



**COMUNE DI GUASTALLA**

(Provincia di REGGIO EMILIA)

# RUE

**Regolamento Urbanistico Edilizio**



**NORME**

**ALLEGATO: DEFINIZIONI**

ADOZIONE: Del. C.C. n 8 del 06.02.2008

APPROVAZIONE: Del. C.C. n.3 del 08.01.2009

progetti & ricerche  
**Oikos**  
Urbanistica Architettura Ambiente

GENNAIO 2009





## COMUNE DI GUASTALLA

(Provincia di REGGIO EMILIA)

# R.U.E

## Regolamento Urbanistico Edilizio

### N O R M E

### ALLEGATO: DEFINIZIONI

Il Sindaco  
Mario DALLASTA

Il Vice Sindaco  
Assessore alle politiche del territorio  
per le infrastrutture e le strategie territoriali  
Paolo GOZZI

Il Segretario Comunale  
Lorenzo ONORATI

*Progettisti responsabili:*

Roberto Farina (OIKOS Ricerche Srl)  
Gianfranco Pagliettini (Collettivo di urbanistica)

*Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche:*

Elena Lolli (coord.)  
Quadro Conoscitivo e Valsat: Francesco Manunza  
e Luca Pagliettini (Collettivo di urbanistica)

*Collaboratori:*

Fabio Molinari (indagine insediamenti storici), Rebecca Pavarini (coll. gen.), Roberta Benassi, Antonio Conticello, Elena Maestri, Daniela Olzi (elaborazioni S.I.T.)  
Simonetta Ballocchi, Concetta Venezia (editing)

*Comune di Guastalla*

Responsabile del procedimento:  
Stefano Valenti

Responsabile SUE: Geom. Andrea Daolio

*Consulente per gli aspetti  
geologici e geomorfologici:*

Gianluca Frati, Sergio Lasagna  
(Studio Geologico Associato GEOEMILIA)



progetti & ricerche  
**OIKOS**  
Urbanistica Architettura Ambiente  
GENNAIO 2009



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

### Allegato: DEFINIZIONI

#### INDICE

CAPO 1 – OGGETTI EDILIZI, PARAMETRI EDILIZI, PARAMETRI E INDICI	
URBANISTICI	5
Art. 1 - Definizione degli oggetti edilizi.....	5
Art. 1.a - Immobili e costruzioni .....	5
Art. 1.b - Edificio (fabbricato) .....	5
Art. 1.c - Impianto .....	6
Art. 1.d - Infrastruttura.....	6
Art. 1.e - Manufatti diversi.....	7
Art. 1.f - Unità edilizia (organismo edilizio) (U.E.).....	7
Art. 1.g - Unità abitativa .....	8
Art. 1.h - Unità fondiaria.....	8
Art. 1.i - Unità impiantistica.....	8
Art. 1.j - Unità infrastrutturale.....	8
Art. 1.k - Scomposizione dell'Unità Edilizia in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni.....	8
Art. 1.l - Scomposizione dell'U.E. in spazi funzionali .....	9
Art. 1.m - Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione .....	10
Art. 1.o - Superfetazione .....	11
Art. 1.p - Opere incongrue .....	11
Art. 2 - Definizione dei parametri edilizi .....	12
Art. 2.a - Profilo di una costruzione .....	12
Art. 2.b - Sagoma lorda di una costruzione .....	12
Art. 2.c - Sagoma netta convenzionale (Sa.N.).....	12
Art. 2.d - Sagoma netta fuori ed entro terra.....	12
Art. 2.e - Sedime di una costruzione e superficie occupata (SO).....	12
Art. 2.f - Superficie impermeabilizzata e superficie permeabile (SP) .....	13
Art. 2.g - Indice di permeabilità .....	13
Art. 2.h - Quota al suolo (QS) .....	13
Art. 2.i - Quota massima (q max) e Quota minima (q min.) rispetto al suolo .....	13
Art. 2.j - Superficie coperta (SQ) .....	14
Art. 2.k - Rapporto di copertura (SQ/SF).....	14
Art. 2.l - Superficie utile (SU) e Superficie accessoria (Sac).....	14
Art. 2.m - Specificazioni sulla misurazione della SU e della Sac .....	15
Art. 2.n - Superficie Complessiva (SC).....	16
Art. 2.o - Superficie di vendita (SV) .....	16
Art. 2.p - Altezza utile.....	17
Art. 2.q - Altezza utile netta media.....	17
Art. 2.r - Altezza del fronte di un edificio (HF).....	17
Art. 2.s - Altezza di un edificio (H).....	18
Art. 2.t - Numero di piani di un edificio (NP, NPT).....	18

Art. 2.u -	Volume lordo di un edificio (VI) .....	18
Art. 2.v -	Volume totale (Vt) .....	18
Art. 3 -	Definizione dei parametri e indici urbanistici .....	18
Art. 3.a -	Ambito e sub-ambito .....	18
Art. 3.b -	Campo di applicazione di una norma .....	19
Art. 3.c -	Comparto urbanistico .....	20
Art. 3.d -	Superficie territoriale (ST) e Indice di utilizzazione territoriale (UT) .....	20
Art. 3.e -	Superficie fondiaria (SF) e Indice di utilizzazione fondiaria (UF) .....	20
Art. 3.f -	Lotto edificabile .....	20
Art. 3.g -	Superficie minima di intervento (SM) .....	20
Art. 3.h -	Carico urbanistico .....	20
Art. 3.i -	Potenzialità edificatoria (P.E.) .....	21
Art. 3.j -	Piani Urbanistici Attuativi (PUA) .....	21
Art. 3.k -	Interventi unitari convenzionati (IUC) .....	21
Art. 3.l -	Dotazioni territoriali .....	22
Art. 3.m -	Dotazioni ecologiche e ambientali .....	22
Art. 4 -	Intervento .....	24
Art. 5 -	Tipi di intervento .....	24
<b>A - Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato di diritto dei suoli (Interventi Urbanistici)</b>		25
Art. 6 -	Nuova urbanizzazione .....	25
Art. 7 -	Ristrutturazione urbanistica .....	25
<b>B - Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato fisico:</b>		26
B1 -	Interventi edilizi di 'recupero' .....	26
Art. 8 -	Manutenzione ordinaria (MO) .....	26
Art. 9 -	Manutenzione straordinaria (MS) .....	27
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
Art. 14 -	Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione (REv) .....	33
B.2 -	tipi di intervento sull'esistente relativi alla sicurezza antisismica .....	34
Art. 14bis -	Adeguamento (AD) .....	34
Art. 14ter -	Miglioramento (MG) .....	34
B.3 -	Interventi edilizi di costruzione e demolizione .....	34
Art. 15 -	Nuova costruzione (NC) .....	34
Art. 16 -	Ricostruzione (RI) .....	35
Art. 17 -	Ampliamento (AM) .....	36
Art. 18 -	Demolizione (D) .....	36
B.4 -	Interventi non edilizi .....	37
Art. 19 -	Modificazione morfologica del suolo (MM) .....	37
Art. 20 -	Installazione di elementi di arredo o di servizio (AR) .....	37
<b>C - Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso</b>		38
Art. 21 -	Cambio d'uso (CD) .....	38
<b>CAPO 3 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO</b>		40
Art. 22 -	Casistica degli usi del territorio .....	40
Art. 23 -	Uso esistente .....	48

**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
VI	= Volume lordo
Vt	= Volume totale
Sa.N	= Sagoma netta convenzionale
Sa.Nf.t.	= Sagoma netta fuori ed entro terra
h	= Altezza utile netta media
HF	= Altezza del fronte di un edificio
H	= Altezza di un edificio
NP	= Numero di piani convenzionale

Strumenti attuativi preventivi e programmi attuativi

PUA	= Piano Urbanistico Attuativo
P.P.	= Piano Particolareggiato
P.d.R.	= Piano di Recupero
P.E.E.P.	= Piano di Edilizia Economica e Popolare
P.I.P.	= Piano di Insediamenti Produttivi
PIA	= Piano di investimenti in azienda agricola

Tipi di interventoTipi di intervento edilizi “di recupero”

MO	= Manutenzione Ordinaria
MS	= Manutenzione Straordinaria
RS	= Restauro scientifico
RC	= Restauro e Risanamento conservativo

RT = Ripristino Tipologico  
RE = Ristrutturazione Edilizia  
REV = Ristrutturazione Edilizia con vincolo di conservazione

Tipi di intervento sull'esistente relativi alla sicurezza antisismica

AD = Adeguamento  
MG = Miglioramento

Tipi di intervento edilizi di costruzione e demolizione

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

Tipi di intervento non edilizi

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

Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso

CD = Cambio di destinazione d'uso

Varie

RUE = Regolamento urbanistico-edilizio  
PSC = Piano Strutturale Comunale  
POC = Piano Operativo comunale  
C.E. = Commissione Edilizia  
U.T. = Ufficio Tecnico comunale  
P.T.P.R. = Piano Territoriale Paesistico Regionale

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

### Art. 1 - Definizione degli oggetti edilizi

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

1. Sono 'beni immobili' ai sensi dell'Art. 812 del Codice Civile, o semplicemente '*immobili*':
  - *il suolo*, ovvero le unità di suolo o 'aree';
  - *le costruzioni edilizie*;
  - *gli alberi*;
  - *i corpi idrici* (i corsi d'acqua, le sorgenti, e simili).
2. *Costruzione edilizia*, alias *opera edilizia*, o semplicemente *costruzione* è qualsiasi manufatto, fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e consistenza.
3. Ai fini del presente Regolamento le costruzioni edilizie sono classificate in quattro categorie:
  - *gli edifici*
  - *gli impianti, o strutture tecnologiche*
  - *le infrastrutture*
  - *i manufatti diversi*.

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

1. Edificio è qualunque costruzione stabile, dotata di copertura, comunque infissa al suolo con le più svariate tecnologie, che delimita uno spazio (o più spazi, anche su più piani) funzionale a contenere persone nell'atto di svolgere un'attività o in riposo.
2. Rientrano fra gli edifici, fra l'altro, quelli costituiti da tettoie, pensiline, chioschi (non automatizzati), tensostrutture, cupole geodetiche, stadi coperti (anche solo parzialmente), parcheggi multipiano, serre fisse.
3. Per fabbricato residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione; per fabbricato non residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.
4. *Manufatti accessori alla residenza o ad altre attività*  
Piccole costruzioni connesse funzionalmente all'attività principale, realizzate nell'area di pertinenza in modo autonomo rispetto agli edifici principali, non considerati incongrui. Comprendono:
  - piccole costruzioni per il ricovero degli attrezzi da giardino;
  - serre amatoriali completamente trasparenti, salvo uno zoccolo in muratura di altezza non

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

#### 5. *Corpi tecnici esterni*

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

#### **Art. 1.c - Impianto**

1. Impianto è qualunque costruzione stabile, non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone.
2. Sono ad esempio impianti, o strutture tecnologiche: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici); silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno; bacini di accumulo di liquidi o liquami; antenne di trasmissione o ricezione (con esclusione delle antenne di ricezione del singolo utente finale o condominio, che costituiscono un impianto dell'edificio); torri piezometriche; tralicci; nastri trasportatori; cabine elettriche (quando non costituiscono pertinenze di un edificio); centrali termiche non di pertinenza di edifici; impianti di trasformazione di energia; impianti di potabilizzazione e di depurazione; discariche e inceneritori di rifiuti; autosilos meccanizzati, e quanto può essere assimilato ai predetti.
3. Sono inoltre comprese in questa categoria le costruzioni atte a contenere più persone, ma prive di copertura: ad esempio gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti: campi da gioco, piste sportive, arene e cinema all'aperto, e relative gradinate, piscine, e simili. Non si considerano 'impianti sportivi' le attrezzature sportive di modesta dimensione e di uso strettamente privato di cui all'art. 1.e).

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

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

comunicazione di informazioni tramite condutture, ad esempio: acquedotti, fognature, canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche e simili.

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

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

- le **opere di sostegno e di contenimento**: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili;
- le **recinzioni** in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva);
- le **pavimentazioni**, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso;
- i **manufatti di servizio urbano e di arredo**: fontane, fioriere, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, fittoni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali;
- le **attrezzature sportive** di modesta dimensione e di uso strettamente **privato** pertinenziale ad edifici residenziali, quali: campi da bocce singoli, campi da tennis singoli, piscine di lunghezza non superiore a m. 15, altre attrezzature sportive private di dimensione analoga;
- le **opere cimiteriali** (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri;
- le **opere provvisoriali**: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili.

**Art. 1.f - Unità edilizia (organismo edilizio) (U.E.)**

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

2. Sono *pertinenze* di un edificio gli immobili che, pur autonomamente individuabili, non svolgono una funzione indipendente, ma sono posti in rapporto durevole di relazione subordinata, al servizio della funzione o delle funzioni dell'edificio: area di pertinenza, o *lotto*, corpi accessori, anche staccati dall'edificio principale, destinati a funzioni pertinentziali (quali garages, cantine, centrale termica e altri impianti), e inoltre alberature, impianti e altri manufatti di pertinenza, quali le recinzioni, le pavimentazioni, ecc.. L'area di pertinenza può anche essere limitata al solo sedime; in tal caso l'U.E. coincide con l'edificio.

3. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo ad una propria U.E. Qualora due edifici aderenti costruiti originariamente come due U.E. indipendenti, siano stati organicamente connessi dal punto di vista funzionale e distributivo, sono da considerare un'unica U.E.

**Art. 1.g - Unità 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.h - Unità fondiaria**

1. Si definisce *Unità fondiaria* l'unità organica costituita, quale oggetto dominante, da un'area, o porzione di suolo, individuabile sulla base di attributi di natura giuridica o economica, e dalle sue eventuali pertinenze (costruzioni accessorie, alberature, ecc.); l'area cioè non è edificata, oppure le eventuali costruzioni soprastanti hanno un carattere accessorio o pertinenziale rispetto all'area.

2. Sono ad esempio unità fondiarie:

- le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche '*lotti liberi*' o '*lotti ineditati*';
- le '*corti comuni*', ovvero gli spazi scoperti di pertinenza di più unità edilizie circostanti;
- gli *spazi collettivi urbani*, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;
- le *unità poderali*, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.

**Art. 1.i - Unità impiantistica**

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

**Art. 1.j - Unità infrastrutturale**

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

**Art. 1.k - Scomposizione dell'Unità Edilizia 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. 1.1 - Scomposizione dell'U.E. in spazi funzionali**

1. Si definiscono *spazi fruibili* di una U.E. tutti gli spazi che per caratteristiche geometriche sono potenzialmente idonei ad ospitare persone; in particolare gli spazi fruibili possiedono le seguenti due caratteristiche essenziali:

- a) una superficie di calpestio, ossia una superficie idonea a sostenere persone;
- b) un'altezza utile interna (qualora siano dotati di copertura) non inferiore a m. 1,80.

2. Gli spazi che non possiedono una o entrambe le caratteristiche di cui al primo comma si definiscono *non fruibili*. Sono quindi spazi non fruibili:

- le parti di sottotetti o sottoscala aventi un'altezza utile inferiore a m. 1,80,
- l'estradosso delle coperture non piane,
- gli spazi tecnici normalmente non praticabili, anche se eventualmente ispezionabili e praticabili per operazioni occasionali di pulizia o manutenzione: intercapedini tecniche, cavedii tecnologici, condotte, cunicoli e simili.

3. Con riferimento alla funzione degli spazi fruibili di una U.E. costituita da più unità immobiliari, si riconoscono le seguenti categorie di spazi (dette anche 'sottosistemi ambientali' dell'organismo edilizio):

- a) *Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I.*
  - a.1 *Spazi di fruizione per le attività principali*, ovvero spazi di attività (o riposo);
  - a.2 *Spazi di fruizione per attività secondarie*, ovvero spazi di servizio (bagni, ripostigli, spogliatoi, archivi, depositi senza permanenza di persone);
  - a.3 *Spazi di circolazione e collegamento*;
    - a.3.1 orizzontale,
    - a.3.2 verticale.
  - a.4 *Spazi tecnici praticabili* (altrimenti detti *vani tecnici*), ossia locali contenenti impianti dell'edificio, nei quali è previsto il normale accesso di persone (es. centrale termica).
- b) *Pertinenze della singola U.I.* (spazi di servizio e accessori di pertinenza di una singola U.I. ma esterni alla U.I. stessa);
- c) *Spazi comuni* (o pertinenze condominiali)
  - c.1 *Spazi di servizio comuni a più U.I.*;
  - c.2 *Spazi di circolazione e collegamento comuni a più U.I.*;
    - c.2.1 orizzontale,
    - c.2.2 verticale.
  - c.3 *Spazi tecnici praticabili* (altrimenti detti *vani tecnici*), ossia locali contenenti impianti dell'edificio nei quali è previsto il normale accesso di persone, condominiali.
- d) Nel caso di una U.E. composta da una sola U.I. gli spazi comuni non esistono.

**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. 0,75.

6. Si considerano spazi scoperti le superfici di calpestio prive di coperture o chiusure superiori come definite al comma 4, nonché le superfici di cui al comma 5. Art. 1.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.

Il soppalco determina un aumento di superficie utile (quindi di S.C.) a parità di volume.

Una partizione orizzontale interna portante che interessa una porzione di vano (o di uno spazio aperto coperto) superiore alla metà della superficie del vano stesso, si considera un solaio e determina quindi un ulteriore piano.

Le partizioni orizzontali interne non portanti si considerano infissi orizzontali interni al vano (ad esempio un controsoffitto); in ogni caso non danno luogo ad un ulteriore piano né ad un soppalco.

**2. Spazio interrato**

Uno spazio chiuso, o aperto coperto, di un edificio si definisce *interrato* quando la quota

dell'intradosso della chiusura superiore o partizione superiore non supera la *quota al suolo* QS (come definita all'art. 2.h) per più di m. 0,90.

### 3. *Piano interrato*

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

### 4. *Piano seminterrato*

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

### 5. *Piano fuori terra*

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

### 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. *Apertura*

Si definiscono aperture tutte le porzioni aperte o apribili al passaggio dell'aria e/o della luce delle chiusure di un edificio.

Sono ad esempio aperture:

- le vedute, di cui all'art. 900 del Codice Civile,
- le porte (pedonali o carrabili),
- i lucernai apribili qualora abbiano carattere di veduta e di prospetto (art. 902 C.C.).

### **Art. 1.o - Superfetazione**

Manufatto costruito in epoca successiva all'organismo edilizio originale, estraneo ad ogni suo successivo sviluppo coerente, che costituisce alterazione incongrua e non integrata tipologicamente e architettonicamente nell'organismo edilizio originario, non riveste alcun interesse storico, artistico, tipologico, funzionale e contrasta con gli obiettivi del recupero e del risanamento igienico ed edilizio. Tale definizione trova riferimento nelle norme relative agli ambiti del sistema insediativo storico (CS, ES ed IS).

### **Art. 1.p - Opere incongrue**

Ai sensi dell'art.10 della l.r.16/2002 si definiscono opere incongrue le costruzioni e gli esiti di trasformazione del territorio che per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali, alterano in modo permanente l'identità storica, culturale e paesaggistica dei luoghi.

**Art. 2 - Definizione dei parametri edilizi****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 di una costruzione**

1. Figura geometrica tridimensionale delimitata dall'insieme (inviluppo) dei profili. La sagoma lorda pertanto rappresenta la forma esterna della costruzione, comprensiva di tutte le sue parti (anche aggettanti o interrato o accessorie, ecc.).

**Art. 2.c - Sagoma netta convenzionale (Sa.N.)**

1. Si definisce *sagoma netta convenzionale* di un edificio, o semplicemente *sagoma netta* (Sa.N.), la figura geometrica costituita dalle superficie (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi e degli spazi aperti coperti dell'edificio.

In particolare la Sa.N. è definita:

- dalle superfici esterne delle chiusure degli spazi chiusi, al netto di sporgenze decorative o funzionali;
  - dall'estradosso delle coperture degli spazi aperti coperti e dalle loro proiezioni sulle superfici di calpestio sottostanti;
  - dalla superficie di calpestio del piano più basso.
2. Sono quindi esterni alla Sa.N.:
- gli spazi aperti coperti con elementi a sbalzo quali sporti di gronda di coperture e balconi;
  - le componenti di impianti dell'edificio che sporgono dai piani fondamentali della sagoma netta, quali ad esempio: condotte impiantistiche, pluviali, canne fumarie, comignoli, antenne, extra-corsa degli ascensori, pannelli solari, ecc., purché non costituiscano spazi tecnici praticabili.

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

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

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

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

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

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

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

2. Si definisce *superficie permeabile* (SP) di un lotto la porzione di questo che viene lasciata priva di qualunque tipo di pavimentazioni (ancorché grigliate) o di costruzioni fuori o entro terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. Qualora siano previsti dispositivi di raccolta dell'acqua piovana e successiva reimmissione in falda (con eventuale preventiva decantazione/depurazione se richiesta dalla normativa), le corrispondenti superfici possono essere conteggiate ai fini del soddisfacimento del requisito relativo alla minima superficie permeabile, in quanto equivalenti rispetto all'obiettivo della norma.

**Art. 2.g - Indice di permeabilità**

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

**Art. 2.h - 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.i - Quota massima (q max) e Quota minima (q min.) rispetto al suolo**

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

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

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

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

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

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

**Art. 2.l - Superficie utile (SU) e Superficie accessoria (Sac)**

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

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

3. 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 comune a più unità immobiliari, siano essi chiusi o aperti e coperti: ad esempio autorimesse condominiali (conteggiate nei termini indicati all'art. 2.m), 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 (nella misura specificata all'art.2.m comma 3 e con esclusione degli spazi scoperti a terra quali cortili, chiostrine, 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.m), cantine, soffitte pertinenziali (non abitabili), lavatoi, depositi ed altri locali di servizio con altezza media interna non superiore a m.2,50.

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

- tettoie e porticati;
- balconi e terrazzi
- manufatti accessori, di cui al comma 3 del presente articolo ad esclusione di quanto stabilito dall' art.2m comma 9.

**Art. 2.m - Specificazioni sulla misurazione della SU e della Sac**

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

2. 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 (art. 14 – Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali), compresi i corselli condominiali delle autorimesse anche se coperti;
- 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
- gli spazi aperti coperti con elementi a sbalzo quali sporti di gronda di coperture e balconi anche se la misura dello sbalzo è superiore a m. 0,75.
- gli spazi tecnici praticabili contenenti impianti dell'edificio: ad esempio centrali termiche, vani motore degli ascensori e simili;
- i "sottotetti tecnici inutilizzabili", ossia i vani sottotetto con altezza utile non superiore a m. 1,80 (che non costituiscono unità autonome).

3. Nell'edilizia residenziale e terziaria ai fini del calcolo della Superficie accessoria Sac i balconi, le terrazze e i porticati di uso privato vengono conteggiati per il 10% della loro effettiva superficie netta.

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

5. Le autorimesse non sono da considerare pertinenziali, ma unità immobiliari autonome quando hanno un'altezza utile media superiore a m. 2,70 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 S.ac. se aperte e coperte.

Sono consentite deroghe nel caso di autorimesse interrato, quando queste e i corselli interrati sono sovrastati in parte da abitazioni e in parte da giardino.

6. Si considerano "cantine" (e quindi S.ac.) esclusivamente vani posti in piani interrati, oppure

vani posti nel primo piano fuori terra. Vani chiusi posti in piani diversi non possono essere considerati cantine.

7. “Nei vani sottotetto (o soffitte):

a) non sono conteggiate come superficie le parti con altezza utile non superiore a 1,80 m.

b) sono conteggiate come superficie accessoria le parti con un'altezza utile maggiore di 1,80 m. e minore o uguale a 2,50 m.;

c) sono conteggiate come superficie utile le parti con un'altezza utile maggiore di m. 2,50

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. Nelle U.I. non residenziali non contribuiscono al calcolo della Superficie accessoria (Sac) le scale antincendio esterne, i vani ascensore e montacarichi, le centrali termiche, elettriche e di condizionamento, i corpi tecnici ed ogni altro impianto tecnologico necessari al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente.

10. 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 (residenziali e non).

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

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

$$SC = SU + 0,60 S.ac.$$

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.

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

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

1. L'*altezza utile* in un punto di uno spazio chiuso, o di uno spazio aperto coperto, è la distanza tra la superficie di calpestio e l'intradosso della chiusura superiore o della partizione interna superiore in quel punto; la misura va effettuata senza tener conto:

- delle travi principali ricalate,
- delle irregolarità e dei punti singolari,
- delle attrezzature di arredo fisso interne al vano (quali ad esempio armadi a muro o mensole che non diano luogo a soppalchi),
- degli infissi interni, o controsoffitti.

2. L'*altezza utile* è la misura che si considera ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80, vedi art. 1.I), e di quelli non fruibili.

3. L'*altezza utile media* di un vano, quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenza costante, è data dalla media delle altezze utili, escludendo però quelle parti dello spazio che eventualmente siano non fruibili. Quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenze non costanti o curvo è data dal rapporto fra il volume del vano e la sua superficie, sempre non considerando le eventuali porzioni di vano non fruibili, e sempre non tenendo conto degli elementi di cui al primo comma.

**Art. 2.q - Altezza utile netta media**

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

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

2. L'*altezza utile netta media* di un vano (detta anche *altezza virtuale*), quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenza costante, è data dalla media delle altezze utili nette, escludendo però quelle parti dello spazio che eventualmente siano non fruibili. Quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenze non costanti o curvo è data dal rapporto fra il volume del vano e la sua superficie, sempre non considerando le eventuali porzioni di vano non fruibili.

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

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

1. Si definisce *altezza di un fronte di edificio* l'*altezza media* della sua intersezione con l'intradosso del solaio di copertura, quando questo ha un'inclinazione non maggiore del 40%.

2. Quando l'inclinazione del solaio di copertura supera il 40%, l'altezza del fronte si assume pari al punto più alto dell'estradosso del solaio stesso.

3. Le altezze di cui ai commi precedenti si misurano dalla quota media, lungo il fronte, del piano di utilizzo esterno del terreno ai piedi di ciascun fronte: e cioè dal piano finito del marciapiede stradale, o dell'area cortiliva, o del terreno naturale sistemato (a prescindere dalla eventuale presenza di rampe di accesso a piani interrati).

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.s - Altezza di un edificio (H)**

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

**Art. 2.t - Numero di piani di un edificio (NP, NPT)**

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

- dei piani interrati;
- dei piani costituiti esclusivamente da vani sottotetto che non superino l'altezza utile media di m. 1,30.

2. Per *numero di piani totale* (NPT) si intende il numero massimo di piani sovrapposti senza alcuna esclusione.

**Art. 2.u - Volume lordo di un edificio (Vl)**

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

Ai sensi delle presenti definizioni, il Volume lordo coincide pertanto con il Volume della sagoma netta.

**Art. 2.v - Volume totale (Vt)**

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

**Art. 3 - Definizione dei parametri e indici urbanistici**

**Art. 3.a - Ambito e sub-ambito**

1. Si definisce *ambito* la parte del territorio definita dal P.S.C. in base a caratteri propri e ad

obiettivi del Piano, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, norme di attuazione.

2. Gli ambiti sono graficamente identificati nel P.S.C. e nel P.O.C. nelle tavole in scala 1:5.000 e 1:2.000.

3. Si definisce *sub-ambito* una parte di territorio, graficamente individuata nelle tavole del P.S.C. o del P.O.C., in cui si applicano specifiche disposizioni normative, differenziate rispetto a quelle di ambiti limitrofi anche all'interno dello stesso ambito.

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

1. E' l'insieme di situazioni a cui si applica tale norma; può essere costituito:

- da un ambito o sub-ambito territoriale;
- da elementi, sistemi di elementi e aree da sottoporre a discipline di tutela e a progetti di recupero e valorizzazione;
- da un insieme di immobili identificabili sulla base di propri attributi definiti.

2. Per il territorio urbano e urbanizzabile l'insieme degli ambiti individuati dal PSC costituisce una *partizione a copertura completa e disgiunta*, nel senso che *ciascun punto del territorio ricade in un ambito ed uno solo*.

Gli ambiti e i sub-ambiti sono sempre individuati nella cartografia del piano (PSC e RUE) con campiture e/o perimetrazioni continue.

3. *Elementi e aree di tutela* sono sistemi di oggetti e/o porzioni di territorio, che costituiscono il campo di applicazione di una norma sovraordinata preesistente (legge, regolamento, vincolo apposto da autorità diverse o da Piani sovraordinati) o determinata dal PSC.

Talune aree di tutela sono dette anche "fasce": ad esempio di rispetto stradale o ferroviario, di pertinenza fluviale, ecc.

4. *Area* è una porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, ecc.), non assegnati dal PSC, dal RUE o dal POC, ma solo eventualmente riconosciuti dal Piano stesso, se ed in quanto meritevoli di particolare disciplina.

5. *Comparto* è una porzione di territorio individuata dal PSC, dal RUE o dal POC non per attributi propri, né per caratteri progettuali assegnati dal Piano stesso, ma quale campo di applicazione di norme del Piano di carattere esclusivamente procedurale, ossia norme riguardanti le modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche 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. 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 - Comparto urbanistico**

1. Porzione di ambito in cui si opera previo Piano Urbanistico Attuativo o attraverso Progetto Unitario estesi all'intero comparto, attraverso il coordinamento dei soggetti interessati, ai sensi del Titolo I della L.R. n.20/2000. I comparti sono individuati graficamente nelle tavole in scala 1:5.000 e 1:2.000.

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

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

**Art. 3.f - Lotto edificabile**

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

**Art. 3.g - Superficie minima di intervento (SM)**

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

**Art. 3.h - Carico urbanistico**

1. Effetto complessivo indotto dalle attività sul sistema delle infrastrutture e dei servizi

urbani, nei termini previsti dalla Delibera del Consiglio regionale dell'Emilia-Romagna n.849 del 3.4.1998 per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione. Viene valutato in particolare ai fini della compatibilità di nuove destinazioni d'uso rispetto alle preesistenti.

2. Il carico urbanistico di un insediamento determina un insieme di esigenze urbanistiche connesse alle funzioni previste, facendo riferimento alle esigenze indotte in termini di infrastrutture per l'urbanizzazione, di attrezzature e di dotazioni ecologiche e in particolare alla dotazione di parcheggi pubblici e privati.

3. Il carico urbanistico è misurato convenzionalmente dalla quantità di aree per attrezzature e spazi collettivi e per parcheggi privati richiesti ai sensi del PSC, del POC e del RUE in base alle dimensioni ed agli usi esistenti o previste nell'insediamento stesso.

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

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

2. La P.E. è attribuita ai titolari della proprietà degli immobili compresi nel comparto di attuazione o nell'area edificabile, ed è utilizzabile per la realizzazione di interventi di natura privata, intendendosi con ciò interventi attuativi degli strumenti urbanistici realizzati da soggetti privati per le loro finalità, ovvero da Enti pubblici che, in quanto proprietari di immobili, operano in regime privatistico.

3. Qualora un'area venga espropriata, della P.E. spettante ai sensi degli strumenti urbanistici a tale area diventa titolare l'Ente espropriante.

#### **Art. 3.j - 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.k - 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.l - 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.m - 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.

**ART. 3.N DEFINIZIONI RELATIVE AL CAPO 2C - TERRITORIO RURALE****1. Superficie fondiaria dell'unità agricola (SFa)**

*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.*

2. **Unità fondiaria agricola** - Per "unità fondiaria agricola", o semplicemente "unità agricola", ai fini degli strumenti urbanistici, si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative).

L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio di permessi di costruire finalizzati all'attività agricola.

L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici

parrocchiali. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di concessione dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di una concessione, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico trascritto fra le parti interessate.

3. L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati o in assenza di questi nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore.

4 L'unità agricola, ai solo fini edificatori, non può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni diversi;

a) in tal caso le richieste di permesso di costruire per interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi devono sempre essere accompagnate da P.I.A., da inviarsi anche agli altri comuni nei quali ricadono i terreni considerati, perché ne possano valutare la correttezza rispetto agli atti pregressi e tenere conto nell'eventualità di successive richieste.

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

6. **Superficie agricola utilizzata (SAU)** - Per superficie agricola utilizzata si intende la superficie fondiaria di un'unità fondiaria agricola, depurata delle superfici boscate e delle tare improduttive, misurata sulla Carta Tecnica Regionale. Sono computabili nella SAU anche i castagneti da frutto a condizione che siano effettivamente in produzione e non siano trasformati in cedui.

7. **PIA** - Piano di Investimenti in Azienda agricola formulato sulla base del modulo di Domanda di adesione al "Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna - Misura 1a - Investimenti nelle aziende agricole" (Reg. C.E. 1257/1999).CAPO 2 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

**Art. 4- Intervento**

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

**Art. 5 - Tipi di intervento**

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

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

- Nuova urbanizzazione,
- Ristrutturazione urbanistica;

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

- MO - Manutenzione ordinaria,
- MS - Manutenzione straordinaria,
- RS - Restauro scientifico,
- RC - Restauro e Risanamento conservativo,
- RT - Ripristino tipologico,
- RE - Ristrutturazione edilizia,
- REv - Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione.

**B.2 - TIPI DI INTERVENTO SULL'ESISTENTE RELATIVI ALLA SICUREZZA ANTISISMICA**

- AD – Adeguamento
- MG – Miglioramento.

**B.3 - Interventi edilizi di costruzione e demolizione:**

- NC - Nuova costruzione,
- RI - Ricostruzione,

- AM - Ampliamento,
- D - Demolizione.

**B.4 - Interventi non edilizi:**

- MM - Modificazione morfologica del suolo.
- AR - Installazione di elementi di arredo.

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

- CD - Cambio d'uso.

4. La classificazione dei tipi di intervento edilizio è effettuata *sulla base della diversa qualità ed entità delle modificazioni che l'intervento determina su una serie di misure e caratteristiche (parametri) che definiscono l'oggetto*, mentre prescinde dalle finalità dell'intervento, dalle sue metodologie e tecnologie, dalla sua onerosità, così come da giudizi relativi al valore (culturale, storico, ambientale o altro) dell'oggetto stesso o delle modificazioni che l'intervento determina.

5. Gli eventuali limiti con cui i diversi tipi di intervento sono ammissibili nelle diverse situazioni territoriali e condizioni sono dettati dal P.S.C., dal P.O.C. o dagli strumenti attuativi. Con riferimento a particolari situazioni territoriali e/o a particolari costruzioni a cui è riconosciuto un interesse storico, ambientale o testimoniale, il P.S.C. detta inoltre *le finalità e le metodologie* a cui gli interventi edilizi si devono attenere; tali finalità e metodologie danno luogo ad una classificazione delle *categorie di tutela*.

**A - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO DI DIRITTO DEI SUOLI (INTERVENTI URBANISTICI)****Art. 6 - Nuova urbanizzazione**

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

2. *Procedura*: gli interventi di nuova urbanizzazione si attuano esclusivamente per approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure ai sensi degli articoli seguenti.

**Art. 7- Ristrutturazione urbanistica**

1. *Definizione*: costituisce intervento di ristrutturazione urbanistica una sequenza di atti giuridici che vanno ad interessare aree prevalentemente edificate e sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete

stradale.

2. *Procedura*: gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare sulla base di un piano urbanistico attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure ai sensi degli articoli seguenti. Ove ammesso dal P.S.C. gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare anche sulla base di un progetto edilizio unitario; in questo caso si configurano come insieme di interventi edilizi di cui ai punti successivi (interventi di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ecc.) e ne seguono le relative procedure.

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

### **B1 - INTERVENTI EDILIZI DI 'RECUPERO'**

#### **Art. 8- Manutenzione ordinaria (MO)**

1. *Definizione*: costituiscono intervento di manutenzione ordinaria (MO) gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti senza modificarne le caratteristiche dimensionali.

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

Per "finiture" si intendono quelle parti di un elemento strutturale o tecnologico sostituibili e rinnovabili senza sostituire l'intero elemento strutturale o tecnologico (1). Nella "integrazione di impianti tecnologici esistenti" si intende compreso l'ammodernamento di impianti esistenti e l'aggiunta di componenti tecnologiche in impianti esistenti, mentre non è compresa la realizzazione di nuovi impianti precedentemente non presenti, o la destinazione ex-novo di vani ad ospitare servizi igienici o impianti tecnologici.

2. Ad esempio e con specifico riferimento agli edifici, sono interventi di MANUTENZIONE ORDINARIA (MO), le seguenti:

- a) Opere interne: riparazione rinnovamento e sostituzione di intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi, serramenti, controsoffitti, apparecchi sanitari, canne fumarie e di ventilazione; aggiunta di nuovi apparecchi sanitari in bagni esistenti, aggiunta di nuove canalizzazioni per liquidi, aeriformi, ecc.;
- b) Opere esterne: riparazione e sostituzione, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti di: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, manti di copertura, impermeabilizzazioni, guaine tagliamuro, grondaie, pluviali, canne e comignoli, antenne, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, recinzioni, pavimentazioni, sistemazioni e arredi dell'area di pertinenza.

3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio*. L'intervento di Manutenzione Ordinaria

(MO) non modifica alcuna delle misure e delle caratteristiche dell'edificio di cui all'art.2 del presente Allegato.

4. *Estensione dell'intervento*: l'intervento di Manutenzione Ordinaria (MO) può riguardare intere costruzioni o singole parti o unità immobiliari; tuttavia quando comprende la ritinteggiatura di facciate di un edificio, essa deve essere estesa all'intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico essa deve essere estesa a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.

5. *Normativa antisismica*

Ai sensi della normativa vigente il progetto deve essere conforme a quanto disposto dall'art.93 commi 3,4,5 del DPR n. 380/2001.

6. *Rinvio alla legislazione regionale*: con riguardo all'applicazione di norme procedurali e fiscali, l'intervento MANUTENZIONE ORDINARIA (MO) corrisponde a quello di cui alla lettera a) dell'allegato della L.R. 31/2002 .

7. *Procedure*: l'intervento MANUTENZIONE ORDINARIA (MO) è sottoposto a Dichiarazione di Inizio Attività, quando riguarda edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

#### **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 (1);
- realizzazione, modifica o eliminazione di partizioni verticali interne alle singole U.I. o interne alle parti comuni;
- realizzazione, modifica o eliminazione di impianti per la fornitura di servizi igienico-sanitari e tecnologici, impianti di sicurezza, attrezzature interne, attrezzature esterne.

2. A titolo di esempio, sono interventi di manutenzione straordinaria di edifici quelli che riguardano:

- a) Opere interne: consolidamento delle strutture portanti interne; opere di sottomurazione, di deumidificazione, sostituzione di solai, apertura e chiusura di porte; creazione, eliminazione o modificazione di partizioni verticali interne, di locali per servizi igienici e tecnologici, rifacimento di collegamenti verticali interni a una singola unità immobiliare, dotazione di nuovi impianti; costruzione di canne, cavedii, condotte e simili all'interno dell'edificio o in cortili o chiostrine interni all'edificio; costruzione di spazi tecnici praticabili interrati che comunque non modifichino la Sagoma netta f.t.;
- b) Opere esterne: le opere di cui alla lettera b) del comma 2 del precedente Art. 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., e del numero dei piani (NP);
- 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 f.t., SQ, H, se non nella misura minima che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento.

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

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

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

### 5. *Normativa antisismica*

Ai sensi della normativa vigente il progetto deve essere conforme a quanto disposto dall'art.93 commi 3,4,5 del DPR n. 380/2001.

6. *Rinvio alla legislazione regionale*: con riguardo all'applicazione di norme procedurali o

fiscali, l'intervento MS corrisponde a quello di cui alla lettera b) dell'allegato della L.R. 31/2002 se le opere non riguardano più del 50 % della superficie utile, ed è assimilato alla ristrutturazione edilizia se le opere superano tale limite.

7. *Procedure*: l'intervento MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS) è sottoposto a Denuncia di Inizio Attività (DIA) nei casi ammessi.

#### **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.

3. *Normativa antisismica*

Ai sensi della normativa vigente il progetto deve essere conforme a quanto disposto dall'art.93 commi 3,4,5 del DPR n. 380/2001.

4. *Rinvio alla legislazione regionale*: con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali, l'intervento RS corrisponde a quello di cui alla lettera b) dell'allegato della L.R. 31/2002.

5. *Procedure*: L'intervento RESTAURO SCIENTIFICO (RS) è sottoposto a:

- denuncia di inizio attività (DIA) nei casi ammessi

- permesso di costruire, qualora interessi immobili compresi negli elenchi degli edifici di cui al D.Lgs. n.42/2004 o gli immobili classificati dal PSC come "edifici di particolare interesse storico-culturale".

#### **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. 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, la forma e la posizione dei principali spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale.

2. In particolare e a titolo di esempio costituiscono interventi di RC:

- accorpamento o suddivisione delle U.I. o variazione della loro forma e dimensione nell'ambito dell'edificio;
- consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
- inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
- eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- modifica delle aperture nelle pareti perimetrali e nella copertura;
- realizzazione ex-novo di autorimesse o altre pertinenze interrato;
- realizzazione di ulteriori spazi di circolazione e collegamento orizzontale o verticale in aggiunta a quelli principali preesistenti e modifica di quelli secondari preesistenti;
- costruzione di vani tecnici con modifica della sagoma netta fuori terra.

3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.* L'intervento RC non può dare luogo alla modifica dei seguenti parametri caratteristici: Sagoma netta f.t., SQ, H, 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 P.S.C. al rispetto di indici o quantità

massime.

Il solo caso di cui alla precedente lettera c) può dare luogo alla modifica del numero dei piani totali.

4. *Estensione dell'intervento*: l'intervento RC può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia quando esso prevede modifiche nelle chiusure perimetrali dell'edificio (aperture e relativi infissi) esso deve essere esteso almeno a una intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.

5. *Normativa antisismica*

Ai sensi della normativa vigente il progetto deve essere conforme a quanto disposto dall'art.93 commi 3,4,5 del DPR n. 380/2001.

6. *Rinvio alla legislazione regionale*: con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento RC corrisponde a quello di 'restauro e risanamento conservativo' di cui alla lettera d) dell'allegato della L.R. 31/2002.

7. *Procedure*: L'intervento RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC) è sottoposto a:

- denuncia di inizio attività (DIA) nei casi ammessi
- permesso di costruire, qualora interessi immobili compresi negli elenchi degli edifici di cui al D.Lgs. n.42/2004 o gli immobili classificati dal PSC come "edifici di particolare interesse storico-culturale".

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

1. Definizione: intervento che riguarda le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

2. Il tipo di intervento prevede:

- 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, chiostrii;
- 2.c il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

3. *Normativa antisismica*

Ai sensi della normativa vigente il progetto deve essere conforme a quanto disposto dall'art.93 commi 3,4,5 del DPR n. 380/2001.

4. *Rinvio alla legislazione regionale:* con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali, l'intervento RT corrisponde a quello di cui alla lettera b) dell'allegato della L.R. 31/2002.

5. *Procedure:* L'intervento RIPRISTINO TIPOLOGICO (RT) è soggetto a D.I.A. o a permesso di costruire secondo quanto previsto dalle norme del RUE.

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

1. *Definizione:* l'intervento di ristrutturazione edilizia (RE) è definito esclusivamente con riguardo agli edifici e relative unità edilizie; costituisce RE l'intervento rivolto a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, pur restando nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente, fatto salvo quanto prescritto al successivo comma 3.

Gli interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. L'intervento RE può dare luogo a modifica o spostamento delle strutture portanti e dei solai.

2. Rientra nel tipo di intervento RE il recupero di sottotetti ad uso abitativo ai sensi della L.R. 11/98.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per la sistemazione delle coperture e per l'installazione di impianti tecnologici.

3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.* L'intervento di RE può modificare i seguenti parametri: SU, SAC, NP, NPT. L'intervento RE deve dare luogo ad una sagoma netta f.t. coincidente o contenuta entro la sagoma netta f.t. dell'edificio preesistente; è quindi possibile che la nuova sagoma presenti 'rientranze' o riduzioni ma non 'sporgenze' rispetto a quelle precedenti; di conseguenza i parametri VI (volume lordo dell'edificio) SQ, H, possono essere uguali o inferiori a quelli precedenti.

Sono ammesse piccole sporgenze rispetto alla sagoma netta soltanto nei casi in cui tali sporgenze siano finalizzate alla sistemazione della copertura eliminando situazioni incongrue dal punto di vista funzionale e morfologico. In sede di ristrutturazione edilizia è inoltre possibile, in relazione a questioni igieniche (ad es. quota del piano terra ribassata rispetto al piano di campagna), operare una traslazione del volume edilizio preesistente, limitatamente alla necessità funzionale specifica, comunque entro il limite massimo di 50 cm., senza che ciò costituisca incremento della volumetria preesistente.

4. *Estensione dell'intervento:* l'intervento RE deve in ogni caso essere esteso a riguardare un'intera Unità edilizia. L'intervento RE, qualora consista nella demolizione dell'edificio preesistente e sua fedele ricostruzione, non può essere associato ad intervento AM: la

concomitanza di tali opere da luogo ad intervento RI di cui al succ. art. 16.

5. *Normativa antisismica*

Ai sensi della normativa vigente il progetto deve essere conforme a quanto disposto dall'art.93 commi 3,4,5 del DPR n. 380/2001.

6. *Rinvio alla legislazione regionale*: con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento di RE corrisponde a quello di cui alla lettera f) dell'allegato della L.R. 31/2002.

7. *Procedure*: L'intervento RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE) è soggetto a D.I.A. nei casi ammessi o a permesso di costruire dal presente R.U.E. Ai fini del calcolo contributivo si utilizzano i parametri applicati ai nuovi interventi edilizi.

**Art. 14 - Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione (REv)**

1. *Definizione*: l'intervento di *ristrutturazione con vincolo di conservazione dei principali aspetti stilistici e tipologici* è un tipo di intervento che viene espressamente prescritto dal RUE in sede di classificazione delle unità edilizie

2. Il tipo di intervento prevede:

- La valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
  - il restauro delle parti esistenti di particolare valore stilistico;
  - nei casi in cui il progetto individui parti di particolare valore stilistico e storico, 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. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio*. L'intervento di REv può modificare i seguenti parametri: SU, Sac, NP, NPT. L'intervento di ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione deve dare luogo ad una sagoma e ad un volume lordo coincidenti o contenuti entro, rispettivamente, la sagoma e il Volume lordo dell'edificio preesistente; è quindi possibile che la nuova sagoma e il nuovo volume presentino 'rientranze' o riduzioni ma non 'sporgenze' rispetto a quelle precedenti; di conseguenza i parametri V.lordo, Superficie Coperta SQ, Altezza H, possono essere uguali o inferiori a quelli precedenti.

4. *Estensione dell'intervento*: l'intervento REv deve in ogni caso essere esteso a riguardare

un'intera Unità edilizia.

#### 5. *Normativa antisismica*

Ai sensi della normativa vigente il progetto deve essere conforme a quanto disposto dall'art.93 commi 3,4,5 del DPR n. 380/2001.

### B.2 - TIPI DI INTERVENTO SULL'ESISTENTE RELATIVI ALLA SICUREZZA ANTISISMICA

#### **Art. 14bis - Adeguamento (AD)**

Ai sensi del DM 14/9/2005 (punto 9.3.2.1) si definisce "di adeguamento" l'intervento che ha la finalità di adeguare la sicurezza dell'opera nei casi seguenti:

- a) per un ampliamento e/o sopra elevazione della struttura;
- b) nel caso di opere di trasformazione della struttura in organismo edilizio diverso dal precedente per uso, e carichi;
- c) nel caso di variazioni significative delle destinazioni d'uso che comportano un aumento dei carichi.

Il progetto deve essere riferito all'intera costruzione e dovrà riportare le verifiche dell'intera struttura post-intervento secondo la normativa vigente.

#### **Art. 14ter - Miglioramento (MG)**

Ai sensi del DM 14/9/2005 (punto 9.3.2.2) si definisce intervento "di miglioramento" l'insieme di opere, riguardanti singole parti della struttura necessarie per conferire all'intera struttura un maggior grado di sicurezza.

Il progetto dovrà essere riferito alle strutture interessate e documentare che le trasformazioni e/o variazioni non producono sostanziali modifiche al comportamento globale della struttura e che conferiscono all'intera struttura un aumento della sicurezza alla pubblica incolumità, documentato dal fascicolo strutturale ai sensi dell'art. 94 e seg. Del DPR 380/2001.

### B.3 - INTERVENTI EDILIZI DI COSTRUZIONE E DEMOLIZIONE

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

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

- 1.a costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 1.f;
- 1.b gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 1.c la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la

trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

- 1.d l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
- 1.e l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 1.f gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla classificazione degli ambiti e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- 1.g la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato.

## 2. *Normativa antisismica*

Ai sensi della normativa vigente il progetto deve essere conforme a quanto disposto dall'art.93 commi 3,4,5 del DPR n. 380/2001.

3. *Rinvio alla legislazione regionale*: con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento di NC corrisponde a quello di cui alla lettera g) punti da 1) a 7) dell'allegato della L.R. 31/2002.

4 *Procedura*: L'intervento NUOVA COSTRUZIONE (NC) relativo ad edifici, impianti o infrastrutture è sottoposto a permesso di costruire, fatto salvo quanto previsto dal presente R.U.E..

## **Art. 16 - Ricostruzione (RI)**

1. *Definizione*: costituisce intervento di ricostruzione (RI) l'intervento che comporta la demolizione totale o parziale di una costruzione e la realizzazione, sulla stessa area di pertinenza, di una nuova costruzione. Nel caso specifico di *edifici* si intende intervento RI la costruzione di un nuovo edificio avente una sagoma netta f.t. diversa da quella dell'edificio preesistente.

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

## 3. *Normativa antisismica*

Ai sensi della normativa vigente il progetto deve essere conforme a quanto disposto dall'art.93 commi 3,4,5 del DPR n. 380/2001.

4. *Procedura*: L'intervento RICOSTRUZIONE (RI) relativo ad edifici, impianti o infrastrutture è

sottoposto a permesso di costruire. L'intervento RI relativo a manufatti diversi è sottoposto a D.I.A.

#### **Art. 17 - 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. dell'edificio preesistente. Rientra nel concetto di Ampliamento di un edificio (inteso in senso lato come ampliamento dell'unità edilizia) la realizzazione di pertinenze non interrato (ad es. la realizzazione di autorimesse e vani tecnici) qualora tali pertinenze siano realizzate in posizione staccata dall'edificio preesistente, purché nell'ambito della sua area di pertinenza.

2. L'intervento AM può essere contestuale o no con interventi di manutenzione o ristrutturazione della costruzione preesistente. Qualora si preveda un ampliamento contestualmente ad una ristrutturazione della costruzione preesistente tale da comportarne la totale demolizione e ricostruzione l'insieme costituisce un intervento RI di cui all'Art.16 precedente.

3. Con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento AM è equiparato ad un intervento di nuova costruzione, limitatamente alle porzioni che costituiscono l'ampliamento e agli incrementi che queste determinano sulle misure della costruzione.

#### 4. *Normativa antisismica*

Ai sensi della normativa vigente il progetto deve essere conforme a quanto disposto dall'art.93 commi 3,4,5 del DPR n. 380/2001.

5. *Procedure:* L'intervento AMPLIAMENTO (AM) riguardante edifici, impianti o infrastrutture è sottoposto a permesso di costruire. L'intervento AM riguardante manufatti diversi è sottoposto a D.I.A. nei casi ammessi dal presente RUE. E' sottoposto a permesso di costruire nei casi di ristrutturazione edilizia che comportino mutamento di destinazione d'uso, aumento di unità immobiliari, modifiche dei prospetti, o incremento delle superfici complessive oltre il 20%.

#### **Art. 18 - Demolizione (D)**

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

2. *Rinvio alla legislazione regionale:* con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento di D corrisponde a quello di cui alla lettera i) dell'allegato della L.R. 31/2002.

3. *Procedure*: l'intervento DEMOLIZIONE (D) è sottoposto a permesso di costruire se riguarda immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004; è sottoposto a D.I.A. in tutti gli altri casi.

#### B.4 - INTERVENTI NON EDILIZI

##### **Art. 19 - Modificazione morfologica del suolo (MM)**

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

2. *Procedure*: gli interventi MM sono sottoposti a procedura autorizzativa, salvo che si tratti di modifiche connesse con le attività produttive agricole o con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti a D.I.A., ferme restando le eventuali altre procedure di legge.

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

##### **Art. 20 - 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 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, pilastri;
- e) installazione di piccole costruzioni per il ricovero degli attrezzi da giardino entro il limite di 5 mq. e h. 2,40;
- f) installazione di serre amatoriali completamente trasparenti, salvo uno zoccolo in muratura di altezza non superiore ai 50 cm;
- g) installazione di pergolati connotati da copertura discontinua realizzati con sostegni verticali ed orizzontali a supporto della vegetazione per un massimo di 20 mq;
- h) installazione di gazebi (piccole costruzioni per la sosta al coperto nei parchi e giardini);
- i) installazione di tettoie aperte su tutti i lati per ricovero autovetture, di superficie per ogni posto auto non superiore a 12,50 mq., ed in numero pari al numero di posti auto carenti rispetto alle dotazioni minime previste dalle presenti norme a servizio diretto di parcheggi negli ambiti APC (produttivi);

- j) installazione di manufatti di servizio urbano; ad es. contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, cabine per servizi igienici, telefoni pubblici, pali per l'illuminazione, cartelli stradali, bacheche.
  - k) installazione di piscine smontabili appoggiate al suolo di dimensione non superiore a mq. 20, di campi da bocce singoli o di altre attrezzature sportive private di dimensione analoga, a condizione che la realizzazione non richieda opere di modificazione morfologica del suolo.
2. L'Amministrazione Comunale si dota di uno specifico Regolamento per l'arredo urbano per disciplinare:
- le condizioni per il rilascio delle autorizzazioni nei casi di cui al primo comma (ad es. colori, dimensioni, caratteristiche ammissibili);
  - il tipo di informazioni da fornire nella domanda;
  - i casi in cui l'autorizzazione è soggetta al pagamento di tasse o diritti.
3. *Procedure*: L'intervento INSTALLAZIONE DI ELEMENTI DI ARREDO O DI SERVIZIO (AR) è soggetto a DIA nei seguenti casi:
- quanto interessino spazi pubblici o spazi di uso pubblico;
  - quando interessino spazi privati se l'oggetto installato (o la scritta, ecc.) risulti visibile da spazi pubblici o spazi di uso pubblico.

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

### **Art. 21 - Cambio d'uso (CD)**

1. *Definizione*: l'intervento di Cambio d'uso (CD) è definito con riferimento alle costruzioni e alle aree:
- a) con riferimento alle costruzioni costituisce intervento CD la modifica del tipo d'uso, da uno a un altro dei tipi d'uso come classificati nel seguente art. 22; la modifica dell'uso nell'ambito del medesimo tipo d'uso non costituisce CD;
  - b) nel caso delle aree non edificate costituisce intervento CD esclusivamente il caso della realizzazione di depositi di materiali o merci a cielo aperto.
2. Tutti gli altri cambiamenti dell'uso di costruzioni o aree non rientranti nei due casi di cui al comma precedente non sono soggetti a procedure autorizzative di tipo edilizio. In ogni caso non costituisce intervento CD la semplice cessazione dell'uso legittimamente in essere.
3. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq.

4. *Estensione dell'intervento*

L'intervento CD può essere riferito ad una intera Unità Edilizia o Unità fondiaria o ad una singola Unità Immobiliare; non riguarda porzioni di U.I..

5. *Associazione con altri interventi e modifica dei parametri dell'immobile*

L'intervento di cambio d'uso di una U.E. o di una U.I. può essere associato ad opere che configurano interventi MO, MS, RC, RE, RI, oppure può avvenire senza l'esecuzione di alcuna delle opere che configurano tali interventi. L'intervento CD, se non associato ad altri interventi edilizi, non dà luogo a modifica di alcuno dei parametri caratteristici della costruzione.

6. Qualora l'intervento di cambio d'uso comporti un aumento del carico urbanistico, esso è subordinato al contemporaneo e integrale reperimento delle dotazioni territoriali previste per il nuovo uso.

7. *Procedure:* L'intervento CAMBIO D'USO (CD) senza opere conforme alle previsioni urbanistiche e non connesso a interventi di trasformazione dell'immobile è soggetto a denuncia di inizio attività quando ammesso o permesso di costruire. E' definito cambio d'uso senza opere la modifica dell'uso in atto nell'immobile.

Il cambio d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.

## CAPO 3 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO

### Art. 22 - 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 dell'art. 2 della L.R. 8.11.1988 n. 46.

3. L'elenco dei tipi d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria.

4. L'elenco degli usi serve come riferimento:

- per l'indicazione degli usi previsti o degli usi compatibili (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito o zona individuata dagli strumenti urbanistici;
- per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (dotazioni di parcheggi privati, dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico);
- per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.

5. Gli usi considerati e i relativi raggruppamenti sono i seguenti:

### **FUNZIONE RESIDENZIALE**

#### U1. *Residenza*

Comprende le abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche, spazi condominiali). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere.

#### U2. *Residenza collettiva*

Residences, abitazioni collettive, pensioni, affittacamere, collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.

**FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI****U3. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.**

Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti aventi SC dell'attività superiore a 300 mq: 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.

**U 4. Studi professionali ed uffici. Attività terziaria specializzate a moderato carico urbanistico con SC inferiore a 300 mq:** Attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, studi professionali, piccoli uffici, ambulatori e in generale attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico

*Attività commerciali al minuto (U5, U6 e U7). Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:*

**U5. Esercizi di vicinato**

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

**U6. Medie strutture di vendita****U6.1 Medio-piccole strutture di vendita**

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 250 mq. e 1500 mq

Si distinguono in:

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

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

**U6.2 Medio-grandi strutture di vendita**

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa fra 1500 mq. e 2500 mq..

Si distinguono in:

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

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

**U7. Grandi strutture di vendita**

Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 1500 mq..

Si distinguono in:

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

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

**Nota:**

Ai sensi dei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" approvati dal Consiglio Regionale dell'Emilia-Romagna il 23/9/1999, "Si definisce Centro Commerciale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente. I

Centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).

Nell'ambito dei Centri commerciali si definiscono:

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

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

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

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

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

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

Pertanto, ai fini dei tipi d'uso urbanistici, i Centri commerciali sono ricompresi nell'ambito dei sopra definiti sottotipi d'uso U6.1, U6.2, U7 in relazione all'entità della loro SV complessiva

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

Ai sensi della Del.G.R.n.653 del 2005: "L'individuazione delle aree per medie strutture di vendita di dimensioni superiori a 1,5 ha di superficie territoriale e quindi tale da consentire la concentrazione di più strutture di vendita, anche attraverso fasi successive di accrescimento, e comunque quando consentano l'insediamento di medie superfici per una SV complessiva superiore a 5.000 mq., deve avvenire nell'ambito del PTCP o di apposita variante allo stesso".

"La superficie di vendita complessiva delle medie superfici prevista nel progetto urbanistico costituisce riferimento ai fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci":

#### U 8. Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali

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

#### U9. Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi

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

#### 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 può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del D.L. 11/2/1998 n.32, servizi di lavaggio, grassaggio e di riparazione e assistenza ai

veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato

#### U11. *Pubblici esercizi*

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

##### *Attività produttive integrabili nel contesto urbano*

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

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

#### U13. *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale*

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

I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- attività non soggetta al rilascio del "Certificato di prevenzione incendi" ai sensi dell'elenco di cui al D.M. Interno 16/2/1982 e successive modificazioni e integrazioni;
- assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
- assenza di emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree III (miste);
- produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 mc;
- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standards definiti dall'ente gestore della rete fognante;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione;
- fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.

#### *Attività di servizio*

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

#### U14. *Attività espositive, fieristiche, congressuali*

Sedi per mostre ed esposizioni permanenti o temporanee, sedi di attività congressuali, spazi destinabili in permanenza o temporaneamente ad ospitare eventi fieristici

#### U 15. *Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.*

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

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

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

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

capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone;

emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe II (prevalentemente residenziali).

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

capienza di pubblico autorizzata inferiore a 400 persone;

emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe IV (aree ad intensa attività umana).

*U18. Attività ricreative, sportive e di spettacolo* non rientranti nei requisiti di cui 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.

*Servizi sociali di base*

Comprende le sedi ove vengono erogati alla generalità della popolazione di un comune o frazione o quartiere i servizi civili, sociali, assistenziali, religiosi, scolastici e ricreativi di base.

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

*U 21. Attività di interesse comune di tipo civile*

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

*U22. Attività di interesse comune di tipo religioso*

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

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

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

*U24. Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*

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

*U25. Istruzione superiore e universitaria*

Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi universitarie e per la formazione post- universitaria, gli enti e i centri di

ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

## **FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI**

*U26. Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie).*

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze degli automezzi leggeri e pesanti, compreso il lavaggio

*U27. Attività manifatturiere industriali o artigianali (salvo quelle ricomprese negli usi U27, U28, U29, U30).*

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

Comprende le attività di trasporto e di corriere, le attività di produzione e trasformazione di fonti energetiche; comprende inoltre le attività di cui all'uso U12, U13, U14, quando siano collocate in contesti urbani specializzati (zone produttive industriali).

*U28. Attività manifatturiere industriali o artigianali (salvo quelle ricomprese nella sottocategoria U14) 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*

Comprende gli edifici e le aree adibite a magazzini, depositi, stoccaggio, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto; autoporti.

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

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

*U33. Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e*

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

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

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

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, sanitarie 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.

U47. - *Mobilità veicolare*

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

U48. - *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale*

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

U49. - *Parcheggi pubblici in sede propria.*

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

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

.

U50. *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.

U54. *Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili* (aree attrezzate per nomadi) comprende manufatti e sistemazioni del suolo finalizzate all'organizzazione della residenza temporanea (bagni, cucine, spazi di servizio).

**Art. 23 - Uso esistente**

1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti da concessioni o autorizzazioni posteriori alla data di entrata in vigore della L.R. n 46/1988 (26/11/1988), oppure, in mancanza, risultanti da licenza, concessione, permesso di costruire, autorizzazione anteriore al 26/11/1988, o ancora, in mancanza, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti, si considerano usi in essere quelli corrispondenti alla tipologia originaria dell'immobile.

2. Si considera in essere l'uso U32 (abitazioni di imprenditori agricoli a titolo principale) per quelle unità immobiliari abitative in zona agricola che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturate con permesso di costruire gratuita ai sensi dell'Art. 9 lettera a) della legge 28/1/1977 n. 10 in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente autorizzati cambiamenti d'uso.

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