



**COMUNE DI
PREMILCUORE**

**REGOLAMENTO
URBANISTICO
EDILIZIO**

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

VARIANTE 1/2010

**ALLEGATO
DEFINIZIONI**





COMUNE DI PREMILCUORE

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

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

VARIANTE 1/2010

DEFINIZIONI - ALLEGATO

<i>ADOZIONE</i>	<i>Delibera C.C. n.029 del 25 settembre 2008</i>
<i>APPROVAZIONE</i>	<i>Delibera C.C. n.038 del 29 novembre 2008</i>
<i>ADOZIONE VARIANTE N.1</i>	<i>Delibera C.C. n. 035 del 29 settembre 2010</i>
<i>APPROVAZIONE VARIANTE N.1</i>	<i>Delibera C.C. n.005 del 28 marzo 2011</i>

VERSIONE DEFINITIVA

<i>Il Sindaco</i>	<i>L'Assessore all'Urbanistica</i>	<i>Il Segretario Comunale</i>
<i>Luigi Capacci</i>	<i>Valerio Varoli</i>	<i>Marcello Pupillo</i>

Progettisti
Arch. Fausto Saragoni
Arch. Tecla Mambelli
Dott. Paolo Rosetti

Il Responsabile del Settore Urbanistica del
Comune di Premilcuore
Arch. Annalisa Casamenti

MARZO 2011

SOMMARIO

CAPO 1 – OGGETTI EDILIZI, PARAMETRI EDILIZI, PARAMETRI E INDICI URBANISTICI	7
Articolo 1 – Definizione degli oggetti edilizi	7
Articolo 1.a - Immobili e costruzioni	7
Articolo 1.b – Edificio (fabbricato)	7
Articolo 1.c – Impianto	7
Articolo 1.d – Infrastruttura	8
Articolo 1.e – Manufatti diversi.....	8
Articolo 1.f – Unità organiche di immobili	9
Articolo 1.g – Unità edilizia (organismo edilizio) (U.E.), area di sedime ed Area dell’Insegiamento (Ai)	9
Articolo 1.h – Unità fondiaria, lotto.....	9
Articolo 1.i – Unità impiantistica.....	10
Articolo 1.j – Unità infrastrutturale	10
Articolo 1.k – Scomposizione dell’Unità Edilizia in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni.....	10
Articolo 1.l – Scomposizione dell’U.E. in spazi funzionali	10
Articolo 1.m – Scomposizione dell’Unità Edilizia in componenti strutturali e tecnologiche	11
Articolo 1.n - Scomposizione dell’U.E. in spazi a diverso grado di protezione	14
Articolo 1.o - Esempificazione delle definizioni di cui agli articoli 1.l e 1.n	14
Articolo 1.p - Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell’edificio	16
Articolo 2 – Definizione dei parametri edilizi - Parametri e misure relativi al suolo e alle costruzioni in generale	17
Articolo 2.a - Profilo di una costruzione	17
Articolo 2.b - Sagoma planivolumetrica e sagoma.....	17
Articolo 2.c - Superficie impermeabilizzata e superficie permeabile (SP)	17
Articolo 2.d - Quota al suolo (QS).....	18
Articolo 2.e - Quota massima (q max) e Quota minima (q min.) rispetto al suolo	18
Articolo 2.f - Altezza da terra e profondità da terra	18
Articolo 2.g - Tasso di permeabilità	18
Articolo 2.h – Volume totale o lordo (Vt) e Volume utile (Vu)	18
Articolo 2.i - Involucro (INV).....	18
Articolo 2.j - Superficie coperta (SQ).....	18
Articolo 2.k - Rapporto di copertura (Q)	18
Articolo 2.l - Superficie Utile Lorda (Sul), Superficie Utile (Su) e Superficie Accessoria (Sc) ..	19
Articolo 2.m - Altezza utile (Hu), altezza virtuale (Hv) e altezza lorda dei piani	20
Articolo 2.n - Altezza del fronte di un edificio (HF)	20
Articolo 2.o - Altezza massima di un edificio (H)	20
Articolo 2.p – Distanza e Visuale libera (Ivl).....	20
Articolo 2.q - Distanze minime dai confini	21
Articolo 2.r - Distanza dal confine di proprietà (Dc).....	21
Articolo 2.s - Distanza dal confine di zona di interesse pubblico (Ds).....	22
Articolo 2.t - Distanza fra edifici e fra pareti antistanti di due edifici (De)	22
Articolo 2.u - Deroghe alle distanze.....	23
Articolo 2.v - Numero di piani di un edificio (NP, NPT)	23
Articolo 2.aa - Superficie di vendita (SV).....	23
Articolo 2.ab – Tipologie di esercizi commerciali	24
Articolo 2.ac – Unità fondiaria agricola	25
Articolo 2.ad – Piano di Investimenti in Azienda Agricola	26
Articolo 2.ae – Imprenditore agricolo a titolo professionale	26
Articolo 2.af – Imprenditore agricolo.....	28
Articolo 2.ag – Coltivatore diretto	28

Articolo 2.ah – Centro aziendale agricolo.....	29
Articolo 2.ai – Allevamento ad uso familiare, aziendale ed intensivo; U.B.A. e tabella di conversione.....	29
Articolo 2.aj – Case e appartamenti per vacanze	30
Articolo 2.ak – Affittacamere e locande.....	30
Articolo 2.al – Attività saltuaria di alloggio e prima colazione – Bed & Breakfast.....	30
Articolo 2.am – Case per ferie	30
Articolo 2.an – Appartamenti ammobiliati per uso turistico	30
Articolo 2.ao – Ostelli per la gioventù	30
Articolo 2.ap – Rifugi alpini	30
Articolo 2.aq – Rifugi escursionistici	31
Articolo 2.ar – Strutture ricettive all'aria aperta - campeggi e villaggi turistici - aperte al pubblico - Aree attrezzate di sosta temporanea.....	31
Articolo 3 – Definizione dei parametri e indici urbanistici.....	33
Articolo 3.a - Ambito e sub-ambito	33
Articolo 3.b - Comparto urbanistico	33
Articolo 3.c - Superficie territoriale (ST) e Indice di utilizzazione territoriale (UT)	33
Articolo 3.d - Superficie fondiaria (SF) e Indice di utilizzazione fondiaria (UF)	33
Articolo 3.e – Superficie minima di intervento (SM)	34
Articolo 3.f – Superficie fondiaria dell'unità agricola.....	34
Articolo 3.g – Superficie agricola utilizzata.....	34
Articolo 3.h - Carico urbanistico.....	34
Articolo 3.i - Potenzialità edificatoria (P.E.)	34
Articolo 3.j - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento.....	35
CAPO 2 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI	36
Articolo 4 - Intervento.....	36
Articolo. 5 - Tipi di intervento	36
Articolo 6 – Tipi di intervento per il territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale per gli edifici non di valore storico – architettonico e testimoniale	37
Articolo 6.a - Nuova urbanizzazione.....	37
Articolo 6.b - Ristrutturazione urbanistica.....	37
Articolo 6.c - Manutenzione ordinaria (MO).....	37
Articolo 6.d - Manutenzione straordinaria (MS).....	38
Articolo 6.e – Restauro scientifico (RS).....	39
Articolo 6.f – Restauro e Risanamento conservativo (RC)	40
Articolo 6.g - Ripristino Tipologico (RT).....	41
Articolo 6.h - Ristrutturazione edilizia (RE).....	41
Articolo 6.i - Nuova costruzione (NC)	43
Articolo 6.j - Ricostruzione – trasferimento di volumi (RI)	44
Articolo 6.k - Ampliamento (AM)	45
Articolo 6.l - Demolizione (D)	45
Articolo 6.m - Modificazione morfologica del suolo (MM)	46
Articolo 6.n - Installazione di elementi di arredo o di servizio (AR).....	46
Articolo 6.o - Cambio d'uso (CD)	48
Articolo 7 – Tipi di intervento per il territorio del centro storico e del territorio rurale per gli edifici di valore storico – architettonico e testimoniale	49
Articolo 7.a - Ristrutturazione urbanistica.....	49
Articolo 7.b - Manutenzione ordinaria.....	50
Articolo 7.c - Manutenzione straordinaria	50
Articolo 7.d - Restauro scientifico	50
Articolo 7.e - Restauro e risanamento conservativo	50
Articolo 7.f - Ripristino tipologico	51
Articolo 7.g - Ristrutturazione edilizia	52
Articolo 7.h - Demolizione	53
Articolo 7.i - Recupero e risanamento delle aree libere	53
Articolo 7.j - Cambio d'uso (CD)	53

CAPO 3 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO	55
Articolo 8 - Casistica degli usi del territorio	55
Articolo 9 - Uso esistente	59

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

Articolo 1 – Definizione degli oggetti edilizi

Articolo 1.a - Immobili e costruzioni

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

Articolo 1.b – Edificio (fabbricato)

1. Edificio è qualunque costruzione stabile, dotata di copertura, comunque appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico - funzionali, che sia accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo. Per edificio residenziale si intende l’edificio destinato prevalentemente ad abitazione. Per edificio non residenziale si intende l’edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale. Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati.
5. **Per Edificio unifamiliare/ monofamiliare** si intende un edificio residenziale destinato prevalentemente ad abitazione di un solo nucleo familiare. Tale unità può essere isolata o aggregata in una schiera, e comunque riferita, nella mappa catastale, ad un’unica particella.
6. Per corpi tecnici esterni si intende il complesso degli elementi relativi ad impianti tecnologici isolati o sporgenti dalla sagoma dell’edificio, nonché le opere necessarie alla sicurezza degli edifici e al superamento delle barriere architettoniche in adeguamento alle Leggi vigenti.
7. Per **Volume tecnico** si intende lo spazio ispezionabile, ma non stabilmente fruibile da persone, destinato agli impianti di edifici civili, industriali e agro -produttivi come le centrali termiche ed elettriche, impianti di condizionamento d’aria, di sollevamento meccanico di cose e persone, di canalizzazione; camini, canne fumarie, ma anche vespai, intercapedini, doppi solai. Vengono computati o meno nella superficie accessoria in virtù della loro altezza utile (maggiore o minore di m 1,80).
8. Per **Alloggio** si intende una Unità immobiliare destinata ad abitazione.

Articolo 1.c – Impianto

1. Impianto è qualunque costruzione stabile, non assimilabile ad un edificio, dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone.
2. Sono, ad esempio, impianti, o strutture tecnologiche: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici); silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all’interno; bacini di accumulo di liquidi o liquami; antenne di trasmissione o ricezione (con esclusione delle antenne di ricezione del singolo utente finale o condominio, che costituiscono un impianto dell’edificio); torri piezometriche; tralicci; nastri trasportatori; cabine elettriche (quando non costituiscono pertinenze di un edificio); centrali termiche non di pertinenza di edifici; impianti di trasformazione di energia, distributori di carburanti; impianti di potabilizzazione e di

depurazione; discariche e inceneritori di rifiuti; autosilos meccanizzati, e quanto può essere assimilato ai predetti.

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

Articolo 1.d – Infrastruttura

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

Articolo 1.e – Manufatti diversi

1. Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti o infrastrutture e cioè, a titolo di esempio non esaustivo:
 - a) le **opere di sostegno e di contenimento**: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili; (DIA)
 - b) le **recinzioni** in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva); (DIA)
 - c) le **pavimentazioni**, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso; (DIA)
 - d) i **manufatti di servizio urbano e di arredo**: come meglio definite all'articolo 6.n del presente Allegato quali fontane, fioriere, pergole, gazebi con copertura non rigida e non portante, lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, fittoni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali;
 - e) le **attrezzature sportive** di modesta dimensione e di uso strettamente **privato** pertinenziale ad edifici residenziali, quali: campi da bocce singoli, campi da tennis singoli, piscine di lunghezza non superiore a mt.15, altre attrezzature sportive private di dimensione analoga; (Comunicazione senza opere di modificazione morfologica del suolo, altrimenti DIA)
 - f) le **opere cimiteriali** (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri; (DIA)
 - g) le **opere provvisionali**: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili (Comunicazione)
 - h) le **piccole costruzioni per il ricovero degli attrezzi** da giardino nel numero massimo di uno per lotto ed entro il limite di 4 mq., hmedia <=1,80 mt. e hmax. 2,00 mt.; tali costruzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni: rapporto di illuminazione massimo = 1/20 compresa apertura su porta di ingresso; infissi solo interni con possibilità di protezione tramite inferriate; chiusure perimetrali esterne in legno con tetto a falde e manto di copertura in legno o in rame o in scandole di pietra o legno, o coppi o tegole canadesi; nessuna partizione divisoria interna. (Comunicazione)
 - i) Le **piccole costruzioni per il ricovero degli animali** entro il limite di 4 mq., hmedia <=1,80 mt. e hmax. 2,00 mt. in numero massimo di una per proprietà; tali costruzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni: infissi solo interni con possibilità di protezione tramite inferriate; chiusure perimetrali esterne in legno con tetto a falde e manto di copertura in legno o in rame o in scandole di pietra o legno; nessuna partizione divisoria interna; sono tali anche quelle con copertura non rigida e non portante (anche impermeabile) ed aperte sui lati, entro il limite di 4 mq., hmedia <=2,50 mt. e hmax. 3,00 mt. in numero massimo di una per proprietà; (Comunicazione)

- j) **Le piccole costruzioni per capanni ed altre attrezzature per la caccia e la pesca ovvero per il ricovero delle piccole imbarcazioni** entro il limite di 4 mq., hmedia $\leq 1,80$ mt. e hmax. 2,00 mt.; tali costruzioni devono essere ad un solo piano ed amovibili, non costituire movimenti di terreno ed essere realizzate in legno; devono, inoltre, rispettare le seguenti prescrizioni: rapporto di illuminazione massimo = 1/20 compresa apertura su porta di ingresso; infissi solo interni con possibilità di protezione tramite inferriate; chiusure perimetrali esterne in legno con tetto a falde e manto di copertura in legno o in rame o in scandole di pietra o legno; nessuna partizione divisoria interna. (Comunicazione)

Articolo 1.f – Unità organiche di immobili

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

Articolo 1.g – Unità edilizia (organismo edilizio) (U.E.), area di sedime ed Area dell'Insedimento (Ai)

1. Si definisce Unità edilizia l'unità tipologico - funzionale un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari. 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 a una propria unità edilizia.
2. E' pertinenza di un edificio l' opera edilizia all'interno del lotto che, pur avendo una propria consistenza ed autonomia, è destinata esclusivamente e in modo durevole a servizio dell'edificio principale da cui è comunque esterna. Possono essere pertinenze, ad esempio:
 - piccole costruzioni per il ricovero degli attrezzi da giardino;
 - piscine;
 - autorimesse;
 - tettoie;
 - volumi tecnici..
3. Si definisce Area di Sedime la superficie che misura il suolo edificato e reso impermeabile dal manufatto edilizio.
4. Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'Area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente. La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali

Articolo 1.h – Unità fondiaria, lotto

1. Si definisce Unità fondiaria l'unità organica costituita, quale oggetto dominante, da un'area individuabile sulla base di attributi di natura giuridica o economica.
2. Sono, ad esempio, unità fondiariae:

- le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti ineditati";
 - gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;
 - le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda..
3. Si definisce Lotto la porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero o lotto ineditato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.

Articolo 1.i – Unità impiantistica

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

Articolo 1.j – Unità infrastrutturale

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

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

1. Si definisce unità immobiliare, comprensiva delle eventuali proprie pertinenze, la minima porzione di unità edilizia che sia idonea ad assolvere con autonomia la funzione alla quale è destinata (alloggio, negozio, magazzino, laboratorio, ecc.) e con autonomia reddituale. Ciascuna unità edilizia può essere composta da una o più unità immobiliari.
2. Sono pertinenze di un'unità immobiliare:
- gli spazi aperti, quali terrazze, giardini, cortili e simili, di esclusiva pertinenza;
 - gli spazi chiusi, quali cantine, soffitte, autorimesse pertinenziali di esclusiva pertinenza.
3. Sono parti comuni di un'unità edilizia, composta da più unità immobiliari gli spazi chiusi o aperti non facenti parte di alcuna U.I. né di pertinenza esclusiva di alcuna di esse ma in comunione fra le unità immobiliari; ciascuna unità immobiliare deve avere almeno un ingresso autonomo dall'esterno dell'edificio o dalle parti comuni dell'edificio.

Articolo 1.l – Scomposizione dell'U.E. in spazi funzionali

1. Si definiscono spazi fruibili di una U.E. tutti gli spazi che, per caratteristiche geometriche, sono potenzialmente idonei ad ospitare persone; in particolare gli spazi fruibili possiedono le seguenti due caratteristiche essenziali:
- a) una superficie di calpestio, ossia una superficie idonea a sostenere persone;
 - b) un'altezza utile interna (qualora siano dotati di copertura) non inferiore a metri 1,80 (vedi succ. [Articolo 2.f - Altezza da terra e profondità da terra.](#))
2. Gli spazi che non possiedono una o entrambe le caratteristiche di cui al primo comma si definiscono non fruibili. Sono quindi spazi non fruibili:
- le parti di sottotetti o sottoscala aventi un'altezza utile inferiore a metri 1,80,
 - l'estradosso delle coperture non piane,
 - gli spazi tecnici normalmente non praticabili, anche se eventualmente ispezionabili e praticabili per operazioni occasionali di pulizia o manutenzione: intercapedini tecniche, cavedi tecnologici, condotte, cunicoli e simili.
3. Con riferimento alla funzione degli spazi fruibili di una U.E., costituita da più unità immobiliari, si riconoscono le seguenti categorie di spazi (dette anche "sottosistemi ambientali" dell'organismo edilizio):
- 1) Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I.
 - 1.1. Spazi di fruizione per le attività principali, ovvero spazi di attività (o riposo);
 - 1.2. Spazi di fruizione per attività secondarie, ovvero spazi di servizio (bagni, ripostigli, spogliatoi, archivi, depositi senza permanenza di persone);
 - 1.3. Spazi di circolazione e collegamento;
 - 1.3.1.1. orizzontale,
 - 1.3.1.2. verticale.

- 1.4. Spazi tecnici praticabili (altrimenti detti vani tecnici), ossia locali contenenti impianti dell'edificio, nei quali è previsto il normale accesso di persone (es. centrale termica).
- 2) Pertinenze della singola U.I. (spazi di servizio e accessori di pertinenza di una singola U.I. ma esterni alla U.I. stessa);
- 3) Spazi comuni (o pertinenze condominiali)
 - 3.1. Spazi di servizio comuni a più U.I.;
 - 3.2. Spazi di circolazione e collegamento comuni a più U.I.;
 - 3.2.1.1. orizzontale,
 - 3.2.1.2. verticale.
 - 3.3. Spazi tecnici praticabili (altrimenti detti vani tecnici), ossia locali contenenti impianti dell'edificio nei quali è previsto il normale accesso di persone, condominiali.
4. Nel caso di una U.E. composta da una sola U.I. gli spazi comuni non esistono.

Articolo 1.m – Scomposizione dell'Unità Edilizia in componenti strutturali e tecnologiche

1. La scomposizione della U.E. in componenti strutturali e tecnologiche è definita ai sensi della Norma UNI 8290; l'elenco delle componenti è il seguente, nel quale:
 - le voci ad una cifra sono definite "classi di unità tecnologiche",
 - le voci a due cifre sono definite "unità tecnologiche",
 - le voci a tre cifre sono definite "elementi tecnologici".

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

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

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

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

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

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

Figura 1

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

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

1. **Piano:** Si definisce piano di un edificio lo spazio compreso tra due solai che distano almeno mt. 1,80: l'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e l'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.
2. **Sottotetto:** Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante. Il sottotetto di pertinenza e direttamente collegato ad una singola unità immobiliare si computa nella superficie utile per la porzione con altezza maggiore di m 1,80; Il sottotetto condominiale viene computato nella superficie accessoria per la porzione con altezza maggiore di m 1,80.
3. **Soppalco:** Si definisce soppalco una partizione orizzontale interna praticabile che non determina un ulteriore piano nell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio. Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante. In merito ai requisiti igienico sanitari degli spazi soprastanti e sottostanti il soppalco, l'altezza utile o virtuale deve essere maggiore o uguale a m 1,80, il rapporto illuminazione ventilante si calcola invece in relazione al solo vano nel quale il soppalco è contenuto.
4. **Spazio interrato:** Uno spazio chiuso di un edificio si definisce interrato quando la quota dell'intradosso della chiusura superiore o partizione superiore non supera la quota al suolo QS per più di m.1,00 su tutti i fronti o lati.
5. **Spazio seminterrato:** Uno spazio chiuso, o aperto coperto, di un edificio si definisce seminterrato quando la quota dell'intradosso della chiusura superiore o partizione superiore non supera la quota al suolo QS per più di m. 1,20.
6. **Piano interrato:** Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio; sono assimilati agli interrati i seminterrati (vedi) con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90.
7. **Piano seminterrato:** Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno circostante e il cui soffitto si trova ad una quota media uguale o superiore a m 0,90 rispetto al terreno, misurata sulla linea di stacco dell'edificio. I piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati. I seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quello del terreno circostante, sono assimilati a piani fuori terra.
8. **Piano fuori terra:** Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trova in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante.
9. **Pano terra o rialzato:** Si definisce piano terra o rialzato di un edificio quello posto a quota più bassa fra i piani fuori terra.
10. **Unità immobiliare:** Fabbricato o sua porzione che presenta autonomia funzionale e potenzialità reddituale (secondo le norme catastali); si intende, quindi, l'entità edilizia composta da uno o più vani, idonea ad assolvere la funzione ad essa attribuita.
11. **Apertura:** Si definiscono aperture tutte le porzioni aperte o apribili al passaggio dell'aria e della luce delle chiusure di un edificio. Sono, ad esempio, aperture:
 - le vedute, di cui all'articolo 900 del Codice Civile,
 - le porte (pedonali o carrabili),
 - i lucernai apribili.
12. **Portico:** spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri di norma aperto verso i fronti esterni dell'edificio;

13. **Loggia/Loggiato:** Spazio praticabile, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto sui fronti esterni, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni;
14. **Balcone:** Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.;
15. **Ballatoio:** Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale e in aggetto che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione (per esempio tra varie unità immobiliari), munito di ringhiera o parapetto;
16. **Terrazza:** Spazio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni;
17. **Lastrico solare:** Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.
18. **Veranda:** loggia, portico o balcone chiuso da vetrate;
19. **Androne:** ambiente di passaggio coperto, situato al piano terreno, tra il portone d'ingresso e il cortile o la scala;
20. **Pensilina:** Copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose;
21. **Tettoia:** Copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.

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

Articolo 2.a - Profilo di una costruzione

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

Articolo 2.b - Sagoma planivolumetrica e sagoma

1. Si definisce sagoma plani volumetrica la figura solida definita dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura del fabbricato e del piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (bow window, logge, porticati) e i volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di m 1,50, delle sporgenze decorative e funzionali (comignoli, canne fumarie, condotte impiantistiche), delle scale esterne aperte e scoperte e di elementi tecnologici quali pannelli solari e termici.
2. Si definisce Sagoma la proiezione su uno dei piani verticali della sagoma plani volumetrica.

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

1. Si definisce superficie impermeabilizzata, ai fini urbanistici, la misura in mq. di quella porzione di sedime interessata da costruzioni (fuori o entro terra) che impedisce alle acque meteoriche di penetrare nel terreno o, comunque, riduce l'entità di tale penetrazione. Nell'ambito e per i fini della presente definizione, si prescinde dal grado di permeabilità del suolo nella sua condizione indisturbata, preesistente alla costruzione.
2. Si definisce superficie permeabile (SP) di un lotto la porzione inedificata della superficie del lotto priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. Le pavimentazioni grigliate in plastica e completamente forate sono considerate interamente permeabili. Le altre pavimentazioni grigliate sono considerate permeabili per una superficie pari al 20% di quella effettiva (coefficiente di riduzione della permeabilità = 80%) se posate su terreno compattato e per una superficie pari al 50% di quella effettiva (coefficiente di riduzione della permeabilità = 50%) se posate su vespaio in ghiaia.
3. Si definisce Rapporto/Indice di permeabilità il rapporto tra la superficie permeabile di un lotto e la sua superficie fondiaria (Sp/ Sf). Si indica di norma come un rapporto minimo ammissibile espresso con una percentuale.

Articolo 2.d - Quota al suolo (QS)

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

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

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

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

1. Si definisce altezza da terra di una costruzione la differenza tra le due quote: qmax e QS.
2. Si definisce profondità da terra di una costruzione la differenza tra le due quote qmin e QS.

Articolo 2.g - Tasso di permeabilità

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

Parametri e misure relativi ai soli edifici

Articolo 2.h – Volume totale o lordo (Vt) e Volume utile (Vu)

1. Si definisce volume totale o lordo il volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma plani volumetrica di cui al precedente articolo [Articolo 2.b - Sagoma planivolumetrica e sagoma](#)
2. Si definisce volume utile la somma dei prodotti delle superfici di pavimento per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.

Articolo 2.i - Involucro (INV)

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

Articolo 2.j - Superficie coperta (SQ)

1. Per superficie coperta di una costruzione si intende la proiezione sul piano orizzontale del profilo dell'edificio sopra il livello del suolo. Sono inclusi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (porticati, logge), sono esclusi i balconi, i cornicioni, gli sporti in genere (per un aggetto massimo di m 1,50), le sporgenze decorative o funzionali (pluviali, condotte impiantistiche), e le scale esterne aperte e scoperte..
2. Per superficie coperta (SQ) si intende la misura in mq. dell'area come sopra individuata.

Articolo 2.k - Rapporto di copertura (Q)

1. Si definisce rapporto di copertura il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (Sq/Sf). Si indica di norma come un rapporto massimo ammissibile espresso con una percentuale..

Articolo 2.I - Superficie Utile Lorda (Sul), Superficie Utile (Su) e Superficie Accessoria (Sc)

1. La Superficie Utile Lorda (Sul) è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati con altezza utile uguale o superiore a m 1,80, comprensiva dei muri perimetrali e delle partizioni e pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte e gli spazi scoperti a terra interni agli edifici, le scale esterne aperte e scoperte.
2. Negli interventi di nuova edificazione, ampliamento, sopraelevazione, ristrutturazione edilizia la Sul del piano seminterrato e interrato viene computata al 50% per la parte in pianta eccedente quella del profilo dei piani fuori terra.
3. Per Superficie utile si intende la superficie di pavimento di tutti i locali ad uso abitativo, degli spazi di lavoro e ricreativi di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa - vedi) e comunque escluse murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre e logge, balconi ed eventuali scale interne. Conseguentemente, i locali computati come superficie utile devono presentare i requisiti igienico sanitari richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati. La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono. Si computano nella superficie utile:
 - le cantine fuori terra e seminterrate se direttamente collegate ad una unità immobiliare;
 - i sottotetti direttamente collegati ad una unità immobiliare, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a m 1,80.Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale (produttivo, artigianato di servizio, commercio etc...) le autorimesse si computano nella superficie utile quando costituiscono strumento essenziale dell'attività economica (per esempio nelle attività di trasporto, noleggio veicoli, garage privati a pagamento)
4. Per Superficie Accessoria si intende Superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80. Si computano nella superficie accessoria:
 - vani tecnici praticabili quali le centrali termiche, vani motore di ascensori o comunque spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico;
 - spazi aperti (coperti o scoperti) quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, tettoie, logge, balconi e terrazze.Per la funzione residenziale si computano nella superficie accessoria:
 - a. autorimesse e posti auto coperti;
 - b. vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
 - c. spazi di servizio **comuni** (condominiali) quali locali di servizio condominiale in genere, depositi, atrii e androni, sottotetti condominiali e gli spazi comuni di collegamento orizzontale come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine);
 - d. le cantine interrate;
 - e. le cantine fuori terra e seminterrate non direttamente collegate con una unità immobiliare
5. Non costituiscono né superficie utile né accessoria:
 - i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
 - gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostre, giardini) sia privati che comuni;
 - gli spazi comuni (condominiali) di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli);
 - i corselli condominiali delle autorimesse, anche se coperti, e relative rampe;
 - tetti verdi e i lastrici solari a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni.

Articolo 2.m - Altezza utile (Hu), altezza virtuale (Hv) e altezza lorda dei piani

1. L'altezza utile è l'altezza netta del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o delle strutture sottoemergenti dal soffitto (travetti) senza tener conto delle irregolarità e dei punti singolari.
2. L'altezza virtuale (o altezza utile media) (Hv) è, per i soffitti inclinati ad una pendenza: Altezza media risultante da quella minima (escludendo le porzioni con altezza inferiore a m 1,80) e massima del vano interessato. Per i vani aventi soffitti inclinati a più pendenze o curvi: Rapporto tra il volume utile (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento.
3. L'altezza lorda dei piani è la differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale (vedi).

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

1. L'altezza del fronte di un edificio Altezza di ogni fronte dell'edificio; viene misurata dalla quota media della linea di stacco dell'edificio sul fronte alla più alta delle seguenti quote:
 - intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su;
 - linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°);
 - linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°);
 - sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1, 20 (per gli edifici con copertura piana);
 - media delle altezze dei punti più alti sull'estradosso della copertura per le coperture a padiglione.Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:
 - i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20;
 - i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.
2. L'altezza dei fronti dell'edificio è il parametro da utilizzare ai fini della verifica delle distanze degli edifici dai confini, dalle strade e da altri edifici.
3. La "linea di stacco non potrà eccedere i ml.2,70 in sbancamento ed i ml.1,50 in riporto rispetto al piano di campagna preesistente, sempre che tali sistemazioni siano necessarie e giustificate dalla configurazione originaria del terreno rispetto alla quota del marciapiedi stradale.
4. Nel caso di autorimesse interrato o seminterrate il percorso di accesso esterno in trincea non viene considerato "piano del terreno sistemato".
5. Per gli edifici a schiera o corpi di varia altezza, le altezze dei fronti dovranno essere calcolate per ogni singolo corpo.

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

1. Si definisce altezza massima di un edificio l'altezza massima tra quella dei vari fronti. Pertanto, ogni fronte deve rispettare l'indice di altezza massima indicato nelle norme di R.U.E..

Articolo 2.p – Distanza e Visuale libera (IvI)

1. La distanza di un edificio da un confine è la lunghezza minima, misurata su un piano orizzontale, del segmento che congiunge la sagoma planivolumetrica dell'edificio con il confine delle proprietà. La distanza dal confine stradale è la lunghezza minima intercorrente tra la sagoma planivolumetrica del fabbricato e il ciglio stradale così come definito dal Nuovo Codice della strada.
2. Non si considerano nella misura della distanza per le destinazioni residenziali :
 - I locali o spazi interrati o seminterrati come definiti all'[Articolo 1.p - Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell'edificio](#)
 - gli elementi aggettanti a sbalzo, purché non sporgano dai piani della sagoma per più di mt. 1,50;

- le componenti di impianti degli edifici purché non sporgano dai piani della sagoma per più di mt. 1,50.
- 3. Per le destinazioni produttive, commerciali e terziarie non si considerano nella misura della distanza i locali o spazi interrati o seminterrati come definiti all'[Articolo 1.p - Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell'edificio](#), gli elementi aggettanti a sbalzo e le componenti di impianti degli edifici, tenendo, però, in conto che, qualora sporgano dai piani della sagoma per oltre mt.1,50, dovranno osservare una distanza dal confine di almeno mt.3,00.
- 4. La distanza di una costruzione di tipo diverso dagli edifici si misura in analogia agli edifici, a partire dai punti del perimetro del suo sedime.
- 5. Si definisce Indice di visuale libera il rapporto fra la distanza dei vari fronti del fabbricato dai confini di proprietà, dai cigli stradali e l'altezza dei fronti stessi. In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera relative ai due fronti, che non devono sovrapporsi, si raccordano con linea retta.

Articolo 2.q - Distanze minime dai confini

1. Le distanze minime dai confini da considerare nelle opere edilizie sono le seguenti:
 - Dc = distanza dal confine di proprietà,
 - Ds = distanza dal confine di zona urbanistica di interesse pubblico.
2. Per le distanze di cui al comma precedente, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti.
3. Tali valori minimi valgono con riferimento in generale agli edifici e, per analogia agli impianti, che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione. Viceversa non si applicano, fatto salvo il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile, per quegli edifici o impianti che non presentino uno sviluppo in altezza superiore a mt. 1,00 fuori terra (ad esempio campi sportivi o costruzioni interrate), per le infrastrutture e per i manufatti diversi.
4. Limitatamente all'estensione planimetrica di una fronte posta sul confine, è ammessa l'edificazione in aderenza, a norma del Codice Civile. E' altresì ammessa l'edificazione in confine sulla base di un progetto controfirmato dai confinanti. Negli ambiti consolidati il progetto deve essere unitario, presentato dai confinanti e da realizzarsi anche in tempi diversi dai soggetti attuatori, dovrà essere approvato dal Comune e costituirà oggetto di apposita convenzione che dovrà contenere:
 - gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione, ovvero gli elementi progettuali, le garanzie, le modalità di trasferimento al Comune delle opere eventualmente da realizzarsi a cura dei titolari dell'intervento
 - le caratteristiche costruttive, tipologiche e d'uso degli edifici da realizzare
 - i tempi di attuazione, anche per stralci, dell'intervento completo
 - le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi

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

1. La distanza di un edificio da un confine è la lunghezza minima, misurata su un piano orizzontale, del segmento che congiunge la sagoma planivolumetrica dell'edificio con il confine delle proprietà. La distanza dal confine stradale è la lunghezza minima intercorrente tra la sagoma planivolumetrica del fabbricato e il ciglio stradale così come definito dal Nuovo Codice della strada.
2. Negli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo:
 - Dc = valore preesistente
3. Negli interventi di Ristrutturazione edilizia:
 - Dc maggiore o uguale al valore preesistente.
4. Negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento e nella generalità dei casi:
 - Dc maggiore o uguale a mt. 5,00

5. Quando un edificio è sul confine, può essere sottoposto ad interventi di Ricostruzione, Ampliamento sul confine, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso.

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

1. Il confine di zona che si considera ai fini della misura della distanza Ds è soltanto quello che delimita zone con destinazioni di uso pubblico o di interesse pubblico (zone ferroviarie, zone destinate ad attrezzature e spazi collettivi o ad infrastrutture e attrezzature di interesse generale) da zone con destinazione diversa (es.: produttiva, residenziale); non si considera il confine fra l'area di intervento edilizio e le aree che vengono scorporate dalla superficie fondiaria per la realizzazione di parcheggi di urbanizzazione primaria.
2. Per la distanza Ds i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3 del precedente [Articolo 2.r - Distanza dal confine di proprietà \(Dc\)](#) valori inferiori sono ammessi solo nel caso degli allineamenti di cui alle norme.

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

1. Si definisce distanza fra edifici la lunghezza minima, misurata su un piano orizzontale, del segmento che congiunge le sagome planivolumetriche di due edifici prospicienti
2. Si definiscono chiusure verticali di un edificio le sue pareti perimetrali (verticali o sub-verticali), nonché i relativi infissi. Nel seguito del presente articolo si utilizzerà il termine di uso comune "pareti" nel significato del termine più generale di "chiusure verticali".
3. Si definisce convenzionalmente distanza fra pareti antistanti di due edifici, o semplicemente distanza fra due edifici (De), la distanza minima intercorrente fra un punto qualsiasi posto sul perimetro della superficie coperta di uno dei due edifici e il perimetro della superficie coperta dell'altro, misurata in pianta (sul piano orizzontale) e in direzione perpendicolare al perimetro in quel punto.
4. Si definisce parete (o porzione di parete) antistante (o frontistante, o prospiciente) di un edificio rispetto ad un altro edificio, quella parete o porzione di parete per tutti i punti della quale la distanza dall'altro edificio sia misurabile, con le modalità di cui al comma precedente (e non infinita).
5. Nella misura della distanza fra due edifici valgono le medesime esclusioni di cui al comma 2 del precedente [Articolo 2.t - Distanza fra pareti antistanti di due edifici \(De\)](#).
6. La distanza fra una parete antistante di un edificio e l'edificio che ha di fronte (che non sia unito o aderente al primo) deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni degli strumenti urbanistici vigenti.
7. Negli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo:
 - De = valore preesistente.
8. Negli interventi di Ristrutturazione Edilizia:
 - De = al valore preesistente.
9. Negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento quando le due pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a mt. 12,00:
 - De = a mt. 10,00.
10. Negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento, quando una o entrambe le pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a mt. 12,00:
 - De = a mt. 10,00,
 - De = all'altezza della più alta fra le due pareti prospicienti.
11. Gli interventi di Ampliamento sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui ai commi 8 e 9, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui ai commi 8 e 9 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.
12. Nei casi di cui ai commi 7, 8 e 9 qualora entrambi le pareti prospicienti non siano finestrate (ossia siano prive di aperture), il valore da rispettare può essere ridotto fino a:
 - De = mt. 3,00.

13. Ai fini del presente articolo non si considerano pareti finestate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di metri 2,50 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheeds" o simili).

Articolo 2.u - Deroghe alle distanze

1. Le norme di cui ai precedenti [Articolo 2.g - Distanze minime dai confini](#), [Articolo 2.r - Distanza dal confine di proprietà \(Dc\)](#) e [Articolo 2.s - Distanza dal confine di zona di interesse pubblico \(Ds\)](#) relative ai valori minimi di distanza, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:

- edifici e impianti di interesse pubblico;
- adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli nel caso di gruppo di edifici che formi oggetto di Piani urbanistici attuativi approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse.

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

1. Per numero di piani di un edificio (NP) si intende convenzionalmente il numero massimo di piani sovrapposti che si trovano in una qualsiasi sezione dell'edificio, ad esclusione:
 - dei piani interrati;
 - dei piani costituiti esclusivamente da vani sottotetto che non superino l'altezza utile media di m. 2,40.
2. Per numero di piani totale (NPT) si intende il numero massimo di piani sovrapposti senza alcuna esclusione.

Articolo 2.aa - Superficie di vendita (SV)

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

4. Ai fini e per gli effetti di quanto sopra disposto è obbligatoria la sottoscrizione di un atto d'impegno d'obbligo da parte dell'operatore con cui il medesimo si impegna a non introdurre e vendere merci diverse da quelle tassativamente indicate o a comunicare preventivamente al Comune competente per territorio qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate.
5. Per superficie di vendita di un Centro commerciale si intende, ai sensi dei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" approvati dal Consiglio Regionale dell'Emilia - Romagna il 23/09/1999, quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti". Per quanto riguarda le norme sulle procedure autorizzative, i Centri commerciali sono equiparati a singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva; analoga equiparazione è stabilita per quanto riguarda gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici, salvo diverse specifiche disposizioni. Pertanto, ai fini dei tipi d'uso urbanistici, i Centri commerciali sono ricompresi nell'ambito dei sopra definiti sottotipi d'uso U6.1, U6.2, U7 in relazione all'entità della loro SV complessiva. Gli esercizi, o i centri commerciali, che vendono prodotti alimentari e non alimentari si considerano ricadenti nei sottotipi d'uso relativi agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% della SV complessiva.

Articolo 2.ab – Tipologie di esercizi commerciali

1. Le tipologie fondamentali di esercizi commerciali, in termini di classi dimensionali, sono le seguenti:
 - a) esercizi di vicinato: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq. nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti, e a 250 mq. nei comuni con popolazione residente superiore ai 10.000 abitanti;
 - b) medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq. nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e fino a 2.500 mq. nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti; sono ulteriormente suddivise in:
 - medio - piccole strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali così come definiti nel D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114 aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 800 mq. nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e fino a 1.500 mq. nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;
 - medio - grandi strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 800 mq. fino a 1.500 mq. nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti, e gli esercizi e centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq. fino a 2.500 mq. nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti.
 - c) grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita.
 - d) grandi strutture di vendita di livello superiore: le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 mq. di superficie di vendita e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq. di superficie di vendita.
2. L'individuazione delle aree per medie strutture di vendita di dimensioni superiori a 1,5 ettari di superficie territoriale e quindi tale da consentire la concentrazione di più strutture di vendita, anche attraverso fasi successive di accrescimento, e comunque quando consentano l'insediamento di medie superfici per una superficie di vendita complessiva superiore a 5000 mq., deve avvenire nell'ambito del Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) o di apposita variante allo stesso, al fine di una valutazione congiunta degli effetti cumulativi che tali scelte urbanistiche possono produrre sui differenti sistemi (viabilità e traffico, impermeabilizzazione dei suoli, adeguamento delle infrastrutture, ecc.). Il PTCP può individuare le modalità di attuazione di tali strutture. Poiché la realizzazione, anche se per parti, deve avvenire nell'ambito di un Piano urbanistico unitario (Piano Attuativo), la superficie di vendita complessiva delle medie superfici prevista nel progetto urbanistico

costituisce riferimento ai fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci. L'area deve inoltre complessivamente risultare dotata di una efficace accessibilità, che tenga conto del dimensionamento complessivo, tale da minimizzare l'impatto sul sistema viario, da valutare anche sulla base di apposito studio di viabilità. A tal fine trovano applicazione i requisiti di accessibilità, con riferimento alla superficie di vendita complessiva risultante dal progetto unitario. Viceversa le procedure autorizzative saranno riferite agli interventi realizzativi delle singole strutture di vendita.

3. Si definisce centro commerciale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.). Deve essere considerata unitariamente, ai fini dell'individuazione delle norme sulle procedure autorizzative e delle prescrizioni e requisiti urbanistici, l'aggregazione di più esercizi commerciali, anche se collocati in unità edilizie distinte, purché situate in un lotto unitario e dotate di collegamenti funzionali ed, in ogni caso, quando gli esercizi siano collocati in unità edilizie fisicamente accostate. Nell'ambito dei centri commerciali si definiscono:
- a) centri commerciali di vicinato quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio - piccola struttura;
 - b) centri commerciali d'attrazione gli altri, suddivisi in:
 - attrazione di livello superiore se comprensivi di grandi strutture alimentari di livello superiore e, comunque, di medie o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq. o di grandi strutture non alimentari di livello superiore e, comunque, di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq.;
 - attrazione di livello inferiore se comprensivi di medie strutture e/o di grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq. di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10.000 mq. per le strutture non alimentari e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.

Articolo 2.ac – Unità fondiaria agricola

1. Unità fondiaria agricola - Per "unità fondiaria agricola", o semplicemente "azienda agricola", ai fini degli strumenti urbanistici, si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico - economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative) ed iscritta all'anagrafe regionale. L'azienda agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio di titoli abilitativi finalizzati all'attività agricola. L'azienda agricola deve essere costituita unicamente da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare) o con altri diritti di godimento quali usufrutto, enfiteusi ma con esclusione dell'affitto.
2. L'azienda agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno accorpati anche se non contigui tra loro (corpi aziendali). Il concetto di accorpamento è quello per cui i diversi corpi di terreno che compongono la minima dimensione aziendale siano raggiungibili e lavorabili con gli stessi mezzi tecnici e strumenti del centro aziendale. Pertanto le particelle aziendali dovranno trovarsi ad una congrua distanza dal centro aziendale comunque non superiore a ml. 3.000 in linea d'aria. In tali casi gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati o, in assenza di questi, nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nel caso in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore.
3. L'azienda agricola si intende di nuova formazione quando risulti costituita dopo la data di adozione del Piano Strutturale Comunale (14 luglio 2005) e risulti, pertanto, iscritta all'anagrafe regionale dopo tale data. Indicativamente l'azienda agricola si intende di nuova

formazione quando provenga da accorpamenti di terreni scorporati da altre unità aziendali, ovvero da accorpamenti di aziende di dimensioni inferiori ai limiti fissati, o per la costituzione del "compendio unico" ai sensi dell'articolo 7 del D. Lgs. 29.03.2004. Non si intende, invece, di nuova formazione quando, indicativamente, è oggetto di subentro (ad esempio, di un erede) o di vendita o di ampliamento della propria superficie. Nel caso, invece, di frazionamento non si intende di nuova formazione la parte residua di azienda ove è situato il centro aziendale avente superficie non inferiore a quella indicata nelle norme di R.U.E. all'articolo 3.34 "Articolazione, definizioni" comma 3 e comma 4 per il quale ultimo è esclusa la nuova costruzione a fini abitativi; le restanti parti frazionate costituiscono aziende agricole di nuova formazione qualora abbia i requisiti di cui al comma 1; in tali casi di frazionamento, la nuova edificazione ad uso abitativo deve tenere conto di quanto previsto nelle norme di R.U.E. al comma 3 dell'articolo 3.36 "Disposizioni generali per l'effettuazione di interventi edilizi in territorio rurale.

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

Articolo 2.ad – Piano di Investimenti in Azienda Agricola

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

Articolo 2.ae – Imprenditore agricolo a titolo professionale

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

Persone fisiche

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

 - il soggetto abbia già svolto almeno 3 anni di attività agricola, documentati con possesso di Partita IVA (in qualità di titolare di azienda agricola) o iscrizione all'INPS per la previdenza agricola (in qualità di titolare o coadiuvante di azienda agricola, oppure di lavoratore agricolo subordinato (o forestale per le aziende a indirizzo

forestale), di cui alla legge 8 agosto 1972, n. 457 e successive modificazioni e integrazioni);

- possesso del titolo di studio di laurea in scienze agrarie, veterinaria, di diploma di scuola media superiore di carattere agrario ovvero di istituto professionale agrario o di altre scuole a indirizzo agrario;

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

Persone diverse da quelle fisiche

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

- a) Lo statuto della Società preveda l'esercizio in modo esclusivo della attività agricola come definita dall'art. 2135 del Codice civile. L'obbligo è previsto all'art. 2, comma 1 del D.Lgs. n. 99/2004.
- b) Un numero minimo di soci (diverso a seconda della tipologia della società) sia individualmente in possesso dei requisiti (conoscenze e competenze professionali, tempo dedicato alla attività agricola e reddito da lavoro ricavato dalla attività agricola) necessari per essere considerato Imprenditore Agricolo Professionale.

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

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

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

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

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

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

Articolo 2.af – Imprenditore agricolo

1. Imprenditore agricolo: si considera Imprenditore agricolo, ai sensi dell'articolo 2135 del Codice Civile, in coerenza con le politiche di sviluppo rurale discendenti da norme comunitarie, il soggetto in possesso dei requisiti minimi di accesso al sostegno per gli investimenti nelle aziende agricole, stabiliti dal piano di sviluppo rurale e dai relativi piani operativi provinciali. Per questi soggetti si esclude la possibilità edificatoria a fini di nuova abitazione.
2. Secondo l'art. 2135 del Codice Civile, come modificato dal decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 ("Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'art. 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57") è imprenditore agricolo il soggetto che esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse. Tale definizione vale sia per le persone fisiche che per le persone diverse da quelle fisiche (società di persone, società di capitali, società cooperative). L'imprenditore agricolo definito dal Codice Civile rappresenta la figura più "semplice" di imprenditore operante in agricoltura. Al fine di poter attribuire ad un soggetto la qualifica di Imprenditore agricolo ai sensi del Codice Civile - in base alla definizione stessa del concetto di imprenditorialità - il soggetto deve produrre per la commercializzazione e non per autoconsumo. L'imprenditore agricolo, in quanto imprenditore, deve ordinariamente essere in regola con gli adempimenti che la normativa prescrive per qualsiasi imprenditore e quindi deve essere in possesso di iscrizione I.V.A. per l'attività agricola; inoltre, tranne che per i soggetti rientranti in categorie esentate, deve essere in possesso di iscrizione alla C.C.I.A.A. per l'attività agricola e all'INPS per la previdenza agricola. Occorre infatti tenere conto che le norme di settore (civilistiche e previdenziali) relativamente ad alcune categorie di soggetti (in genere per volumi di affari o dimensioni aziendali inferiori a certi limiti) non richiedono l'iscrizione alla C.C.I.A.A. e/o all'I.N.P.S.; pertanto possono essere considerati imprenditori agricoli, anche senza essere iscritti alla C.C.I.A.A. o all'I.N.P.S., i soggetti rientranti in tali categorie esentate. Comunque, il soggetto che esercita attività agricola (e cioè coltivazione del fondo e/o selvicoltura e/o allevamento di animali e/o attività connesse), che risulta essere in possesso di Partita IVA per l'attività agricola (nonché, se non rientrante nelle fasce di esenzione, di iscrizione alla C.C.I.A.A. per l'attività agricola e all'INPS per la previdenza agricola), può essere considerato Imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, senza necessità di ulteriori accertamenti, anche se esercita in modo prevalente un'altra attività. Il possesso dei requisiti di Imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile non è comunque di per sé sufficiente per l'accesso a tutte le agevolazioni previste per il settore agricolo dalle varie normative.

Articolo 2.ag – Coltivatore diretto

1. Coltivatore diretto: si considera Coltivatore diretto il soggetto in possesso dei requisiti dell'articolo 6 della Legge 203/1982.
2. La definizione più sintetica, ai sensi delle leggi che disciplinano la figura del coltivatore diretto, è quella che considera tale il soggetto che svolga abitualmente e manualmente la propria attività in agricoltura, sempreché con la forza lavoro propria e del nucleo familiare sia in grado di fornire almeno un terzo della forza lavoro complessiva richiesta dalla normale conduzione dell'azienda agricola (si faccia riferimento ad esempio alla legge n. 604/1954, alla L. n. 454/1961, alla L. n. 590/1965, alla L. n. 203/1982 e successive modifiche ed integrazioni, fino al recente decreto legislativo n. 228/2001.)
3. La figura del coltivatore diretto è quindi riferita a requisiti di carattere sia soggettivo che aziendale (diversamente dal concetto di imprenditore agricolo e di imprenditore agricolo professionale che è riferito a requisiti di carattere esclusivamente soggettivo).
4. Il coltivatore diretto è un imprenditore agricolo che si avvale esclusivamente o prevalentemente di manodopera familiare, mentre "l'imprenditore agricolo conduttore" si avvale prevalentemente di manodopera salariata.
5. Si precisa che il coltivatore diretto è considerato "imprenditore agricolo", anche qualora non abbia la titolarità formale della azienda agricola, come nell'ipotesi del coltivatore diretto coadiuvante collaboratore nell'impresa familiare agricola della quale sia titolare un altro

familiare (a differenza di quanto avviene nell'impresa familiare artigianale o commerciale, la dottrina agraria configura l'impresa familiare in agricoltura come ipotesi di "co-impresa") o come nel caso in cui sia socio di una società agricola, alla quale compete la titolarità dell'azienda agricola, assumendo la veste di imprenditore agricolo "indiretto".

6. Normalmente il coltivatore diretto è comunque anche in possesso dei requisiti previsti per la figura di Imprenditore Agricolo Professionale, ed è in tale veste che accede ai benefici previsti: ciò accade ad esempio in campo urbanistico e per la concessione di finanziamenti, aiuti e contributi previsti nel settore agricolo.

Articolo 2.ah – Centro aziendale agricolo

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

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

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

Classe o specie	Valore in U.B.A.	Classe o specie	Valore in U.B.A.
Bovini > 6 mesi e < 2 anni	0,60	Altro pollame	0,003
Bovini < 6 mesi	0,40	Scrofe riproduttrici	0,31
Bovini maschi > 2 anni	1,00	Scrofe riproduttrici > 50 kg.	0,50

Altri bovini < 1 anno	0,40	Suinetti	0,03
Caprini	0,15	Suini da ingrasso	0,14
Coniglie riproduttrici	0,02	Altri suini	0,30
Equini > sei mesi	1,00	Tori > 2 anni	1,00
Galline ovaiole	0,014	Vacche > 2 anni	1,00
Giovenche da allevamento	0,80	Vacche da latte	1,00
Giovenche da ingrasso	0,80	Vacche lattifere da riforma	1,00
Ovini	0,15	Altre vacche	0,80
Polli da tavola	0,003	Vitelli da ingrasso	0,40

Articolo 2.aj – Case e appartamenti per vacanze

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

Articolo 2.ak – Affittacamere e locande

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

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

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

Articolo 2.am – Case per ferie

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

Articolo 2.an – Appartamenti ammobiliati per uso turistico

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

Articolo 2.ao – Ostelli per la gioventù

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

Articolo 2.ap – Rifugi alpini

1. Per rifugio alpino si intende l'esercizio predisposto per il ricovero, il ristoro e per il soccorso alpino, custodito e aperto al pubblico per periodi limitati nelle stagioni turistiche che eroga

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

Articolo 2.aq – Rifugi escursionistici

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

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

1. Per struttura ricettiva aperta al pubblico si intende la struttura idonea ad offrire ospitalità e ristoro ad escursionisti in zone anche non montane ubicate in luoghi favorevoli ad escursioni, servita da strade o da altri mezzi di trasporto ordinari, anche in prossimità di centri abitati ed anche collegata direttamente alla viabilità pubblica, che eroga principalmente il servizio di alloggio comprensivo di camere da letto, bagni, cucina, locali riservati all'alloggiamento del gestore-custode e spazio attrezzato utilizzabile per il consumo di alimenti e bevande. Qualora il rifugio escursionistico sia ubicato in zone difficilmente raggiungibili con mezzi di trasporto, è consentita, oltre alla attività propriamente ricettiva, la somministrazione di alimenti e bevande agli ospiti alloggiati o in transito; tale attività non è, infatti, considerata una vera e propria somministrazione al pubblico ai sensi dell'art. 18 comma 3 della L.R. 16/04 in considerazione della finalità prevista dalla legge per queste strutture di offrire ospitalità e ristoro agli escursionisti
2. Definizioni:
 - a) per equipaggio si intende il gruppo di persone che soggiornano insieme usufruendo di una singola piazzola o unità abitativa e utilizzano in comune la propria attrezzatura. Ad ogni equipaggio corrisponde di norma una tenda, un caravan, un camper o una unità abitativa;
 - b) per piazzola si intende l'area attrezzata riservata all'uso esclusivo di un equipaggio e si distingue a sua volta, in base all'uso e alla superficie, in piazzola standard e piazzola minima;
 - c) per unità abitativa si intende l'alloggio fisso e mobile predisposto dal gestore per turisti sprovvisti di propri mezzi di pernottamento;
 - d) per unità abitativa fissa si intende l'alloggio realizzato in muratura tradizionale o con sistemi di prefabbricazione in materiali vari, vincolato in modo stabile al suolo; le unità abitative fisse sono soggette a permesso di costruire e devono essere conformi ai regolamenti edilizi e alle normative igienico sanitarie;

- e) per unità abitativa mobile si intende l'alloggio con accentuate caratteristiche di mobilità comunemente denominato roulotte, caravan, autocaravan, camper, casamobile o mobil-house. I posti letto corrispondono a quelli dichiarati dal costruttore. Tutte le unità abitative mobili, ad esclusione delle tende e delle roulotte, devono essere rifornite di acqua calda e devono disporre di area scoperta riservata, compreso il posto auto, pari alla loro superficie massima di ingombro, fatte salve le dimensioni minime della piazzola ammesse per livello di classificazione;
- f) per capacità ricettiva si intende il numero di persone ospitabili in base al numero delle piazzole presenti e al numero delle installazioni igienico sanitarie comuni sommato al numero totale delle persone ospitabili nelle unità abitative dotate di servizi igienico - sanitari riservati; Sono aree ad uso comune le superfici destinate ad usi ricreativi e sportivi riservati agli ospiti o per fornire servizi di comodo o utilità per gli ospiti (sono comunque escluse da tali aree l'area delle piazzole e l'area destinata alla ricettività);
- g) per installazione igienico - sanitaria comune si intende il complesso di locali destinati a servizi igienico sanitari uomo e donna e al lavaggio di stoviglie e biancheria, ivi compresi i servizi a disposizione dei portatori di handicap;
- h) per servizi igienico - sanitari riservati si intendono i servizi riservati ad un singolo equipaggio;
- i) per area alberata si intende una superficie di almeno 180 mq.;
- j) per baby room o nursery room si intende un locale attrezzato per l'igiene dei bambini con fasciatoi e zona allattamento;
- k) per doccia aperta si intende una doccia posta in locale chiuso anche non separata da altre docce e senza porta chiudibile;
- l) per camerino lavabo si intende un lavabo posto in un camerino con porta chiudibile dall'interno di dimensioni minime di 0,80 mq. se esistente. In caso di nuove costruzioni o ristrutturazioni radicali la dimensione minima del locale sarà pari a 1,20 mq..

Articolo 3 – Definizione dei parametri e indici urbanistici

Articolo 3.a - Ambito e sub-ambito

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

Articolo 3.b - Comparto urbanistico

1. Porzione di ambito in cui si opera previo Piano Urbanistico Attuativo o attraverso Progetto Unitario, estesi all'intero comparto, attraverso il coordinamento dei soggetti interessati, ai sensi del Titolo I della L.R. n.20/2000. I comparti sono individuati graficamente nelle tavole del P.S.C. o del P.O.C..
2. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue, dette sub-comparti.

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

2. La Superficie Territoriale è la superficie totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è generalmente sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC e PUA). Comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali. La superficie territoriale (St) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Ne consegue che in caso di non coincidenza tra la superficie individuata su carta tecnica, quella su mappa catastale e quella realmente rilevata, si deve assumere quest'ultima come superficie territoriale.
2. Sulla ST si applica l'indice di utilizzazione territoriale UT che rappresenta la quantità massima di volumi o superfici realizzati o realizzabili su una determinata superficie territoriale. La densità territoriale si esprime di norma attraverso i seguenti indici:
 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut): è il rapporto in mq/mq tra la superficie utile massima realizzabile e la relativa superficie territoriale.
 - Indice di fabbricabilità territoriale (It): è il rapporto in mc/mq tra il volume edilizio massimo realizzabile e la relativa superficie territoriale.

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

1. La superficie fondiaria è la superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio, corrispondente al lotto. Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private ad uso pubblico. La superficie fondiaria (Sf) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Ne consegue che in caso di non coincidenza tra la superficie individuata su carta tecnica, quella su mappa catastale e quella realmente rilevata, si deve assumere quest'ultima come superficie fondiaria. Per dotazioni territoriali pubbliche si intendono quelle di proprietà pubblica che devono essere cedute. Rientrano quindi nella superficie fondiaria le dotazioni ecologiche e ambientali private e le aree private ad uso pubblico..
2. Sulla superficie fondiaria si applica l'indice di utilizzazione fondiaria UF che rappresenta la quantità massima di volumi o superfici realizzati o realizzabili su una determinata superficie fondiaria. La densità fondiaria si esprime di norma attraverso i seguenti indici:
 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): è il rapporto in mq/mq tra la superficie utile massima realizzabile e la relativa superficie fondiaria
 - Indice di fabbricabilità fondiaria (If): è il rapporto in mc/mq tra il volume edilizio massimo realizzabile e la relativa superficie fondiaria.

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

1. La Superficie Minima di intervento è la minima superficie territoriale, minima superficie fondiaria, ovvero area individuata dalle norme o dalla cartografia degli strumenti urbanistici come condizione necessaria per l'ammissibilità di un intervento urbanistico - edilizio sull'unità stessa..

Articolo 3.f – Superficie fondiaria dell'unità agricola

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

Articolo 3.g – Superficie agricola utilizzata

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

Articolo 3.h - Carico urbanistico

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

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

1. Si definisce potenzialità edificatoria la quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico - edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell' area dagli strumenti urbanistici. La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi..
2. La P.E. è attribuita ai titolari della proprietà degli immobili compresi nell'ambito o nel comparto di attuazione o nell'area edificabile ed è utilizzabile per la realizzazione di interventi di natura privata, intendendosi con ciò interventi attuativi degli strumenti urbanistici realizzati da soggetti privati per le loro finalità, ovvero da Enti pubblici che, in quanto proprietari di immobili, operano in regime privatistico.
3. Qualora un'area venga espropriata, della P.E. spettante, ai sensi degli strumenti urbanistici, a tale area diventa titolare l'Ente espropriante.

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

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

CAPO 2 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Articolo 4 - Intervento

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

Articolo. 5 - Tipi di intervento

1. Gli interventi significativi dal punto di vista della pianificazione urbanistica e delle procedure di controllo edilizio a scala comunale sono classificati in una serie di tipi di intervento, ciascuno dei quali è definito negli articoli seguenti.
2. Gli interventi non compresi nei tipi di seguito definiti non sono considerati significativi nel campo di competenza della pianificazione urbanistica comunale e del controllo edilizio.
3. I tipi di intervento significativi sono i seguenti:
 - A TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO DI DIRITTO DEI SUOLI (INTERVENTI URBANISTICI):
 - NU- Nuova urbanizzazione,
 - RU- Ristrutturazione urbanistica;
 - B TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO FISICO:
 - B1 Interventi edilizi “di recupero”
 - MO - Manutenzione ordinaria,
 - MS - Manutenzione straordinaria,
 - RS - Restauro scientifico,
 - RC - Risanamento conservativo,
 - RT - Ripristino tipologico,
 - RE - Ristrutturazione edilizia
 - RA - Recupero e risanamento aree libere.
 - B2 Interventi edilizi di costruzione e demolizione:
 - NC - Nuova costruzione,
 - RI - Ricostruzione,
 - AM - Ampliamento,
 - D - Demolizione.
 - B3 Interventi non edilizi:
 - MM - Modificazione morfologica del suolo.
 - AR - Installazione di elementi di arredo.
 - C TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO D'USO:
 - CD - Cambio d'uso.
4. La classificazione dei tipi di intervento edilizio è effettuata sulla base della diversa qualità ed entità delle modificazioni che l'intervento determina su una serie di misure e caratteristiche (parametri) che definiscono l'oggetto, mentre prescinde dalle finalità dell'intervento, dalle sue metodologie e tecnologie, dalla sua onerosità, così come da giudizi relativi al valore (culturale, storico, ambientale o altro) dell'oggetto stesso o delle modificazioni che l'intervento determina.
5. Gli eventuali limiti con cui i diversi tipi di intervento sono ammissibili nelle diverse situazioni territoriali e condizioni sono dettati dal P.S.C., dal P.O.C. o dagli strumenti attuativi. Con riferimento a particolari situazioni territoriali e/o a particolari costruzioni a cui è riconosciuto un interesse storico, ambientale o testimoniale, il P.S.C. detta, inoltre, le finalità e le metodologie a cui gli interventi edilizi si devono attenere; tali finalità e metodologie danno luogo ad una classificazione delle categorie di tutela.

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

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

Articolo 6.a - Nuova urbanizzazione

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

Articolo 6.b - Ristrutturazione urbanistica

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

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

B1 - Interventi edilizi di 'recupero'

Articolo 6.c - Manutenzione ordinaria (MO)

1. Costituiscono intervento di manutenzione ordinaria (MO) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie a mantenerle in efficienza senza modificarne le caratteristiche dimensionali. Con specifico riferimento agli edifici, costituiscono MANUTENZIONE ORDINARIA (MO) le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione delle loro finiture e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti degli edifici stessi. Per "finiture" si intendono quelle parti di un elemento strutturale o tecnologico sostituibili e rinnovabili senza sostituire l'intero elemento strutturale o tecnologico. Nella "integrazione di impianti tecnologici esistenti" si intende compreso l'ammodernamento di impianti esistenti e l'aggiunta di componenti tecnologiche in impianti esistenti, mentre non è compresa la realizzazione di nuovi impianti precedentemente non presenti o la destinazione ex - novo di vani ad ospitare servizi igienici o impianti tecnologici.
2. Ad esempio e con specifico riferimento agli edifici, sono interventi di MANUTENZIONE ORDINARIA (MO), le seguenti:
 - a) Opere interne: riparazione rinnovamento e sostituzione di intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi, serramenti, controsoffitti, apparecchi sanitari, canne fumarie e di ventilazione; aggiunta di nuovi apparecchi sanitari in bagni esistenti, aggiunta di nuove canalizzazioni per liquidi, aeriformi, ecc.;
 - b) Opere esterne:
 - b.1) riparazione e sostituzione, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti di: intonaci, rivestimenti, serramenti, manti di

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

Articolo 6.d - Manutenzione straordinaria (MS)

1. Definizione: costituiscono intervento di manutenzione straordinaria (MS) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per adeguarli e integrarli dal punto di vista tecnologico, senza alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e senza comportare modifiche alle destinazioni d'uso.. Nel caso specifico di edifici costituiscono intervento MS le opere di:
- a) consolidamento o sostituzione, senza modificarne la posizione, di strutture portanti, chiusure, partizioni esterne, partizioni interne orizzontali o inclinate;
- b) realizzazione, modifica o eliminazione di partizioni verticali interne alle singole U.I. o interne alle parti comuni;
- c) realizzazione, modifica o eliminazione di impianti per la fornitura di servizi igienico-sanitari e tecnologici, impianti di sicurezza, attrezzature interne, attrezzature esterne.
2. A titolo di esempio, sono interventi di manutenzione straordinaria di edifici quelli che riguardano:
- a) Opere interne: consolidamento delle strutture portanti interne; opere di sottomurazione, di deumidificazione, sostituzione di solai, apertura e chiusura di porte; creazione, eliminazione o modificazione di partizioni verticali interne, di locali per servizi igienici e tecnologici, rifacimento di collegamenti verticali interni a una singola unità immobiliare, dotazione di nuovi impianti; costruzione di canne, cavedii, condotte e simili all'interno dell'edificio o in cortili o chiostrine interni all'edificio; costruzione di spazi tecnici praticabili interrati che comunque non modifichino la Sagoma netta f.t.;
- b) Opere esterne: le opere di cui al comma 2 del precedente articolo e di cui alla lettera b1) e b2), quando non sono già preesistenti, oppure della lettera b1) quando comportino modifiche delle caratteristiche, posizioni, forme e colori di quelle preesistenti, oppure della lettera b2) quando comportino modifiche delle posizioni di quelle preesistenti, ed inoltre opere di sostegno e di contenimento; consolidamento di strutture portanti perimetrali e coperture nonché adeguamento del loro spessore e delle loro

caratteristiche alle esigenze di isolamento; sostituzione, senza modifiche geometriche, della struttura portante del coperto; costruzione di canne, cavedii, condotte e simili, quando sono visibili da spazi di uso pubblico; installazione di insegne ed antenne di grandi dimensioni; opere di allacciamento alle reti fognarie; pavimentazioni e sistemazioni dell'area di pertinenza che riducano la superficie permeabile; realizzazione di manufatti di arredo nell'area di pertinenza, qualora siano visibili da spazi pubblici.

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

3. Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio. In un edificio l'intervento MS non dà luogo a:
 - a) modifica del numero di Unità Immobiliari, di cui è composta l'U.E., e del numero dei piani (NPT);
 - b) modifica del numero, dimensione e forma delle aperture;
 - c) modifica nella forma e posizione degli spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale esterni alle U.I., salvo la realizzazione di nuovi impianti fissi di trasporto e le opere necessarie alla eliminazione di barriere architettoniche.

L'intervento MS non può dare luogo a modifiche dei seguenti parametri: Sagoma netta f.t., Involucro f.t.; SQ, H, se non nella misura minima che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento. L'intervento MS non può dare luogo a modifiche della SU e della SAC di ciascuna U.I. e dell'intera U.E..

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

4. Estensione dell'intervento: l'intervento MS può riguardare intere unità edilizie o singole parti; tuttavia, quando comprende modifiche di materiali e colori di facciate di edifici, e/o relativi infissi esterni, esso deve essere esteso all'intera facciata; se la facciata interessata è visibile da spazi pubblici esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi pubblici.
5. Rinvio alla legislazione regionale: con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali, l'intervento MS corrisponde a quello di cui alla lettera b) dell'allegato della L.R. 31/2002.
6. Procedure: l'intervento MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS) è sottoposto a Denuncia di Inizio Attività (DIA) nei casi ammessi.

Articolo 6.e – Restauro scientifico (RS)

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

Il tipo di intervento prevede:

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

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

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

1. Definizione: l'intervento di risanamento conservativo (RC) è definito esclusivamente con riguardo agli edifici e relative unità edilizie; costituisce intervento RC l'insieme sistematico di opere volte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità. L'intervento di restauro e risanamento conservativo comporta modifiche nella organizzazione e distribuzione degli spazi dell'edificio, e/o modifiche nel numero e forma delle unità immobiliari, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, ne consente destinazioni d'uso con essi compatibili. Sono caratteristiche strutturali da conservare la posizione e la forma di tutte le strutture portanti e dei solai, ivi compreso il solaio di copertura; sono caratteristiche tipologiche da conservare: la sagoma, l'involucro, e inoltre la forma e la posizione dei principali spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale.
2. In particolare e a titolo di esempio costituiscono interventi di RC:
 - accorpamento o suddivisione delle U.I. o variazione della loro forma e dimensione nell'ambito dell'edificio;
 - consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
 - inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
 - eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
 - modifica delle aperture nelle pareti perimetrali e nella copertura;
 - realizzazione ex-novo di autorimesse o altre pertinenze interrato;
 - realizzazione di ulteriori spazi di circolazione e collegamento orizzontale o verticale in aggiunta a quelli principali preesistenti e modifica di quelli secondari preesistenti;
 - costruzione di vani tecnici con modifica della sagoma netta fuori terra.
3. Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio. L'intervento RC non può dare luogo alla modifica dei seguenti parametri caratteristici: Sagoma netta f.t., Involucro f.t., SQ, H, NP, se non per quanto già previsto al precedente articolo 6.d comma 3 per l'intervento MS, ed, inoltre, per l'eventuale realizzazione di nuovi spazi tecnici praticabili fuori terra. L'intervento RC può dare luogo a modifica 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. Rinvio alla legislazione regionale: con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento RC corrisponde a quello di "restauro e risanamento conservativo" di cui alla lettera d) dell'allegato della L.R. 31/2002.
6. Procedure: L'intervento RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC) è sottoposto a:
 - denuncia di inizio attività (DIA) nei casi ammessi
 - permesso di costruire, qualora interessi immobili compresi negli elenchi degli edifici di cui al Titolo I del D.Lgs. n.42/2004 o gli immobili classificati dal PSC come "edifici di particolare interesse storico - culturale".

Articolo 6.g - Ripristino Tipologico (RT)

1. Intervento che riguarda le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.
2. Il tipo di intervento prevede:
 - il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
 - il ripristino ed il mantenimento della forma, delle dimensioni e dei rapporti tra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte, quali corti, chiostri;
 - il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.
3. Rinvio alla legislazione regionale: con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali, l'intervento RT corrisponde a quello di cui alla lettera b) dell'allegato della L.R. 31 /2002.
4. Procedure: L'intervento RIPRISTINO TIPOLOGICO (RT) è soggetto a D.I.A. o a permesso di costruire secondo quanto previsto dal presente R.U.E.

Articolo 6.h - Ristrutturazione edilizia (RE)

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

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

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

quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per la sistemazione delle coperture e per l'installazione di impianti tecnologici.

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

B2 - Interventi edilizi di costruzione e demolizione

Articolo 6.i - Nuova costruzione (NC)

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

- a) costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 1.f;
 - b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - c) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
 - e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla classificazione degli ambiti e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
 - g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato.
2. Rinvio alla legislazione regionale: con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento di NC corrisponde a quello di cui alla lettera g) punti da 1) a 7) dell'allegato della L.R. 31/2002.
 3. Procedura: L'intervento NUOVA COSTRUZIONE (NC) relativo ad edifici, impianti o infrastrutture è sottoposto a permesso di costruire, fatto salvo quanto previsto dal presente R.U.E..

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

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

realizzazione di opere ed elementi di mitigazione ambientale e paesaggistica”; sulla base di tali norme si individua, all’interno del presente articolo la seguente ulteriore definizione limitatamente al territorio rurale:

- a) Demolizione e ricostruzione con tipologia rurale tipica dei luoghi (trasferimento di volumi): nei casi previsti dal presente Regolamento ovvero, per i soli edifici di interesse storico - architettonico in territorio rurale qualora disciplinato nelle schede di rilevamento per la catalogazione di manufatti architettonici rurali, è prevista la demolizione e ricostruzione di un edificio esistente, previo rilievo cartografico e fotografico, anche con diversa localizzazione planimetrica ed all’interno dello stesso ambito, mantenendo la stessa volumetria del manufatto originario, secondo una tipologia rurale tipica dei luoghi utilizzando a tal fine esclusivamente materiali originali, elementi decorativi, elementi e tecnologie costruttive, colori autoctoni. La nuova localizzazione dovrà tenere conto dell’accorpamento presso il centro aziendale ove andranno prioritariamente recuperati gli edifici principali esistenti
3. Procedura: L'intervento RICOSTRUZIONE (RI) relativo ad edifici, impianti o infrastrutture è sottoposto a permesso di costruire. L'intervento RI relativo a manufatti diversi è sottoposto a D.I.A..

Articolo 6.k - Ampliamento (AM)

1. Definizione: per le costruzioni in generale, diverse dagli edifici, costituisce intervento di ampliamento di una costruzione esistente, quell'intervento che comporta la realizzazione di nuove porzioni di costruzione che vanno ad incrementare il sedime o l'altezza totale della costruzione preesistente. Nel caso di edifici costituisce intervento AM qualunque intervento che va ad incrementare la sagoma netta f.t. e/o l'involucro f.t. dell'edificio preesistente. Rientra nel concetto di Ampliamento di un edificio (inteso in senso lato come ampliamento dell'unità edilizia) la realizzazione di pertinenze non interrato (ad es la realizzazione di autorimesse e vani tecnici) qualora tali pertinenze siano realizzate in posizione staccata dall'edificio preesistente, purché nell'ambito della sua area di pertinenza.
2. L'intervento AM può essere contestuale o no con interventi di manutenzione o ristrutturazione della costruzione preesistente. Qualora si preveda un ampliamento contestualmente ad una ristrutturazione della costruzione preesistente tale da comportarne la totale demolizione e ricostruzione l'insieme costituisce un intervento RI di cui all'Art.15 precedente.
3. Con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento AM è equiparato ad un intervento di nuova costruzione, limitatamente alle porzioni che costituiscono l'ampliamento e agli incrementi che queste determinano sulle misure della costruzione.
4. Procedure: L'intervento AMPLIAMENTO (AM) riguardante edifici, impianti o infrastrutture è sottoposto a permesso di costruire. L'intervento AM riguardante manufatti diversi è sottoposto a D.I.A. nei casi ammessi ai sensi del RUE. 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.

Articolo 6.l - Demolizione (D)

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

B3 - INTERVENTI NON EDILIZI

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

1. Definizione: costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici (MM), le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, rinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, scavi archeologici e simili.
2. Per modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo si intendono quelle indicate negli elenchi n.1 e 2 relativi al vincolo idrogeologico
3. Procedure: gli interventi MM sono sottoposti a procedura abilitativa, salvo che si tratti di modifiche connesse con le attività produttive agricole o con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti a D.I.A., ferme restando le eventuali altre procedure di legge.
4. Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.

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

1. Costituiscono intervento di installazione di elementi di arredo o di servizio (AR) i seguenti:
 - a) installazione di elementi di copertura mobile di spazi aperti: ad es. tende retrattili o avvolgibili (permeabili od impermeabili), applicate ad edifici o su supporto autonomo, entro il limite di superficie di 10 mq e di profondità di 2,50 ml.(Escluso il produttivo e terziario); (Comunicazione)
 - b) installazione di insegne, di cartelli indicatori, formazioni di scritte pubblicitarie con qualsiasi tecnica nel rispetto del Piano sull'arredo urbano e del PSC in caso di cartelli posti su strade storiche o panoramiche; (Comunicazione)
 - c) modifica o sostituzione di vetrine (di locali commerciali, pubblici esercizi, e simili) fuori dal centro storico; (DIA)
 - d) installazione di manufatti di arredo urbano in aree private: ad es. fioriere entro il limite di mq.5 ed hmax = 1,00, panchine, fontane entro il limite di mq.5 ed hmax = 1,00, lapidi e monumenti all'esterno di cimiteri entro il limite di mq.5 ed hmax = 1,80, barbecue entro il limite di mq.3 ed hmax = 1,80 e non occupabili da persone; (Comunicazione)
 - e) installazione di serre amatoriali entro il limite di 20 mq. e hmax. 2,00 mt. completamente trasparenti, non stabilmente ancorate al suolo e non destinate a durare nel tempo; (Comunicazione)
 - f) installazione di pergolati connotati da un telaio, ancorato al terreno, o su solaio, formato da intelaiature idonee a creare ornamento, riparo e/o ombra e come tali sono costituiti da elementi fra loro assemblati. La struttura deve essere costituita da traverse in legno, metallo, ghisa a sostegno di piante rampicanti; non dovrà avere né grondaie né pluviali, non potrà essere tamponata, potrà essere invece coperta con materiali di facile smontaggio quali stuoie o teli permeabili. Sulla struttura è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici che dovranno essere posizionati in modo discontinuo per garantire la permeabilità della copertura. Nel caso in cui, a supporto del pergolato, siano costruiti pilastri in muratura e/o cemento armato, gli stessi dovranno rispettare la distanza dai rispettivi confini di proprietà. Il pergolato non potrà avere funzioni di ricovero per autovetture o di deposito. La realizzazione di pergolati è collegata alla sussistenza di un fabbricato al cui uso risulti funzionale. Non è pertanto ammissibile la costruzione di pergolati in presenza di soli fabbricati di servizio o di pergolati isolati. I parametri sono: H max <= ml 3,00 e Sq <= a servizio di fabbricati unifamiliari mq 25,00, a servizio di fabbricati plurifamiliari mq 10,00 per unità immobiliare. I pergolati compresi in questi parametri, avendo funzione di arredo dell'area pertinenziale, non determinano superficie né volume. Non sono ammessi al di sopra di tali parametri. (Comunicazione)
 - g) installazione di gazebi entro il limite di 5 mq. e hmax. 2,00 mt. con copertura non rigida e non portante (anche impermeabile, aperto sui lati almeno per metà della sua altezza

(piccole costruzioni per la sosta al coperto nei parchi e giardini) entro il limite di 10 mq. e hmax. 2,40 mt; (DIA)

- h) installazione di manufatti di servizio urbano; ad es. contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni e cabine per servizi igienici entro il limite di mq.2 ed hmax = 1,80, telefoni pubblici, pali per l'illuminazione, cartelli stradali, bacheche. (Comunicazione)
- i) installazione di piscine smontabili appoggiate al suolo di dimensione non superiore a mq. 20, di campi da bocce singoli o di altre attrezzature sportive private di dimensione analoga, a condizione che la realizzazione non richieda opere di modificazione morfologica del suolo. (Comunicazione)

2. L'Amministrazione Comunale si può dotare di uno specifico Regolamento per l'arredo urbano per disciplinare:

- le condizioni per il rilascio delle autorizzazioni nei casi di cui al primo comma (ad es. colori, dimensioni, caratteristiche ammissibili);
- il tipo di informazioni da fornire nella domanda;
- i casi in cui l'autorizzazione è soggetta al pagamento di tasse o diritti.

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

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

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

Articolo 7 – Tipi di intervento per il territorio del centro storico e del territorio rurale per gli edifici di valore storico – architettonico e testimoniale

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

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

Articolo 7.a - Ristrutturazione urbanistica

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

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

B1 - Interventi edilizi di 'recupero'

Articolo 7.b - Manutenzione ordinaria

1. Costituiscono interventi di "manutenzione ordinaria" gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Articolo 7.c - Manutenzione straordinaria

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

Articolo 7.d - Restauro scientifico

1. Gli interventi di restauro scientifico riguardano le particelle edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici, ivi compresi gli immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004.
2. Il tipo di intervento prevede:
 - a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
 - b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
 - c) l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Articolo 7.e - Restauro e risanamento conservativo

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

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

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

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

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

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

Articolo 7.f - Ripristino tipologico

1. Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nella precedente categoria 1. e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.
2. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

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

Articolo 7.g - Ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi riguardano le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico - ambientale ma sono, tuttavia, compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
3. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.
4. I tipi di intervento della categoria "Ristrutturazione edilizia" sono specificati all'interno di sotto categorie.

1) Ristrutturazione

Gli interventi di ristrutturazione riguardano le unità edilizie con elementi o parti di esse, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

- a) il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
- b) il restauro ed il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- c) il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
- d) l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

2) Ripristino edilizio

Gli interventi di ripristino edilizio riguardano gli spazi già edificati ed ora completamente demoliti dei quali non è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione e per i quali è necessario ricostituire la compagine edilizia originaria. Il tipo di intervento prevede la ricostruzione con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali, prevalenti nell'isolato, prevedendo la quota di parcheggi fissata dall'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765 e la cessione o monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq. 3 ogni 30 mq di superficie utile.

3) Contestualizzazione degli edifici incongrui

Si definiscono incongrue le costruzioni e gli esiti di interventi di trasformazione del tessuto urbano ed edilizio che per dimensioni planivolumetriche, per caratteristiche tipologiche, strutturali e funzionali o per impatto visivo ne alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica. Tali unità e/o elementi edilizi non presentano più alcuna caratteristica storico - ambientale e risultano estranee, anche solo formalmente, al contesto degli insediamenti storici urbani e non urbani cui ineriscono. Trattasi in genere di episodi di sostituzione integrale delle unità edilizie preesistenti, che ne hanno stravolto e modificato radicalmente gli assetti tipologici e funzionali originari, ovvero di episodi di stratificazione e di proliferazione edilizia successiva, parcellizzata ed incrementale, delle parti e dei corpi secondari non riconducibili ad assetti tipologici e funzionali compatibili con l'organismo principale. Gli interventi di contestualizzazione degli edifici incongrui sono quelli volti a trasformare gli

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

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

Articolo 7.h - Demolizione

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

Articolo 7.i - Recupero e risanamento delle aree libere

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

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

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

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

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

CAPO 3 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO

Articolo 8 - Casistica degli usi del territorio

1. Definizione di destinazione d'uso: Complesso omogeneo di attività (classificate al successivo comma 2) ammesse nell'area oggetto di intervento. Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella stabilita dalla licenza, dalla concessione edilizia o permesso di costruire ovvero dalla D.I.A. rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
2. Le destinazioni d'uso previste o consentite nelle diverse parti del territorio sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati e suddivisi nel rispetto dell'articolo 2 della L.R. 8.11.1988 n. 46.
3. L'elenco dei tipi d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria.
4. L'elenco degli usi serve come riferimento:
 - per l'indicazione degli usi previsti o degli usi compatibili (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito o zona individuata dagli strumenti urbanistici;
 - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (dotazioni di parcheggi privati, dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico);
 - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
5. Gli usi considerati e i relativi raggruppamenti sono i seguenti:

FUNZIONE RESIDENZIALE

- U1 *Residenza*: Comprende le abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere.
- U2 *Residenza collettiva*: Collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.

FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

- U3 *Attività terziarie specializzate*: Attività terziarie comportanti carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio, sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili.
- U4 *Attività espositive, fieristiche, congressuali* *Attività commerciali al minuto*: Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

Attività commerciali al minuto

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

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

- U6.2A Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- U6.2N Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare.
- U7 *Grandi strutture di vendita.* Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 1500 mq.. Si distinguono in:
 U7.A Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
 U7.N Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.
- U8 *Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi.* Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta; può comprendere magazzini di deposito temporaneo di merci. Si distinguono in:
 U8.1 Attività commerciali all'ingrosso, mercati, mostre
 U8.2 Magazzini e depositi
- U9 *Distribuzione carburanti per uso autotrazione.* Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'articolo 1 del D.L. 11/2/1998 n.32, servizi di lavaggio, grassaggio e di riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato
- U10 *Pubblici esercizi* Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.
- U11 *Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali.* Comprende le attività svolte ai sensi del titolo X del D.L. 31/3/98 n. 114 e della L.R. 12/99 e successive modificazioni.

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

- U12 *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese,* nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.
- U13 *Artigianato dei servizi agli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in U12).* Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.
- U14 *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale* Comprende attività produttive manifatturiere collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane.
 I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:
- attività non soggetta al rilascio del "Certificato di prevenzione incendi" ai sensi dell'elenco di cui al D.M. Interno 16/2/1982 e successive modificazioni e integrazioni;
 - assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
 - assenza di emissioni di radiazioni;
 - emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree III (miste);
 - produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 mc;
 - emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standards definiti dall'ente gestore della rete fognante;
 - emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione;
 - fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.

Attività di servizio. Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

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

- U16 *Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.* Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre. Per le altre attività requisiti di compatibilità sono definiti come segue:
- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone;
 - emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe II (prevalentemente residenziali).
- U17 *Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano;* i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:
- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 400 persone;
 - emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe IV (aree ad intensa attività umana).
- U18 *Attività ricreative, sportive e di spettacolo* non rientranti nei requisiti di cui agli usi U16 e U17.
- U19 *Attività sanitarie.* Comprende le seguenti sottocategorie:
- U19.1 ospedali e case di cura;
 - U19.2 ambulatori aventi una Superficie superiore a 300 mq.;
 - U19.3 stabilimenti di acque curative, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrati in esse.
- U20 *Attività di parcheggio.* Comprende i parcheggi privati non pertinenziali, nonché le attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili;
- Servizi sociali di base.** Comprende le sedi ove vengono erogati alla generalità della popolazione di un comune o frazione o quartiere i servizi civili, sociali, assistenziali, religiosi, scolastici e ricreativi di base. Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:
- U21 *Attività di interesse comune di tipo civile.* Comprende le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili.
- U22 *Attività di interesse comune di tipo religioso* Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.
- U23 *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici* Comprende asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.
- U24 *Aree a verde e a parco per attività di svago, riposo, esercizio sportivo.* Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.
- U25 *Istruzione e formazione superiore e universitaria.* Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi universitarie e per la formazione post- universitaria, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

- U26 *Attività manifatturiere industriali* (salvo quelle ricomprese negli usi U27, U28, U29, U30). Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo industriale (imprese con più di 20 addetti), nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela. Comprende le attività di trasporto e di corriere, le attività di produzione e trasformazione di fonti energetiche; comprende inoltre le attività di cui all'uso U28, quando siano collocate in contesti urbani specializzati (zone produttive industriali).
- U27 *Attività manifatturiere industriali* (salvo quelle ricomprese nelle sottocategorie U35.1 e U35.2) *del settore agroalimentare e conserviero.* Comprende gli edifici, le

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

- U28. *Attività manifatturiere artigianali.* Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo di livello artigianale (imprese con numero di addetti inferiore a 20) nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela.
- U29. *Attività estrattive* Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.
- U30. *Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami* (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse e recupero materiali inerti.
- U31. *Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica* Comprende gli edifici e le aree adibite a magazzini, depositi, stoccaggio, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto; autoporti.

FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE AL TERRITORIO AGRICOLO

- U32. *Residenza di imprenditori agricoli a titolo professionale, e relative pertinenze* (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche).
- U33.1. *Attività di coltivazione agricola*, orticola e relativi edifici di servizio e attrezzature, quali: depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda; cantine e attività di vinificazione; attività di piscicoltura e azienda faunistico - venatorie e relative costruzioni di servizio, Esercizio e noleggio di macchine agricole per conto terzi, con personale; può comprendere, in forma accessoria, l'attività di riparazione di macchine agricole.
- U33.2. *Attività florovivaistica.*
- U34.1. *Attività zootecniche industriali intensive.* Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite all'allevamento di animali, con esclusione di quegli allevamenti che ricadono nei successivi usi U34.2 e U39. Sono comprese inoltre le attività di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale, nonché i fabbricati di servizio e gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami
- U34.2. *Attività zootecniche aziendali* ossia connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo e svolte da imprenditori agricoli, comprensive dei relativi fabbricati di servizio (sala mungitura, lagoni di accumulo dei liquami e simili);
- U35.1. *Attività di prima lavorazione*, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli, nonché uffici per la gestione dell'impresa agricola, in quanto attività inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale o interaziendale;
- U35.2. *Attività artigianale di trasformazione dei prodotti agricoli del settore agroalimentare*
- U36. *Coltivazioni in serre fisse* comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o florovivaistiche) in quanto stabilmente ancorate al suolo e destinate a durare nel tempo.
- U37. *Attività agrituristiche* di cui alla legislazione in materia.
- U38. *Foresterie aziendali.*
- U39. *Allevamenti speciali e attività di custodia di animali.* Attività di allevamento e/o custodia di animali non per uso alimentare, non configurabile come attività agricola

FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

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

FUNZIONI SPECIALI PER L'INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO

Infrastrutturazione tecnologica. Comprende strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio. Si articola nei seguenti sottotipi:

- U43. *Reti tecnologiche e relativi impianti.* Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.
- U44. *Impianti per l'ambiente* Trattamento e smaltimento di rifiuti solidi: discariche, inceneritori, piattaforme di stoccaggio; impianti di depurazione.
- U45. *Impianti di trasmissione (via etere)* Fari, antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, antenne di ricezione finale dell'utente).

Infrastrutturazione per la mobilità.

Si articola nei seguenti sottotipi.

- U46. *Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria* Ferrovie, metropolitane, tramvie, funicolari.
- U47.1. *Mobilità veicolare* Strade e spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione ciclabili.
- U47.2. *Ponti pubblici o privati soggetti a pedaggio*
- U48. *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale* Stazioni e fermate di ferrovie, tramvie e metropolitane, autostazioni, porti, aeroporti, interporti.
- U49. *Parcheggi pubblici in sede propria.* Comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

Infrastrutture pubbliche speciali e altre funzioni

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

Articolo 9 - Uso esistente

1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti da concessioni o autorizzazioni posteriori alla data di entrata in vigore della L.R. n 46/1988 (26/11/1988), oppure, in mancanza, risultanti da licenza, concessione, autorizzazione anteriore al 26/11/1988, o ancora, in

mancanza, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti, si considerano usi in essere quelli corrispondenti alla tipologia originaria dell'immobile.

2. Si considera in essere l'uso U32 (abitazioni di imprenditori agricoli a titolo professionale) per quelle unità immobiliari abitative in zona agricola che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturate con titolo abilitativo gratuito, ai sensi dell'articolo 9 lettera a) della legge 28/1/1977 n. 10 in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente autorizzati cambiamenti d'uso.
3. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso U32, oppure l'uso U33, oppure l'uso U34, in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.