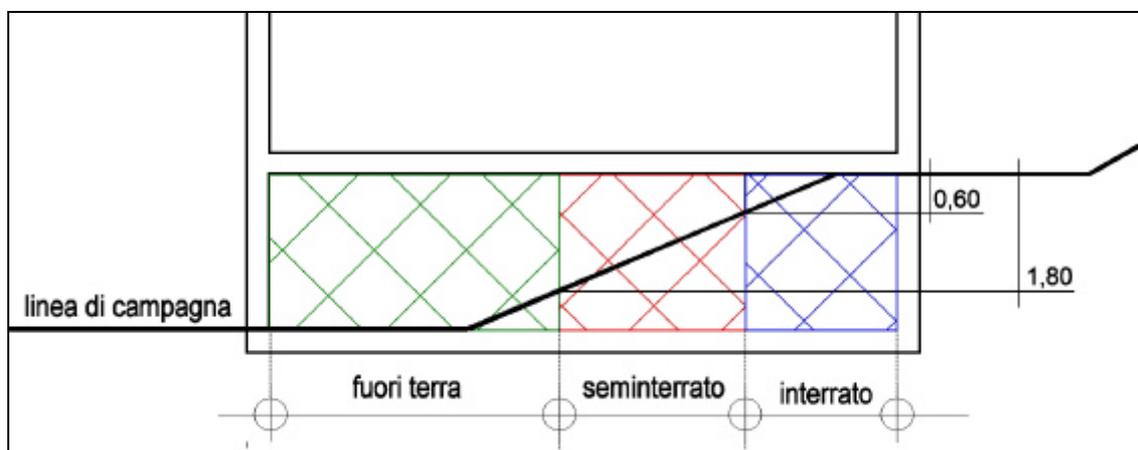
1. Si definisce unità abitativa l'unità immobiliare destinata alla residenza in qualsiasi ambito, ivi compresa la residenza rurale nell'ambito di un complesso agricolo, o la residenza del custode entro un ambito specializzato per attività produttive.

Art. 1.m. 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.n. 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 determinando un aumento di superficie utile (quindi di S.C.) a parità di volume.
2. **Spazio interrato e Piano interrato**
Uno spazio chiuso, o aperto coperto, di un edificio si definisce *interrato* quando la quota dell'estradosso della partizione superiore non supera la *quota al suolo* QS (come definita all'art. 2.f) per più di m. 0,60 e lo spazio ha almeno 3 pareti contro-terra. In caso di terreni inclinati, si considera la media delle misure sui due lati lungo la linea di declivio.
Un piano di un edificio è definito *interrato* quando è composto esclusivamente da spazi interrati.
3. **Spazio seminterrato e 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.f) per più di m. 0,60, fino ad un massimo di m.1,80, mentre la quota di pavimento è al di sotto della quota al suolo.
Un piano di un edificio è definito *seminterrato* quando è composto esclusivamente da spazi seminterrati.
4. **Piano fuori terra**
Si definiscono *piani fuori terra* tutti i piani dell'edificio, o le parti di questi, il cui pavimento si trova ad una quota uguale o superiore alla quota al suolo QS (così come definita all'art. 2f). Nell'edilizia storica possono essere considerati piani fuori terra (ai fini dell'abitabilità) i piani o le porzioni di piano il cui pavimento si trova ad una quota non inferiore a m. 0,30 rispetto alla quota al suolo.
5. **Costruzioni su terreni in pendenza**
Nel caso di costruzioni su terreni in pendenza, sono considerati spazi interrati, seminterrati o fuori terra le porzioni di vano definite dai limiti indicati nei commi precedenti, così come esemplificato nella figura seguente.



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.
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.
8. Apertura
Si definiscono *aperture* tutte le porzioni aperte o apribili al passaggio della luce e/o dell'aria delle chiusure di un edificio.
Sono aperture:
- le luci e le vedute, così come definite dal Codice Civile, sezione VII "Delle luci e delle vedute", art. 900
 - le porte (pedonali o carrabili),
 - i lucernai apribili.

Art. 2. Definizione dei parametri edilizi

Parametri e misure relativi al suolo e alle costruzioni in generale

Art. 2.a. Profilo di una costruzione

- 1 Linea chiusa che costituisce il contorno della proiezione ortogonale della costruzione su un piano.

Art. 2.b. Sagoma lorda e sagoma netta di una costruzione

1. Si definisce “sagoma lorda” di un edificio la figura geometrica tridimensionale delimitata dall'insieme dei profili. La sagoma lorda pertanto rappresenta la forma esterna della costruzione, comprensiva di tutte le sue parti (anche aggettanti o interrate o accessorie, ecc.).
2. Il *volume della sagoma lorda* è la misura in mc. della sagoma lorda.
3. Si definisce “sagoma netta” di un edificio la figura definita dal contorno esterno dell'edificio (compreso bow-windows ma esclusi sporti aggettanti e balconi, se di oggetto inferiore a m.1,50), con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.
4. Sono quindi esterni alla sagoma netta:
 - 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.c. 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. Non fanno parte del sedime quelle porzioni di suolo che sono soltanto rimodellate in relazione alla costruzione, ma non sono interessate da manufatti; sono viceversa parte del sedime quelle porzioni di suolo nelle quali il suolo stesso è stato interessato o integrato con materiali da costruzione idonei al suo consolidamento.
2. Per *superficie occupata (SO)* si intende la misura in mq. dell'area del sedime.

Art. 2.d. 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. Nell'ambito e per i fini della presente definizione si prescinde dal grado di permeabilità del suolo nella sua condizione indisturbata, preesistente alla costruzione. Tenuto conto della bassa permeabilità dello strato superficiale di terreno compattato, le pavimentazioni grigliate sono considerate permeabili per

una superficie pari al 20% di quella effettiva (coefficiente di riduzione della permeabilità = 80%).

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.e. Indice di permeabilità (IP)

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

Art. 2.f. 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.g. Quota massima (Q max) e Quota minima (Q 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.h. Altezza da terra e profondità da terra

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

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

Parametri e misure relativi ai soli edifici

Art. 2.i. Superficie coperta (SQ)

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

Art. 2.j. Rapporto di copertura (SQ/SF)

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

Art. 2.k. Superficie utile (SU) e Superficie accessoria (Sac)

PER LE FUNZIONI RESIDENZIALI, DIREZIONALI, COMMERCIALI, ALBERGHIERE, DI SERVIZIO ED ASSIMILABILI

1. La Superficie utile (SU) è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi o delle altre unità immobiliari e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, e al netto degli spazi che costituiscono sue pertinenze (cantine, autorimesse, locali tecnici, ecc.) e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nella superficie accessoria (Sac).

Sono da considerarsi Su le superfici dei vani seminterrati di altezza netta interna superiore a m. 2,50, se destinate ad attività principali (magazzino, deposito, archivio, ecc.) ammesse in seminterrato in quanto non prevedono la presenza continuativa di persone.

Sono da considerarsi Sac le superfici dei vani seminterrati di altezza netta interna non superiore a m. 2,50 se costituite da vani accessori alla funzione principale (cantine, depositi, autorimesse).

2. La SU di un'unità edilizia o di un edificio è data dalla somma delle SU delle sue U.I.
3. Nelle U.I. residenziali, terziario-direzionali, commerciali, alberghiere la Superficie accessoria (Sac) è data dalla somma delle superfici nette dei seguenti spazi fruibili dell'unità edilizia:
 - spazi di servizio e di collegamento orizzontale dell'unità edilizia, di uso co-

mune a più unità immobiliari, siano essi chiusi o aperti e coperti: ad esempio autorimesse condominiali, soffitte condominiali, lavanderie, stenditoi, depositi, locali di servizio condominiale in genere, atrii e androni, ballatoi, disimpegni, porticati e simili;

- spazi aperti e coperti pertinenti delle singole unità immobiliari, e cioè: logge, balconi coperti, portici e simili;
- spazi scoperti delle singole unità immobiliari: balconi scoperti, terrazze (con esclusione degli spazi scoperti a terra quali cortili, chiostre, giardini privati e simili);
- pertinenze esclusive delle singole unità immobiliari, chiuse, o aperte e coperte, e cioè: autorimesse e posti-auto pertinenziali (conteggiati nei termini indicati all'art. 2.I), cantine, soffitte pertinenziali (non abitabili), lavatoi, depositi ed altri locali di servizio con altezza media interna non superiore a m.2,50.

PER LE FUNZIONI AGRICOLE, PRODUTTIVE MANIFATTURIERE ED ASSIMILABILI

5 Nelle U.I. destinate ad attività produttive industriali, artigianali e agricole la superficie utile (SU) è la somma delle superfici lorde di tutti i piani, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia e dei locali adibiti ad uffici. Nelle stesse U.I. la superficie accessoria (Sac) è la superficie lorda destinata al servizio dell'attività e comprende:

- tettoie e porticati;
- balconi e terrazzi
- manufatti accessori, di cui ai commi 5 e 6 dell'art.1.b.

Art. 2.I. Specificazioni sulla misurazione della SU e della Sac

1. Sia la SU che la Sac, per le funzioni residenziali, direzionali, commerciali, alberghiere, di servizio e assimilabili, 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, terziario-direzionali, commerciali, alberghiere non costituiscono né SU, né Sac le superfici dei seguenti elementi:
 - Le autorimesse pertinenziali di uso privato e/o condominiale, nei limiti corrispondenti a quanto richiesto dal RUE (Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali), compresi i corselli condominiali delle autorimesse anche se coperti,

- nelle parti con altezza utile interna non superiore a m.2,50, oppure, in alternativa per la sola funzione residenziale, due autorimesse ed una cantina (tutte in vano) per unità immobiliare, fino ad un massimo di 40 mq.;
- i porticati o gallerie con servitù di uso pubblico;
 - gli spazi di collegamento verticale: ad esempio le scale, le rampe, i vani di ascensori e montacarichi;
 - tutti gli spazi scoperti di uso comune a più unità immobiliari;
 - tutti gli spazi non fruibili;
 - gli spazi coperti sottostanti a scale esterne
 - i “sottotetti tecnici inutilizzabili”, ossia i vani sottotetto con intradosso della chiusura superiore inclinato con pendenza costante compresa fra il 25% e il 40%, con altezza utile media non superiore a m. 1,30 e con superficie illuminante non superiore a un cinquantesimo della superficie di pavimento.
 - gli spazi accessori interrati o le parti interrate di spazi accessori e fino ad un massimo del 30% degli spazi seminterrati, così come definito all'art. 1n, comma 5.
 - gli spazi tecnici (praticabili e non) contenenti impianti dell'edificio: ad esempio centrali termiche, vani motore degli ascensori e simili;
 - i manufatti accessori come definiti all'art.1b, realizzati in modo autonomo rispetto agli edifici principali, di uso riservato all'unità immobiliare o condominiali.
3. Nelle U.I. non residenziali (destinate ad attività produttive industriali, artigianali e agricole) non contribuiscono al calcolo né della Superficie utile (SU), né della Superficie accessoria (Sac) le scale antincendio esterne, i vani ascensore e montacarichi, le centrali termiche, elettriche e di condizionamento, i corpi tecnici ed ogni altro impianto tecnologico necessari al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente.
- Non contribuiscono altresì al calcolo della Sac i parcheggi interrati e seminterrati nella misura minima prescritta dalle presenti norme come dotazioni pertinenziali delle attività da insediare.
4. Le scale sono escluse dal computo limitatamente alla proiezione delle rampe e agli eventuali pianerottoli intermedi se si tratta di scale interne ad una singola unità immobiliare (es. alloggio in duplex, scuola, albergo e simili); sono esclusi anche i pianerottoli di arrivo se si tratta di scale comuni che disimpegnano più unità immobiliari e purché ciascun pianerottolo non superi l'ampiezza di mq. 4 per ciascuna unità immobiliare disimpegnata.

5. Relativamente ai nuovi interventi edilizi le autorimesse non sono da considerare pertinenziali, ma unità immobiliari autonome quando hanno un'altezza utile media superiore a m. 2,50 per gli edifici residenziali e a m. 3,00 per gli edifici non residenziali, e in ogni caso quando costituiscono componente essenziale di un'attività economica: ad esempio attività di trasporto, di corriere, di noleggio veicoli, parcheggi privati a pagamento e simili; in questi casi, di conseguenza, costituiscono SU se chiuse, o Sac se aperte e coperte.
6. Si considerano "cantine" (e quindi Sac) esclusivamente vani posti in piani interrati o seminterrati oppure vani posti nel primo piano fuori terra, purché di altezza netta interna non superiore a m. 2,50. Vani chiusi posti in piani diversi non possono essere considerati cantine.
7. I vani sottotetto (o soffitte):
 - a) sono considerati parte integrante della U.I. qualora siano di uso esclusivo di una U.I. ed abbiano una superficie illuminante pari o superiore a un cinquantesimo della superficie di pavimento;
 - b) sono considerati spazi di servizio della U.I. qualora siano di uso esclusivo di una U.I. ma abbiano una superficie illuminante inferiore a quella indicata alla lettera precedente;
 - c) sono considerati spazi comuni della U.E. qualora siano condominiali o comunque di uso comune a più U.I..Inoltre, nei vani sottotetto:
 - d) non sono conteggiate come superficie accessoria le parti con altezza utile non superiore a 1,30 m.
 - e) sono conteggiate come superficie accessoria le parti con un'altezza utile maggiore di 1,30 m. e minore o uguale a 2,50 m., e comunque una superficie illuminante inferiore a un cinquantesimo della superficie di pavimento;
 - f) sono conteggiate come superficie utile le parti con un'altezza utile maggiore di m. 2,50 e comunque qualora abbiano una superficie illuminante pari o superiore a un cinquantesimo della superficie di pavimento.Le parti fruibili (vedi art. 1.I e 2.I) dei sottotetti, che non rientrino nella esclusione di cui al comma 7, costituiscono pertanto SU nel caso a), mentre costituiscono Sac. nei casi b) e c).
8. Nelle unità immobiliari residenziali i vani di altezza netta media superiore a m. 5,00 sono computati come SU per il doppio della loro superficie.
9. L'intervento MS non può dare luogo a modifiche dei seguenti parametri: Sagoma

netta f.t., Involucro f.t.; SQ, H, se non nella misura minima che può derivare dall'inserimento di volumi tecnici e dall'eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento.

10. Le variazioni di SU e Sac 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 elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento, non comportano, ai fini dei titoli abilitativi, l'adeguamento dei parametri originali dell'unità immobiliare su cui si interviene.

Art. 2.m. Superficie Complessiva (SC)

1. La Superficie Complessiva (SC) degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso, è data convenzionalmente dalla seguente formula:

$$SC = SU + 0,60 \text{ Sac.}$$

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

2. La SC è la misura che si utilizza nel calcolo dell'indice di utilizzazione territoriale UT e dell'indice di utilizzazione fondiaria UF. La SC si utilizza inoltre ai fini del calcolo del contributo di permesso di costruire afferente il costo di costruzione, essendo corrispondente alla "superficie complessiva" di cui all'Art. 2 del D.M. 10/05/1977 n. 801. In questo caso la Sac comprende anche le autorimesse pertinenti escluse dal RUE e/o dall'art. 2l, comma 2, del presente fascicolo "Definizioni"
3. Nell'edilizia residenziale la somma della superficie accessoria Sac nei piani seminterrati e fuori terra deve avere un valore minimo non minore del 10% della SU dell'Unità Edilizia.
4. Nell'edilizia residenziale le unità immobiliari ricavate da interventi di nuova edificazione, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, cambio d'uso non possono avere dimensioni inferiori a SU = 50 mq.
5. Qualora in un edificio con più U.I. siano presenti (o previsti) usi urbanistici diversi, si definisce SC specifica di un determinato uso quella costituita dagli spazi delle U.I. aventi (o destinate a) quel determinato uso e dai relativi spazi di pertinenza esclusiva; in tal caso la superficie accessoria costituita dagli spazi comuni a più U.I. è attribuita proporzionalmente agli usi presenti nell'edificio.

Art. 2.m.1. Superficie Esistente

1. Si definisce Superficie Esistente (Se) la superficie complessiva determinata dalla somma (calcolata come all'art. 2.m) delle superfici utili e delle superfici accessorie (misurate con i criteri del precedente articolo 2.n) legittimamente in essere alla data dell'intervento.

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.
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.

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 la misura che si considera ai fini della individuazione degli spazi fruibili, e di quelli non fruibili.
3. L'altezza utile media di un vano, quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenza costante, è data dalla media delle altezze utili, escludendo però quelle parti dello spazio che eventualmente siano non fruibili. Quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenze non costanti o curvo, è data dal rapporto fra il volume del vano e la sua superficie, sempre non considerando le eventuali porzioni

di vano non fruibili, e sempre non tenendo conto degli elementi di cui al primo comma.

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

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

1. Si definisce altezza di un fronte di edificio la differenza tra la quota media del marciapiede o dell'area cortiliva o il livello medio del terreno (in presenza di formazione di rilevati la quota del terreno da considerare è quella dello stato originario), ovvero tra la quota di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale e la più lata delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:
 - intersezione con la facciata dell'estradosso del solaio di copertura inclinato (per edifici con copertura inclinata avente pendenza minore o uguale al 40%;
 - punto medio delle parti fruibili dello stesso solaio (per edifici con copertura inclinata avente pendenza maggiore del 40%;
 - sommità del parapetto in muratura avente altezza superiore ad m. 1,20 per gli edifici con copertura piana.
4. 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 massima di un edificio (H)

1. Si definisce altezza massima di un edificio la massima tra quelle dei fronti di un edificio, misurate con i criteri di cui all'articolo precedente.

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 media di m. 1,30.
2. Per *numero di piani totale* (NPT) si intende il numero massimo di piani sovrappo-

sti senza alcuna esclusione.

Art. 2.t. Volume di un edificio (V)

- 1 Si definisce *volume di un edificio* la misura in mc. del volume della figura geometrica definita involucro (fuori terra o entro terra).

Art. 3. Definizione dei parametri e indici urbanistici

1. 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 PSC. non solo sulla base di attributi propri delle aree interessate, ma anche ed essenzialmente sulla base dei caratteri progettuali assegnati dal PSC stesso (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 PSC e nel POC 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 PSC o del POC, in cui si applicano specifiche disposizioni normative, differenziate rispetto a quelle di sub-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. 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 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 Piano Strutturale.
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 del Piano di carattere esclusivamente procedurale, ossia norme riguardanti le modalità di attuazione del piano stesso.
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. Se presenti, 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 le aree di pertinenza delle Unità Edilizie (Superficie fondiaria) che le aree per le dotazioni territoriali (infrastrutture per l'urbanizzazione, attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche e ambientali).
2. Sulla ST si applica l'indice di utilizzazione territoriale UT che rappresenta il rapporto in mq/mq fra la SC edificabile o edificata e la relativa superficie territoriale (ST).

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

1. La superficie fondiaria è la superficie di pertinenza degli edifici esistenti o futuri al netto delle aree da riservare, in base alle norme del PSC, del POC e del presente Regolamento, alle dotazioni territoriali e ad altre destinazioni non edificatorie.
2. Sulla superficie fondiaria si applica l'indice di utilizzazione fondiaria UF che rappresenta il rapporto in mq/mq fra la SC edificabile o edificata e la relativa superficie fondiaria.

Art. 3.e. Lotto edificabile

- 1 È l'area di intervento quando individuata da unica SF. È costituita da una porzione di terreno rappresentata in planimetria da una figura geometrica chiusa e continua, dotata dei requisiti dimensionali (lotto minimo), giuridici (destinazione di PSC e RUE) e funzionali (dotazione di infrastrutture, caratteristiche fisiche e ambientali) richiesti dal POC o dal presente RUE 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. Si definisce *carico urbanistico* l'effetto complessivo indotto dalle attività sul sistema delle infrastrutture e dei servizi urbani, come definito dalla Delibera del Consiglio regionale dell'Emilia-Romagna n.849 del 3.4.1998 per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
- 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 (PE)

- 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 PE è attribuita ai titolari della proprietà degli immobili compresi nel comparto di attuazione o nell'area edificabile, e a coloro che sono forniti di titolo idoneo, ed è

utilizzabile per la realizzazione di interventi di natura privata, intendendosi con ciò interventi attuativi degli strumenti urbanistici realizzati da soggetti privati per le loro finalità, ovvero da Enti pubblici che, in quanto proprietari di immobili, operano in regime privatistico.

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

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

Art.3.j. Interventi unitari convenzionati (IUC)

- 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 unitario convenzionato può essere richiesto dal RUE per interventi entro gli ambiti consolidati AC, 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.k. 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.l. Dotazioni ecologiche e ambientali

- 1 Ai sensi dell'art.A-25 della L.20/2000 le dotazioni ecologiche e ambientali sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono,

insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.

2. Rientrano nelle dotazioni ecologiche e ambientali anche spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento delle finalità di cui al comma 1, attraverso al specifica modalità di sistemazione delle aree pertinenziali 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 territorio rurale

Art.3.m. Superficie dell'unità fondiaria 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.n. PIA

1. È definito come il Piano di Investimenti di un'Azienda agricola formulato sulla base del modulo di Domanda di adesione al "Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna - Misura 1a -Investimenti nelle aziende agricole" (Reg. C.E. 1257/1999).

Art. 3.o. Imprenditore agricolo professionale (IAP)

1. Si considera IATP ai sensi della L.R. 5/5/1977 n. 18 e successive modificazioni il soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.

Art. 3.p. 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.
2. Si definiscono “*interventi significativi*”, per il campo di competenza della Amministrazione Comunale nella pianificazione urbanistica e nel controllo edilizio, gli interventi di cui al successivo art.5.

Art. 5. Tipi di intervento

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

3. I tipi di intervento significativi sono i seguenti:

A - INTERVENTI URBANISTICI:

- Nuova urbanizzazione,
- Ristrutturazione urbanistica;

B - INTERVENTI EDILIZI:

B.1 - Interventi edilizi “di recupero”:

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

B.2 - Interventi edilizi di costruzione e demolizione:

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

B.3 – Altri interventi:

- MM - Modificazione morfologica del suolo.

— AR - Installazione di elementi di arredo.

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

— CD - Cambio d'uso.

4. La classificazione dei tipi di intervento edilizio è effettuata sulla base della diversa qualità ed entità delle modificazioni che l'intervento determina su una serie di misure e caratteristiche (parametri) che definiscono l'oggetto, mentre prescinde dalle finalità dell'intervento, dalle sue metodologie e tecnologie, dalla sua onerosità, così come da giudizi relativi al valore (culturale, storico, ambientale o altro) dell'oggetto stesso o delle modificazioni che l'intervento determina.
5. Gli eventuali limiti con cui i diversi tipi di intervento sono ammissibili nelle diverse situazioni territoriali e condizioni sono dettati dal PSC, dal POC e dal RUE 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 PSC detta inoltre *le finalità e le metodologie* a cui gli interventi edilizi si devono attenere; tali finalità e metodologie danno luogo ad una classificazione delle *categorie di tutela*.

A. Tipi di Intervento relativi a cambiamenti dello stato di diritto dei suoli (Interventi Urbanistici)

Art. 6. Nuova urbanizzazione

1. *Definizione*: costituisce intervento di nuova urbanizzazione una sequenza di 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 intervento relativi a cambiamenti dello stato fisico**B1. Interventi edilizi di recupero****Art. 8. Manutenzione ordinaria (MO)**

1. *Definizione:* costituiscono intervento di manutenzione ordinaria (MO) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie a mantenerle in efficienza senza modificarne le caratteristiche dimensionali.

Con specifico riferimento agli *edifici*, costituiscono MANUTENZIONE ORDINARIA (MO) le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione delle loro finiture e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti degli edifici stessi.

Per "finiture" si intendono quelle parti di un elemento strutturale o tecnologico sostituibili e rinnovabili senza sostituire l'intero elemento strutturale o tecnologico. 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.

Art. 9. Manutenzione straordinaria (MS)

1. *Definizione*: costituiscono intervento di manutenzione straordinaria (MS) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, 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, modifica o eliminazione di impianti per la fornitura di servizi igienico-sanitari e tecnologici, impianti di sicurezza, attrezzature interne, attrezzature esterne.
2. A titolo di esempio, sono interventi di manutenzione straordinaria di edifici quelli che riguardano:
 - a. Opere interne: consolidamento delle strutture portanti interne; opere di sottomurazione, di deumidificazione, sostituzione di solai, apertura e chiusura di porte; creazione, eliminazione o modificazione di partizioni verticali interne, di locali per servizi igienici e tecnologici, rifacimento di collegamenti verticali interni a una singola unità immobiliare, dotazione di nuovi impianti; costruzione di canne, cavedii, condotte e simili all'interno dell'edificio o in cortili o chiostrine interni all'edificio; costruzione di spazi tecnici praticabili interrati che comunque non modifichino la Sagoma netta f.t.;
 - b. Opere esterne: le opere di cui alla lettera b) del comma 2 del precedente Art. 8, quando non sono già preesistenti, oppure quando comportano modifiche delle caratteristiche, posizioni, forme e colori di quelle preesistenti; ed inoltre opere di sostegno e di contenimento; consolidamento di strutture portanti perimetrali e coperture nonché adeguamento del loro spessore e delle loro caratteristiche alle esigenze di isolamento; sostituzione, senza modifiche geometriche, della struttura portante del coperto; costruzione di canne, cavedii, condotte e simili, quando sono visibili da spazi di uso pubblico; installazione di insegne ed antenne di grandi dimensioni; opere di allacciamento alle reti fognarie; pavimentazioni e sistemazioni dell'area di pertinenza che riducano la superficie permeabile; realizzazione di manufatti

di arredo nell'area di pertinenza, qualora siano visibili da spazi pubblici.

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

3. Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio

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

- modifica del numero di Unità Immobiliari di cui è composta l'U.E.;
- 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 netta, Volume fuori terra; 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 Sac di ciascuna U.I. e dell'intera U.E. se non per quanto può derivare dalla modifica, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle U.I. o interne alle parti comuni.

L'intervento MS può infine dare luogo ad incremento della SAC, del Volume della sagoma e del numero di piani totale (NPT) esclusivamente in relazione alla eventuale realizzazione di nuovi spazi tecnici praticabili interrati.

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

Art. 10. Restauro scientifico (RS)

1. *Definizione*: interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un

uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

2. Il tipo di intervento prevede:
 - 2.a il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo –organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i laghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
 - 2.b il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale.
 - 2.c l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - 2.d l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali.

Art. 11. Restauro e Risanamento conservativo (RC)

1. *Definizione:* l'intervento di risanamento conservativo (RC) è definito esclusivamente con riguardo agli *edifici* e relative unità edilizie; costituisce intervento RC l'insieme sistematico di opere volte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità. L'intervento di restauro e risanamento conservativo comporta modifiche nella organizzazione e distribuzione degli spazi dell'edificio, e/o modifiche nel numero e forma delle unità immobiliari; nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, ne consente destinazioni d'uso con essi compatibili. 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 e dei solai, ivi compreso il solaio di copertura; sono caratteristiche tipologiche da conservare: la sagoma, l'involucro, e inoltre la forma e la posizione dei principali spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale.
2. In particolare e a titolo di esempio costituiscono interventi di RC:
 - accorpamento o suddivisione delle U.I. o variazione della loro forma e di-

- mensione nell'ambito dell'edificio;
 - consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
 - inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
 - modifica delle aperture nelle pareti perimetrali e nella copertura;
 - realizzazione ex-novo di autorimesse o altre pertinenze interrato;
 - realizzazione di ulteriori spazi di circolazione e collegamento orizzontale o verticale in aggiunta a quelli principali preesistenti e modifica di quelli secondari preesistenti;
 - costruzione di vani tecnici con modifica della sagoma netta fuori terra.
3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.* L'intervento RC non può dare luogo alla modifica dei seguenti parametri caratteristici: Sagoma netta, Volume f.t., Superficie coperta SQ, Altezza H, Numero dei piani NP, se non per quanto già previsto al precedente Art. 9 comma 3 per l'intervento MS, ed inoltre per l'eventuale realizzazione di nuovi spazi tecnici praticabili fuori terra. L'intervento RC può dare luogo a modifica dei parametri SU e Sac esclusivamente in relazione alle seguenti opere:
- a) creazione, modifica, eliminazione di partizioni verticali interne non portanti;
 - b) creazione di nuovi spazi tecnici praticabili e modifica di quelli esistenti;
 - c) creazione di nuove pertinenze (Sac) interrato;
 - d) creazione, modifica, eliminazione di soppalchi;
 - e) trasformazione di vani chiusi da Sac in SU o viceversa;
- Nei casi a), b) e c) gli eventuali incrementi di SU o di Sac sono intrinseci all'intervento (quindi ammissibili in ogni caso in cui sia ammissibile l'intervento RC); nei casi d) ed e) l'eventuale incremento di SU può essere o non essere subordinato dal PSC al rispetto di indici o quantità massime.
- Solo il caso di cui alla precedente lettera c) può dare luogo alla modifica del numero dei piani totali.
4. *Estensione dell'intervento:* l'intervento RC può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia quando esso prevede modifiche nelle chiusure perimetrali dell'edificio (aperture e relativi infissi) esso deve essere esteso almeno a una intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.

Art. 12. Ripristino Tipologico (RT)

1. Definizione: intervento che riguarda le unità edilizie fatiscenti o parzialmente de-

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

Art. 13. Ristrutturazione edilizia (RE)

1. *Definizione:* l'intervento di ristrutturazione edilizia (RE) è definito esclusivamente con riguardo agli edifici e relative unità edilizie. Costituisce RE l'intervento rivolto a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, pur restando nell'ambito dell'involucro e 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. Ristrutturazione con vincolo di conservazione dei principali aspetti stilistici e tipologici (REv)

Il tipo di intervento - che viene espressamente prescritto dal RUE in sede di classificazione delle unità edilizie - prevede:

 - La valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il restauro delle parti esistenti di particolare valore stilistico;
 - il restauro delle fronti, sulle quali sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà stilistica del prospetto;
 - la conservazione dei principali aspetti stilistici e tipologici;
 - la ricostruzione di parti crollate o demolite.
 - Il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio, con parziale sostituzione e modifica (dimensionale e tecnologica) degli elementi strutturali e/o l'inserimento di nuovi elementi.

- La riorganizzazione distributiva interna e dei collegamenti verticali nel rispetto dei principali aspetti stilistici e tipologici.
 - L’inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari.
3. Rientra nel tipo di intervento RE il recupero di sottotetti ad uso abitativo ai sensi della L.R. 11/98.
- Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella *demolizione e successiva fedele ricostruzione* di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, caratteri stilistici, principali partizioni interne 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.
4. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.* L'intervento di RE può modificare i seguenti parametri: SU, Sac, NP, NPT. L'intervento di ristrutturazione edilizia deve dare luogo ad una sagoma netta f.t. e ad un volume f.t. coincidenti o contenuti entro, rispettivamente, la sagoma netta f.t. e il volume f.t. dell'edificio preesistente; è quindi possibile che la nuova sagoma e il nuovo involucro presentino “rientranze” o riduzioni ma non “sporgenze” rispetto a quelle precedenti; di conseguenza i parametri V.f.t., Superficie Coperta SQ, Altezza H, possono essere uguali o inferiori a quelli precedenti.
5. 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 3 e 4, 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 SC, in forma e posizione diversa, integrata al corpo edilizio principale;
 - 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 Sac come definita all'art. 2.I;
 - realizzazione di collegamenti verticali esterni alla sagoma per l'adeguamento di edifici pubblici o aperti al pubblico alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
6. *Estensione dell'intervento:* l'intervento RE deve in ogni caso essere esteso a riguardare un'intera Unità edilizia. L'intervento RE, qualora consista nella demoli-

zione dell'edificio preesistente e sua fedele ricostruzione, non può essere associato ad intervento di ampliamento (AM): la concomitanza di tali opere da luogo ad intervento di nuova costruzione.

B2. Interventi edilizi di costruzione e demolizione

Art. 14. Nuova costruzione (NC)

1. *Definizione:* Interventi di trasformazione edilizia non rientranti nelle categorie definite agli artt. 8-13 del presente Allegato. Sono comunque da considerarsi tali:
 - 1.a costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali quanto previsto al punto 1.f;
 - 1.b gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - 1.c la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
 - 1.d l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
 - 1.e l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - 1.f gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla classificazione degli ambiti e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 % del volume dell'edificio principale;
 - 1.g la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo ineditato.

Art. 15. Ampliamento (AM)

1. *Definizione:* per le costruzioni in generale, diverse dagli edifici, costituisce intervento di ampliamento di una costruzione esistente, quell'intervento che comporta

la realizzazione di nuove porzioni di costruzione che vanno ad incrementare il sedime o l'altezza totale della costruzione preesistente. Nel caso di *edifici* costituisce intervento AM qualunque intervento che va ad incrementare la sagoma netta f.t. e/o l'involucro f.t. dell'edificio preesistente. Rientra nel concetto di Ampliamento di un edificio (inteso in senso lato come ampliamento dell'unità edilizia) la realizzazione di pertinenze non interrato (ad es. la realizzazione di autorimesse e vani tecnici) qualora tali pertinenze siano realizzate in posizione staccata dall'edificio preesistente, purché nell'ambito della sua area di pertinenza.

2. L'intervento AM può essere contestuale o no con interventi di manutenzione o ristrutturazione della costruzione preesistente. Qualora si preveda un ampliamento contestualmente ad una ristrutturazione della costruzione preesistente tale da comportarne la totale demolizione e ricostruzione l'insieme costituisce un intervento RE di cui all'Art.13 precedente.

Art. 16. Demolizione (D)

1. *Definizione:* gli interventi di demolizione e recupero del sedime, consistono nella demolizione di costruzioni preesistenti e nella risistemazione del sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale e funzionale; in particolare nel caso di demolizione di edifici che hanno ospitato attività produttive o di impianti l'intervento di demolizione comporta e comprende gli interventi di bonifica ambientale.

B3. Interventi non edilizi

Art. 17. 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. 18. 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, di campi da bocce singoli o di altre attrezzature sportive private di dimensione analoga, a condizione che la realizzazione non richieda opere di modificazione morfologica del suolo.

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

Art. 19. Cambio d'uso (CD)

1. *Definizione:* 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. 20; la modifica dell'uso nell'ambito del medesimo tipo d'uso non costituisce CD;
 - b) nel caso delle aree non edificate costituisce intervento CD esclusivamente il caso della realizzazione di depositi di materiali o merci a cielo aperto.

CAPO 3. DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO

Art. 20. Casistica degli usi del territorio

- 1 Definizione di *destinazione d'uso*
Complesso omogeneo di attività (classificate al successivo comma 2) ammesse nell'area oggetto di intervento.
Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella stabilita dalla licenza o 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.
3. L'elenco dei tipi d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria.
4. L'elenco degli usi serve come riferimento:
 - per l'indicazione degli usi previsti o degli usi compatibili (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito o zona individuata dagli strumenti urbanistici;
 - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (dotazioni di parcheggi privati, dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico);
 - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
5. Gli usi considerati e i relativi raggruppamenti sono i seguenti:

Funzione residenziale

U1. Residenza

Comprende le abitazioni di nuclei familiari (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'inter-

no dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere (bed&breakfast).

U2. Residenza collettiva

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

Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili

U3. 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.

U4. Studi professionali e uffici in genere

Attività commerciali al dettaglio

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

U5. Esercizi commerciali di vicinato

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

U6. Medie strutture di vendita al dettaglio

U6.1 Medio-piccole strutture di vendita

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV minore di 250 mq. e non superiore a 1.500 mq..

Si distinguono in:

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

U6.1.n - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

U6.2 Medio-grandi strutture di vendita al dettaglio

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi una SV minore di 1.500 mq. e non superiore a 2.500 mq..

Si distinguono in:

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

U6.2.n - Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

U7. Grandi strutture di vendita al dettaglio

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

Si distinguono in:

U7.a - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;

U7.n - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

U8 – 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 sopradefiniti sottotipi d'uso U6.1, U6.2, U7 in relazione all'entità della loro SV complessiva

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

Altre attività commerciali e connesse

U9. 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.

U10. 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 possono essere associati, 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, i servizi di lavaggio, grassaggio e di riparazione e assistenza ai veicoli, nonché i pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato

U11. Pubblici esercizi

Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande, quali ad esempio bar, ristoranti, pizzerie, ecc..

Attività economiche integrabili nel contesto urbano

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

U12. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.

U13. Artigianato 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;
 - contenimento delle 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:

U14. Attività espositive, fieristiche e congressuali

U15. Fiere temporanee e spettacoli viaggianti

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

U16. Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.

Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre. Per le altre attività i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

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

U17. Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano; i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

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

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

U19. 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.

U20. Attività di parcheggio

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

U21. Attività di interesse comune di tipo civile

Comprende le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili.

U22. Attività di interesse comune di tipo religioso

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

U23. Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici

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

U24. Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

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

U25. Istruzione superiore e universitaria, 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.

Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili**U26. Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie)**

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

U.26.a Automezzi leggeri (fino a 35 q.li)

U.26.b Automezzi pesanti (oltre 35 q.li)

U.26.c Servizi di autolavaggio automezzi leggeri

U.26.d Servizi di autolavaggio automezzi pesanti

U27. 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 U3, quando siano collocate in contesti urbani specializzati (zone produttive industriali).

U28. 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.

U29. Attività estrattive

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

U30. Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse.

U31 Attività per la logistica delle merci

U.31.a Direzionalità logistica

U.31.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.

U.31.c Magazzinaggio e deposito meccanizzato

U.31.d Magazzinaggio e deposito coperto

U.31.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.

Funzioni agricole

U32. Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale

U33. Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature, quali: depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda; cantine e attività di vinificazione; attività di piscicoltura e azienda faunistico-venatorie e relative costruzioni di servizio.

U34. Attività zootecniche aziendali ossia connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo e svolte da imprenditori agricoli, comprensive dei relativi fabbricati di servizio (sala mungitura, lagoni di accumulo dei liquami e simili).

U35. Attività a carattere industriale connessi all'attività agricola: le latterie sociali, gli altri insediamenti produttivi di trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici non collegati alla conduzione del fondo ed alle esigenze della azienda agricola; gli allevamenti zootecnici industriali non funzionalmente dipendenti dall'azienda agricola.

U35/1. Attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli, nonché uffici per la gestione dell'impresa agricola, in quanto attività inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale o interaziendale.

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

U37. Attività agrituristiche di cui alla legislazione in materia.

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

U39. Allevamenti speciali e attività di custodia di animali. Attività di allevamento e/o custodia di animali non per uso alimentare, non configurabile come attività agricola.

Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo

U40. Attività ricettive alberghiere, come definite dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari.

U41. Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù; possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.

U42. Campeggi e villaggi turistici, come definiti dalla legislazione in materia.

Funzioni speciali (o attrezzature del territorio)

Infrastrutturazione tecnologica.

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

Si articola nei seguenti sottotipi:

U43. Reti tecnologiche e relativi impianti

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

U44. Impianti per l'ambiente

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

U45. Impianti di trasmissione (via etere)

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

Infrastrutturazione per la mobilità

Si articola nei seguenti sottotipi.

U46. Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria

Ferrovie, metropolitane, tramvie, funicolari.

U47. Mobilità veicolare

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

U48. Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale

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

U49. Parcheggi pubblici in sede propria.

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

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

Attrezzature e infrastrutture di servizio**U50. 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.

U51. Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.

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

U52. 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.

U53. Opere per la tutela idrogeologica

Comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.

Art. 21. 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 gratuito 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. 22. Riepilogo degli usi

FUNZIONE RESIDENZIALE	
U1.	Residenza
U2.	Residenza collettiva
FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI	
U3.	Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico
U4.	Attività commerciali al dettaglio
U5.	Esercizi commerciali di vicinato
U6.	Medie strutture di vendita al dettaglio
	U6.1 Medio-piccole strutture di vendita
	U6.1.a Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto
	U6.1.n Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare
	U6.2 Medio-grandi strutture di vendita al dettaglio
	U6.2.a Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto
	U6.2.n Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare
U7.	Grandi strutture di vendita al dettaglio
	U7.a Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto

U7.n	Grandi strutture di vendita del settore non alimentare
ALTRE ATTIVITÀ COMMERCIALI E CONNESSE	
U8	Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati
U9.	Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi
U10	Distribuzione carburanti per uso autotrazione
ATTIVITÀ ECONOMICHE INTEGRABILI NEL CONTESTO URBANO	
U11	Pubblici esercizi
U12.	Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli
U13	Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
ATTIVITÀ DI SERVIZIO	
U14.	Attività espositive, fieristiche e congressuali
U15.	Fiere temporanee e spettacoli viaggianti
U16	Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
U17	Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
U18	Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U17
U19.	Attività sanitarie e assistenziali
U20	Attività di parcheggio
U21	Attività di interesse comune di tipo civile
U22	Attività di interesse comune di tipo religioso
U23	Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
U24	Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI	
U25	Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale
U26	Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie)
U.26.a	Automezzi leggeri (fino a 35 q.li)
U.26.b	Automezzi pesanti (oltre 35 q.li)
U.26.c	Servizi di autolavaggio automezzi leggeri
U.26.d	Servizi di autolavaggio automezzi pesanti
U27	Attività manifatturiere industriali o artigianali
U28	Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero
U29	Attività estrattive

U30	Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse
U31	Attività per la logistica delle merci
U.31.a	Direzionalità logistica
U.31.b	Attività di autotrasporto
U.31.c	Magazzinaggio e deposito meccanizzato
U.31.d	Magazzinaggio e deposito coperto
U.31.e	Magazzinaggio e deposito a cielo aperto
FUNZIONI AGRICOLE	
U32	Residenza di imprenditori agricoli professionale
U33	Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature, quali: depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda; cantine e attività di vinificazione; attività di piscicoltura e azienda faunistico-venatorie e relative costruzioni di servizio
U34	Attività zootecniche aziendali ossia connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo e svolte da imprenditori agricoli, comprensive dei relativi fabbricati di servizio (sala mungitura, lagoni di accumulo dei liquami e simili).
U35/1	Attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli, nonché uffici per la gestione dell'impresa agricola, in quanto attività inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale o interaziendale
U35/2	Insedimenti a carattere industriale connessi all'attività agricola: le latterie sociali, gli altri insediamenti produttivi di trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici non collegati alla conduzione del fondo ed alle esigenze della azienda agricola; gli allevamenti zootecnici industriali non funzionalmente dipendenti dall'azienda agricola.
U36	Coltivazioni in serre fisse comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche).
U37	Attività agrituristiche di cui alla legislazione in materia
U38	Esercizio e noleggio di macchine agricole per conto terzi, con personale; può comprendere, in forma accessoria, l'attività di riparazione di macchine agricole
U39	Allevamenti speciali e attività di custodia di animali. Attività di allevamento e/o custodia di animali non per uso alimentare, non configurabile come attività agricola
FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO	
U40	Attività ricettive alberghiere, come definite dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari
U41	Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù; possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari

U42	Campeggi e villaggi turistici, come definiti dalla legislazione in materia
FUNZIONI SPECIALI (O ATTREZZATURE DEL TERRITORIO)	
U43	Reti tecnologiche e relativi impianti
U44	Impianti per l'ambiente
U45	Impianti di trasmissione (via etere)
U46	Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
U47	Mobilità veicolare
U48	Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
U49	Parcheggi pubblici in sede propria
U50	Attrezzature cimiteriali
U51	Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile
U52.	Attrezzature per la Difesa Nazionale
U53	Opere per la tutela idrogeologica