

R. REGOLAMENTO

U. URBANISTICO

E. EDILIZIO

Approvato con delibera del C.C. N° del

CAPO I - DEFINIZIONI DEI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI	5
Art. 1.1 - Superficie fondiaria (SF) e Indice di utilizzazione fondiaria (UF).....	5
Art. 1.2 - Superficie territoriale (ST) e Indice di utilizzazione territoriale (UT)	5
Art. 1.3 - Capacità insediativa (CI)	5
Art. 1.4 - Superficie minima di intervento (SM).....	5
Art. 1.5 - Rapporto di copertura (Q)	5
Art. 1.6 - Carico urbanistico (CU).....	6
Art. 1.7 - Indice di edificabilità territoriale (IT)	6
Art. 1.8 - Indice di edificabilità fondiaria (IF)	6
Art. 1.9 - Potenzialità edificatoria (PE)	6
Art. 1.10 - Densità arbustiva.....	6
Art. 1.11 - Densità arborea	6
Art. 1.12 - Opere di urbanizzazione primaria	6
Art. 1.13 - Opere di urbanizzazione secondaria	7
Art. 1.14 - Superficie permeabile (SP) e superficie impermeabilizzata	7
Art. 1.15 - Indice di permeabilità.....	7
CAPO II – DEFINIZIONI DEI PARAMETRI EDILIZI	7
Art. 2.1 - Sedime di una costruzione e superficie occupata	7
Art. 2.2 - Superficie utile di un edificio (SU)	7
Art. 2.3 - Superficie accessoria di un edificio (SA)	8
Art. 2.4 - Superfici escluse dal computo di SU e di SA	8
Art. 2.5 - Dotazioni minime di SU e di SA	9
Art. 2.6 - Superficie complessiva di un edificio (SC)	9
Art. 2.7 - Superficie catastale	9
Art. 2.8 - Superficie non residenziale (S.n.r.).....	9
Art. 2.9- Superficie lorda complessiva.....	9
Art. 2.10 - Superficie coperta (SQ).....	9
Art. 2.11 - Superficie di Vendita (SV).....	10
Art. 2.12 - Piano di un edificio	10
Art. 2.13 - Altezze	11
Art. 2.14 - Piano finito del marciapiede.....	12
Art. 2.15 - Distanze, indice di visuale libera - deroghe	12
Art. 2.16 - Distanze da rispettare	13
Art. 2.17 - Volumi	14
Art. 2.18 - Specificazione per interventi di coibentazione termica su edifici esistenti	15
Art. 2.19 - Organismo edilizio e relazioni funzionali.....	15

CAPO III – DEFINIZIONE DELLE COMPONENTI DELL'ORGANISMO EDILIZIO	15
Art. 3.1 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio	15
Art. 3.2 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni.....	16
Art. 3.3 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio in spazi funzionali	17
Art. 3.4 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio in componenti strutturali e tecnologiche.....	17
Art. 3.5 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio in spazi a diverso grado di protezione.....	20
CAPO IV – DEFINIZIONI PER INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA	22
Art. 4.1 - Azienda agricola, forestale, zootecnica	22
Art. 4.2 - Superficie Agricola Utilizzata (Sau)	23
Art. 4.3 - Coltivatore diretto.....	23
Art. 4.4 - Imprenditore Agricolo Professionale (IAP)	23
Art. 4.5 - Unità Lavorativa Uomo.....	23
Art. 4.6 - Nucleo aziendale.....	24
Art. 4.7 - Serra aziendale	24
Art. 4.8 - Allevamento zootecnico intensivo e domestico	24
Art. 4.9 - Allevamento industriale	24
Art. 4.10 - Unità di Grosso Bovino (UGB).....	24
Art. 4.11 - Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA).....	26
Art. 4.12 - Atto unilaterale d'obbligo	26
CAPO V – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.....	26
Art. 5.1 - Manutenzione ordinaria (MO)	26
Art. 5.2 - Manutenzione straordinaria (MS)	27
Art. 5.3 - Restauro scientifico (RS).....	27
Art. 5.4 - Restauro e risanamento conservativo (RC)	28
Art. 5.4.1 - Restauro e risanamento conservativo tipo A (RC-A)	29
Art. 5.4.2 - Restauro e risanamento conservativo tipo B (RC-B):	30
Art. 5.5 - Ripristino tipologico (RT)	31
Art. 5.6 - Ristrutturazione edilizia (RE)	31
Art. 5.7 - Mutamento della destinazione d'uso - Cambio d'uso (CD)	32
Art. 5.8 - Variazione della destinazione d'uso	33
Art. 5.9 - Nuova costruzione (NC).....	33
Art. 5.10 - Ampliamento (AM).....	34
Art. 5.11 - Demolizione (D).....	34
Art. 5.12 - Ricostruzione (RI)	34
Art. 5.13 - Recupero e risanamento delle aree libere (RAL)	34
Art. 5.14 - Ristrutturazione urbanistica (RU)	34
Art. 5.15 - Significativi movimenti di terra (MM)	35
Art. 5.16 - Opere minori (OM).....	35

Art. 5.17 - Interventi di uso e tutela delle risorse naturali	35
<i>CAPO VI – DEFINIZIONE DELLE FUNZIONI E DEGLI USI</i>	<i>35</i>
Art. 6.1 - Disciplina generale	35
Art. 6.2 - Elenco degli usi	36
Art. 6.3 - Destinazioni d'uso legittime	42

ALLEGATO 'A' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

TITOLO I - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI E DELLE GRANDEZZE EDILIZIE

CAPO I - DEFINIZIONI DEI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

Art. 1.1 - Superficie fondiaria (SF) e Indice di utilizzazione fondiaria (UF)

1. La superficie fondiaria (**SF**) è la superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio, ossia di pertinenza degli edifici esistenti o futuri al netto delle aree da riservare, in base alle presenti norme, alle opere di urbanizzazione e alle attrezzature e spazi collettivi di interesse pubblico.
2. Rientrano nella **SF** le aree private gravate da servitù di uso pubblico. Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la **SF** può comprendere le eventuali superfici di parcheggi di dotazione territoriale pubblica che si rendono necessarie a seguito dell'intervento.
3. Sulla **SF** si applica l'indice di utilizzazione fondiaria (**UF**) che rappresenta il rapporto in mq/mq fra la superficie utile (**SU**) edificabile o edificata e la relativa **SF**. Si tratta della massima superficie utile, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di **SF**. (**UF = SU/SF**)

Art. 1.2 - Superficie territoriale (ST) e Indice di utilizzazione territoriale (UT)

1. La superficie territoriale (**ST**) è superficie totale di una porzione di territorio comprendente sia le aree di pertinenza degli edifici (**SF**) che le aree per le opere di urbanizzazione nonché le attrezzature e spazi collettivi.
2. La **ST** va misurata al netto delle eventuali strade esistenti e al lordo delle strade di previsione e comunque tenendo conto della individuazione grafica riportata negli elaborati del **RUE** e del **POC**.
3. Sulla **ST** si applica l'indice di utilizzazione territoriale (**UT**) che rappresenta il rapporto in mq/mq fra la **SU** edificabile o edificata e la relativa **ST**, ossia rappresenta la massima superficie utile, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di **ST**. (**UT = SU/ST**)

Art. 1.3 - Capacità insediativa (CI)

1. Ai fini del calcolo del numero virtuale dei nuovi abitanti insediabili nei **POC** e nelle aree di trasformazione all'interno del **RUE**, ove occorra tale quantificazione allo scopo di determinare le superfici a standards pubblico e del rapporto tra i diversi indici si applicano il parametro di capacità insediativa **CI** nel modo seguente:

$$1 \text{ abitante} = 50 \text{ mq Su} - 1 \text{ stanza} = 50 \text{ mq Su} - 1 \text{ stanza per abitante}$$

Art. 1.4 - Superficie minima di intervento (SM)

1. Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico - edilizio sull'area stessa.

Art. 1.5 - Rapporto di copertura (Q)

1. E' il rapporto calcolato in percentuale fra la superficie coperta (**SQ**) e la superficie fondiaria (**SF**), riferito a tutte le opere edificate. (**Q = SF/SQ**).
2. Si indica di norma come un rapporto massimo ammissibile espresso con una percentuale.

Art. 1.6 - Carico urbanistico (CU)

1. Si definisce carico urbanistico (**CU**) il fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza
2. Tale carico urbanistico è misurato convenzionalmente dalla quantità di aree per attrezzature e spazi collettivi e per parcheggi privati richiesti ai sensi del **RUE** in base alle dimensioni ed agli usi esistenti o previste nell'insediamento stesso.

Art. 1.7 - Indice di edificabilità territoriale (IT)

1. L'indice di edificabilità territoriale (**IT**) esprime la densità territoriale e rappresenta il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di **ST**. E' dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale (**IT = VC/ST**).

Art. 1.8 - Indice di edificabilità fondiaria (IF)

1. L'indice di edificabilità fondiaria (**IF**) esprime la densità fondiaria e rappresenta il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di **SF**. E' dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili (Volume utile cfr. Art. 2.17), o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria (**IF = VU/SF**).

Art. 1.9 - Potenzialità edificatoria (PE)

1. Si definisce potenzialità edificatoria (**PE**) di un comparto o di un'area la quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell' area dagli strumenti urbanistici.

Art. 1.10 - Densità arbustiva

1. Si definisce densità arbustiva è il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie permeabile.

Art. 1.11 - Densità arborea

1. La densità arborea è il numero di alberi ad alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie permeabile.

Art. 1.12 - Opere di urbanizzazione primaria

1. Sono opere di urbanizzazione primaria quelle sotto elencate:
 - a. le strade urbane a servizio dell'insediamento e/o di quartiere
 - b. i parcheggi pubblici e gli spazi di sosta
 - c. le fognature e gli impianti di depurazione
 - d. il sistema di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas e del telefono – trasmissione dati, teleriscaldamento, nonché le relative strutture sotterranee polifunzionali individuate dalla **direttiva PCM 3/3/99**
 - e. la pubblica illuminazione
 - f. il verde attrezzato
2. Le opere di urbanizzazione primaria sono realizzate dal soggetto attuatore, a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, ferma restando la cessione gratuita dell'area. E' facoltà del Comune optare per il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria, qualora ciò favorisca una più efficace attuazione delle opere.

3. Gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle deliberazioni e delle tabelle parametriche definite dalla Regione.

Art. 1.13 - Opere di urbanizzazione secondaria

1. Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle sotto elencate:
 - a. le strade urbane, di scorrimento e penetrazione; le strade extraurbane
 - b. gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo
 - c. attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, mercati di quartiere, per pubblici servizi (uffici postali, protezione civile, ecc.) ed altri
 - d. le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi
 - e. gli spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e per lo sport effettivamente utilizzabili a tale scopo.
 - f. i parcheggi pubblici
2. Gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle deliberazioni e delle tabelle parametriche definite dalla Regione.

Art. 1.14 - Superficie permeabile (SP) e superficie impermeabilizzata

1. Porzione ineditata di una determinata superficie, 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.
2. Rientrano nella quantificazione delle **SP** anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità. La **SP**, in questi casi, sarà computata con riferimento a specifici valori percentuali, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.
3. Per differenza la superficie impermeabilizzata corrisponde alle porzioni di suolo comunque interessate da pavimentazioni o costruzioni fuori o entro terra.

Art. 1.15 - Indice di permeabilità

1. Rapporto tra la superficie permeabile (**SP**) e la **ST** o **SF**. Si definiscono così l'Indice di permeabilità territoriale (**SP/ST**) e l'Indice di permeabilità fondiaria (**SP/SF**). Si indica di norma come un rapporto minimo ammissibile espresso con una percentuale.

CAPO II – DEFINIZIONI DEI PARAMETRI EDILIZI

Art. 2.1 - Sedime di una costruzione e superficie occupata

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

Art. 2.2 - Superficie utile di un edificio (SU)

1. La superficie utile (**SU**) è la superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (**SA**), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi,

gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come **SU** devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.

2. La **SU** di una unità edilizia è data dalla somma delle **SU** delle singole unità immobiliari che la compongono.
3. Si computano nella **SU**:
 - a. le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra;
 - b. le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m **2,70**;
 - c. i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'**art. 2, comma 1, della LR 11/1998**.

Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella **SU**:

- a. i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;
- b. le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).

Art. 2.3 - Superficie accessoria di un edificio (SA)

1. La superficie utile (**SA**) è la 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.
2. Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m **1,80**.
3. Per tutte le funzioni si computano, in via esemplificativa, nella **SA**:
 - a. spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze;
 - b. le tettoie con profondità superiore a m **1,50**;
 - c. le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza inferiore a m **2,70**;
 - d. i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'**art. 2, comma 1, della LR n. 11/1998**;
 - e. i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a m **1,80**;
 - f. le autorimesse e i posti auto coperti;
 - g. i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
 - h. le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali.

Art. 2.4 - Superfici escluse dal computo di SU e di SA

1. Non costituiscono né **SU** né **SA**:
 - a. i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
 - b. gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;
 - c. le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;
 - d. i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;
 - e. le pensiline;

- f. le tettoie con profondità inferiore a m **1,50**;
- g. i tetti verdi non praticabili;
- h. i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;
- i. i pergolati a terra;
- j. gli spazi con altezza inferiore a m **1,80**;
- k. vani tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche).

Art. 2.5 - Dotazioni minime di SU e di SA

1. In tutti gli interventi di nuova costruzione, e per ogni unità immobiliare oggetto di intervento, la **SA** non può essere superiore al **30%** della **SU**: di questa quota massima, almeno il **20%** deve essere destinata a cantine e autorimesse per una superficie minima di **20** mq. Le superfici accessorie in quantità eccedente sono da computarsi come **SU** ai fini del rispetto degli indici edificatori.
2. Nelle unità edilizie prevalentemente residenziali costituite da quattro o più unità immobiliari, la **SA** degli spazi di servizio comuni alle diverse unità immobiliari (di cui all'**Art. 2.3, comma 1, lettera a**), deve essere pari ad almeno il **7%** della **SU** dell'unità edilizia. La condizione non si applica agli edifici preesistenti (rispetto alla data di adozione del presente **RUE**) e alle residenze con tipologia a schiera.

Art. 2.6 - Superficie complessiva di un edificio (SC)

1. La superficie complessiva (**SC**) è costituita dalla somma della **SU** e dal **60%** della **SA** (**SC = SU + 60% SA**).

Art. 2.7 - Superficie catastale

1. Si veda l'**Allegato C del DM 138/1998** recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)".

Art. 2.8 - Superficie non residenziale (S.n.r.)

1. La superficie non residenziale (**S.n.r.**) per la funzione abitativa, si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantine e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella **S.n.r** i locali sottotetto inaccessibili.
2. Per le funzioni non abitative si deve fare riferimento alla superficie accessoria di cui all' **Art. 2.3**

Art. 2.9- Superficie lorda complessiva

1. Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati di un edificio, comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti a terra, le scale esterne, aperte e scoperte, e le scale di sicurezza esterne.

Art. 2.10 - Superficie coperta (SQ)

1. E' data dalla proiezione sul piano orizzontale della sagoma planovolumetrica di un edificio.

Art. 2.11 - Superficie di Vendita (SV)

1. La superficie di vendita (**SV**) è la superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.
2. Non costituisce **SV** quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione.
3. Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla **DCR 26 marzo 2002, n. 344**.

Art. 2.12 - Piano di un edificio

1. Spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.

a. Posizione del piano rispetto al terreno

Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).

b. Piano fuori terra

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, anche a seguito delle opere di sistemazione dell'area.

c. 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.

Ai fini del computo delle superfici, 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.

Sono assimilati a piani fuori terra:

- i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante;
- i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m **-0,30** rispetto a quella del terreno circostante.

d. 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. Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m **0,90**.

e. Soppalco

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.

2. Le partizioni orizzontali interne portanti che non determinino al di sopra e al di sotto due spazi fruibili, nonché le partizioni orizzontali interne non portanti, si considerano attrezzature di arredo interne al vano, oppure infissi orizzontali interni al vano (ad esempio un controsoffitto); in ogni caso non danno luogo ad un ulteriore piano né ad un soppalco.

Art. 2.13 - Altezze

1. Le altezze riguardanti i fabbricati sono riferiti agli spazi utili dei singoli locali, ai piani, ai singoli fronti edilizi ed all'altezza massima del fabbricato nel suo complesso.
 - a. Altezza utile degli spazi locali (H): è la 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. Ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. **1,80**), e di quelli non fruibili, l'altezza utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli stessi siano necessari per la copertura di impianti tecnologici. Ai fini del rispetto dei requisiti cogenti in materia di altezza minima dei locali, essa si misura fino all'altezza dell'eventuale controsoffitto (**H** netta).
 - b. Altezza virtuale o altezza utile media: è dato dal rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m **1,80**.
 - c. Altezza dei piani: è data dalla 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 all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista qualora queste siano ad una distanza fra loro superiore a **50** cm. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.
 - d. Altezza lorda dei piani: è data dalla 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.
 - e. Altezza dei fronti di un edificio (HF): misura ottenuta dalla differenza della quota media della linea di stacco dell'edificio con la più alta delle seguenti quote:
 - intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina **SU**;
 - linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, 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'intradosso 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** o quando i vuoti prevalgono sui pieni;
 - i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.

 - f. Altezza massima di un edificio (HM): è la massima fra le altezze delle fronti dell'edificio. L'altezza massima è la misura che si considera ai fini del rispetto dei requisiti di altezza massima dei fabbricati fissati dal presente **RUE**.

3. sono esclusi dai limiti di altezza i corpi tecnici, quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiere, volumi tecnici degli ascensori, terminali di scale, camini, locali per impianti tecnologici, antenne, campanili e strutture similari, elementi decorativi .

Art. 2.14 - Piano finito del marciapiede

1. Si intende la quota media del tratto di marciapiede della strada antistante il lotto oggetto di intervento.
2. Qualora il marciapiede non esista e non sia previsto, si assume la quota media della strada nel tratto antistante il lotto, misurata in adiacenza al confine di proprietà, aumentata di cm. 15.

Art. 2.15 - Distanze, indice di visuale libera - deroghe

1. Criteri di misurazione

La distanza è la misura calcolata in senso radiale, su di un piano orizzontale, della congiungente i due punti più vicini posti rispettivamente sul perimetro della superficie coperta dell'edificio stesso e sul confine o sul perimetro della superficie coperta dell'altro edificio considerato.

2. Distanze dai confini

a. Distanza dal confine di proprietà, di ambito o di sub-ambito e dalle strade

La distanza di un edificio da un confine di proprietà, di ambito, di sub ambito, o di ogni altra area che individua una destinazione d'uso urbanistica, nonché dai cigli stradali e ferroviari, è la distanza minima intercorrente fra l'edificio stesso ed il confine od il limite della rispettiva area.

Non si considerano nella misura della distanza, fatto salvo il rispetto delle norme del Codice Civile in materia di apertura di vedute dirette e balconi (**Art. 905 del C.C.**):

- i corpi di fabbrica interrati, o loro porzioni, che sporgano dal terreno per non più di **0,90** mt;
- gli elementi aggettanti a sbalzo, purché non sporgano dai piani della sagoma per più di **1,20** mt;
- le componenti di impianti degli edifici purché non sporgano dai piani della sagoma per più di **1,20** mt;

LA DISTANZA DI UNA COSTRUZIONE DI TIPO DIVERSO DAGLI EDIFICI SI MISURA IN ANALOGIA AGLI EDIFICI STESSI, A PARTIRE DAI PUNTI DEL PERIMETRO DEL SUO SEDIME.

3. Distacco fra pareti antistanti di due edifici e distanza tra fabbricati.

AI FINI DELLA MISURAZIONE DELLE DISTANZE:

- a. Si definiscono chiusure verticali di un edificio le sue pareti perimetrali (verticali o sub-verticali; vedi **Art. 3.4**), nonché i relativi infissi. (Nel seguito del presente articolo si utilizzerà il termine di uso comune 'pareti' nel significato del termine più generale "chiusure verticali".)
- b. Si definisce convenzionalmente distacco fra pareti antistanti di due edifici, il raggio del cerchio minimo che con centro in un qualsiasi punto della parete, vada a congiungersi con qualsiasi punto della parete antistante, misurato in pianta (sul piano orizzontale). Si definisce convenzionalmente distanza fra due fabbricati o edifici il raggio del cerchio minimo che con centro in qualsiasi punto del perimetro della superficie coperta di un edificio vada a congiungersi con un qualsiasi punto del perimetro della superficie coperta dell'altro.
- c. 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.
- d. Nella misura del distacco fra pareti antistanti e della distanza fra due edifici valgono le medesime esclusioni di cui al precedente **comma 2 paragrafo a) 2° capoverso**.

4. Deroghe alle distanze

- g. Le norme relative ai valori minimi di distanza e distacco di cui ai punti precedenti, 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 (cfr. **Art. 2.7.7 Tomo II RUE Parte edilizia**);

- adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
 - Interventi di valorizzazione energetica previsti dal **D.Lgs 115/2008**
- h.** Sono ammesse inoltre distanze inferiori a quelle prescritte nei punti successivi:
- nel caso di gruppo di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi (**PUA**) approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse;
 - in base ad esigenze specifiche e condizioni morfologiche particolari (ad es. allineamenti), previo parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e dell'Ufficio Tecnico Comunale;
 - in caso di accordi fra privati, debitamente trascritti, qualora previsti dal presente **RUE** la distanza può essere ridotta esclusivamente a zero;
- i.** La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica alle seguenti opere o manufatti:
- manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio aventi fronti con altezza inferiore di **2,50** mt;
 - manufatti dei percorsi pedonali e ciclabili: sovrappassi, scale mobili, rampe ecc.;
 - strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa dei trasporti pubblici, cabine, opere artistiche, ecc.);
 - pergolati e tendoni senza pareti;
 - costruzioni interamente interrato, coperte o a cielo aperto;

PER LE DISTANZE DISCIPLINATE E DEFINITE DA NORME STATALI O DI ALTRI ENTI, LE EVENTUALI DEROGHE DEBONO ESSERE RICHIESTE AGLI ENTI INTERESSATI.

5. Indice di visuale libera

Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti (**D/HF**).

6. Distanze dalle strade

La distanza dalle strade si calcola dal "confine stradale" costituito dal limite di proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea (**cf. Art. 3 del D. Lgs 285/1992 – Nuovo Codice della Strada**).

Art. 2.16 - Distanze da rispettare

1. Negli ambiti culturali - ambientali, le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive e incongrue prive, su parere conforme della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, di qualsiasi valore storico, artistico o ambientale. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi commi.
2. In tutti gli altri ambiti è prescritto che la distanza minima tra le pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) sia pari alla semisomma delle altezze delle fronti prospicienti, con un minimo di **10** mt. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, non si applica per pareti prospicienti non finestrate purché la prospicienza non sia superiore a **6** mt; in questo caso la distanza minima è di **6** mt. Una parete è considerata finestrata quando in essa sono praticate aperture atte a garantire il rapporto aeroilluminante. Queste prescrizioni non si applicano nei casi di distanza tra un fabbricato e la relativa pertinenza, se avente una altezza media interna non superiore a **2,50** mt e di dimensione non superiore a **9** mq, ferma restando una distanza minima assoluta di **3** mt.

3. La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà e di ambito deve essere pari alla metà dell'altezza delle fronti dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo assoluto di **5** mt, ad eccezione delle fasce di rispetto dove è ammessa l'edificazione al limite del confine di ambito. Per quanto riguarda le distanze dei fabbricati dalle zone destinate alla viabilità, può essere consentita dall'autorità competente la deroga, su conforme parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, nei casi di allineamento in situazioni aventi caratteri morfologici definiti e consolidati.
4. La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere annullata a **0** mt se preesiste edificio con pareti in confine mentre nei medesimi ambiti può essere annullata a **0** mt se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto regolarmente registrato e trascritto. La fronte in confine dell'edificio preesistente può essere ulteriormente estesa e sopraelevata se è intercorso un accordo, regolarmente registrato e trascritto, fra i proprietari confinanti. La fronte in confine del nuovo edificio non deve eccedere, in estensione ed in altezza, quella dell'edificio preesistente, salvo accordo tra i proprietari confinanti recepito con atto registrato e trascritto.
5. Qualora esistano edifici la cui distanza dai confini sia inferiore a quella fissata dal **comma 3**, le nuove costruzioni su lotti di completamento limitrofi possono essere realizzate ad una distanza dai confini pari alla metà della propria altezza, con un minimo assoluto di **5** mt, e ad una distanza minima di **6** mt dai fabbricati medesimi. La fronte del nuovo edificio può essere finestrata. Edifici accessori esistenti in confine la cui fronte non ecceda i **3** mt di altezza, non sono considerati agli effetti della determinazione della distanza per i nuovi edifici.
6. Per gli interventi ammessi negli ambiti urbani consolidati a prevalente destinazione residenziale, compresi gli ampliamenti e/o sopraelevazioni, fino ad un'altezza massima di **7,50** mt, su edifici con altezza non superiore a due piani abitabili e costruiti anteriormente alla data di adozione del **RUE**, può essere concessa dall'autorità competente, su parere conforme della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, la deroga alle distanze minime tra i fabbricati, dai confini di proprietà, di zona e dalle strade, nel rispetto degli indici urbanistici, delle norme di sicurezza e mantenendo le distanze preesistenti.
7. Per gli edifici disciplinati dai **PUA** di nuova realizzazione, le distanze minime dalle strade dovranno essere le seguenti:
 - a. **5,00** mt da strade di larghezza inferiore a **7,00** mt;
 - b. **7,50** mt da strade di larghezza compresa tra i **7,00** mt e i **15,00** mt;
 - c. **10,00** mt da strade di larghezza superiore a **15,00** mt.
8. Negli ambiti urbani, le tettoie e pensiline possono andare in deroga alle distanze dai confini stradali, nel rispetto delle norme di sicurezza, di igiene, verificata la necessità e la mancanza di altre soluzioni alternative e fatti salvi i rapporti convenzionali fra confinanti disciplinati dal Codice Civile.

Art. 2.17 - Volumi

1. Volume Utile: è la somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.
2. Volume Lordo: è il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.
3. Volume Totale: è il volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma piani - volumetrica
4. Volume Tecnico: è 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. Ai fini del calcolo delle superfici, sono comunque escluse le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte e le intercapedini tecniche; i restanti volumi tecnici sono computati a seconda che siano o meno praticabili.
5. Volume Accessorio, per le funzioni non abitative (produttive manifatturiere, produttive agricole, terziarie, alberghiere, ecc.): è il volume costituito da tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico destinato a servizio dell'attività.

Art. 2.18 - Specificazione per interventi di coibentazione termica su edifici esistenti

1. In caso di maggiori spessori delle strutture in edifici esistenti, derivanti da interventi rivolti al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, è comunque fatto salvo quanto disposto dal **D.Lgs 115/2008**.

Art. 2.19 - Organismo edilizio e relazioni funzionali

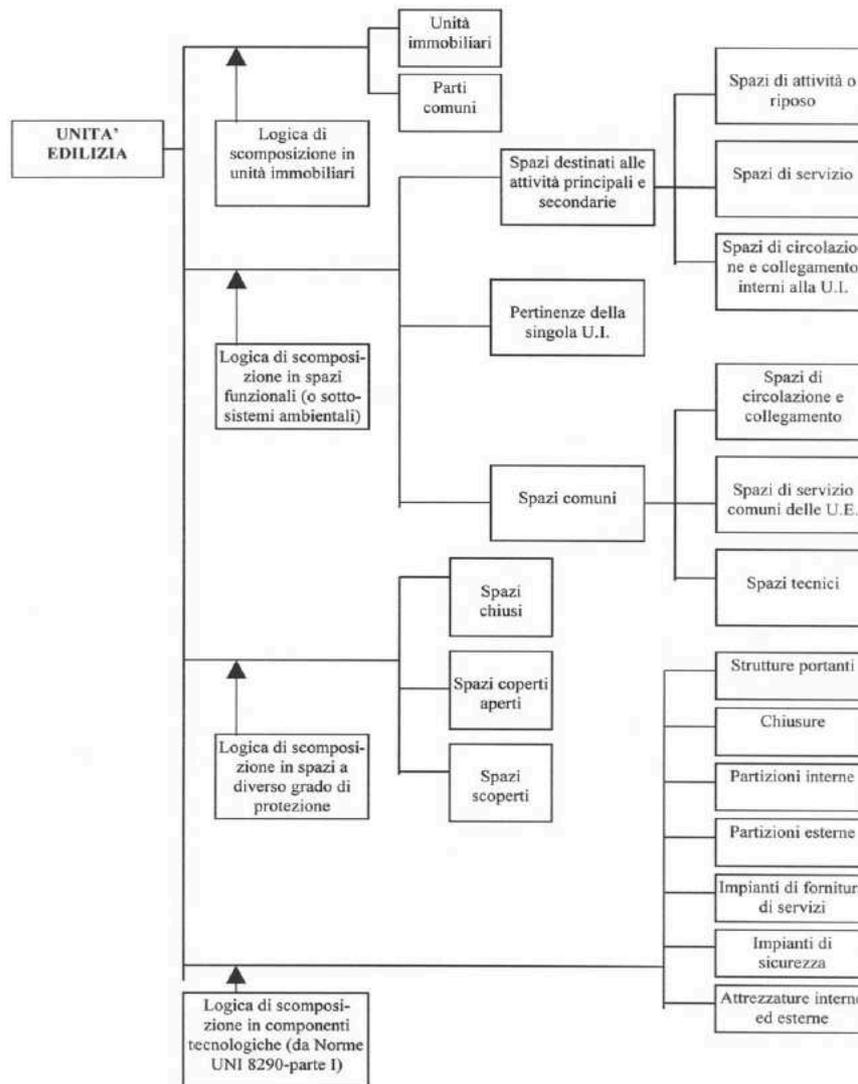
1. Si definisce unità edilizia (**UE**) l'unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari. L'**UE** ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto. 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. Sono pertinenze di un edificio gli immobili che, pur autonomamente individuabili, non svolgono una funzione indipendente, ma sono posti in rapporto durevole di relazione subordinata, al servizio della funzione o delle funzioni dell'edificio: area di pertinenza, o lotto, corpi accessori, anche staccati dall'edificio principale, destinati a funzioni pertinenziali (quali garages, cantine, centrale termica e altri impianti), e inoltre alberature, impianti e altri manufatti di pertinenza, quali le recinzioni, le pavimentazioni, ecc.. Qualora l'edificio non abbia alcuna pertinenza esso coincide con l'**UE**.
3. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo ad una propria **UE**. Qualora due edifici aderenti costruiti originariamente come due **UE** indipendenti, siano stati organicamente connessi dal punto di vista funzionale e distributivo sono da considerare un'unica **UE**.

CAPO III – DEFINIZIONE DELLE COMPONENTI DELL'ORGANISMO EDILIZIO

Art. 3.1 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio

1. L'**UE**, o organismo edilizio, può essere scomposta secondo diverse logiche di scomposizione; si definiscono in particolare le quattro seguenti (**Figura 1**):
 - a. scomposizione in unità immobiliari e parti comuni;
 - b. scomposizione in spazi funzionali diversamente caratterizzati;
 - c. scomposizione in componenti strutturali e tecnologiche;
 - d. scomposizione in spazi a diverso grado di protezione.

Figura 1: Logiche di scomposizione dell'oggetto UNITA' EDILIZIA:



Art. 3.2 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni

1. Si definisce unità immobiliare (**UI**), comprensiva delle eventuali proprie pertinenze, la minima porzione di **UE** che sia idonea ad assolvere con autonomia la funzione alla quale è destinata¹. Ciascuna **UE** può essere composta da una o più **UI**.
2. Sono pertinenze di un' **UI**:
 - a. gli spazi aperti, quali terrazze, giardini, cortili e simili, di esclusiva pertinenza;

¹ Per il Catasto "unità immobiliare" è ogni fabbricato, o parte di fabbricato (o anche insieme di fabbricati), appartenente allo stesso proprietario, e capace di costituire un cespite autonomo di reddito. La definizione qui proposta ai fini urbanistici corrisponde in generale a quella catastale, ma non sempre. Ad esempio, il catasto sovente tende a considerare le autorimesse private pertinenziali come "unità immobiliari" autonome, data la loro capacità autonoma di produrre reddito, ad esempio se date in locazione o vendita. Il punto di vista della disciplina urbanistica deve invece considerare la condizione di "pertinenza" come un dato determinante e tendenzialmente duraturo (salvo un eventuale atto che sancisca il cambiamento del rapporto giuridico); le autorimesse pertinenziali non devono quindi di norma essere considerate unità immobiliari autonome. Si consideri anche, in proposito, l'art. 9, comma 5 della l. n. 122/89: "I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli."

- b. 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 **UI** né di pertinenza esclusiva di alcuna di esse, ma in comunione fra le **UI**; ciascuna **UI** deve avere almeno un ingresso autonomo dall'esterno dell'edificio o dalle parti comuni dell'edificio.

Art. 3.3 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio in spazi funzionali

1. Si definiscono "spazi funzionali fruibili" di una **UE** tutti gli spazi idonei ad ospitare persone; in particolare gli spazi fruibili possiedono le seguenti due caratteristiche essenziali:
 - a. una superficie di calpestio, ossia una superficie inferiore idonea a sostenere persone;
 - b. un'altezza netta interna (qualora siano dotati di copertura) non inferiore a m **1,80**.
2. Gli spazi che non possiedono una o entrambe le caratteristiche di cui al **primo comma** si definiscono non fruibili. Sono ad esempio spazi non fruibili:
 - a. le parti di sottotetti aventi un'altezza utile inferiore a m **1,80**,
 - b. 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 **UE** costituita da più unità immobiliari, si riconoscono le seguenti categorie di spazi (dette anche "sottosistemi ambientali" dell'organismo edilizio):
 - a. spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna **UI**, ossia spazi per le attività principali e secondarie che si svolgono in ciascuna **UI**
 - Spazi di attività (o riposo);
 - Spazi di servizio;
 - Spazi di circolazione e collegamento;
 - orizzontale,
 - verticale.
 - b. Spazi di servizio e accessori di pertinenza di una singola **UI** (ma esterni alla **UI** stessa);
 - c. Spazi comuni
 - spazi di servizio comuni a più **UI**; S
 - spazi di circolazione e collegamento comuni a più **UI**; S
 - orizzontale,
 - verticale.
 - spazi tecnici praticabili, ossia spazi contenenti impianti dell'edificio, nei quali è previsto il normale accesso di persone (es. centrale termica). S
4. N
 el caso di una **UE** composta da una sola **UI** gli spazi comuni non esistono.

Art. 3.4 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio in componenti strutturali e tecnologiche

1. la scomposizione della **UE** in componenti strutturali e tecnologiche è definita ai sensi della Norma **UNI 8290**; l'elenco delle componenti è il seguente, nel quale:
 - a. le voci a una cifra sono definite "*classi di unità tecnologiche*",
 - b. le voci a due cifre sono definite "*unità tecnologiche*",

c. le voci a tre cifre sono definite "elementi tecnologici"

➤ **1. Strutture portanti:**

- 1.1. STRUTTURE DI FONDAZIONE
 - 1.1.1. strutture di fondazione dirette
 - 1.1.2. strutture di fondazione indirette
- 1.2. STRUTTURE IN ELEVAZIONE
 - 1.2.1. strutture di elevazione verticali²
 - 1.2.2. strutture di elevazione orizzontali e inclinate
 - 1.2.3. strutture in elevazione spaziali
- 1.3. STRUTTURE DI CONTENIMENTO
 - 1.3.1. strutture di contenimento verticali¹⁰
 - 1.3.2. strutture di contenimento orizzontali

➤ **2. Chiusure:**

- 2.1. CHIUSURE VERTICALI¹⁰
 - 2.1.1. pareti perimetrali verticali
 - 2.1.2. infissi esterni verticali
- 2.2. CHIUSURE ORIZZONTALI INFERIORI
 - 2.2.1. solai a terra
 - 2.2.2. infissi orizzontali
- 2.3. CHIUSURE ORIZZONTALI SU SPAZI ESTERNI
 - 2.3.1. solai su spazi aperti
- 2.4. CHIUSURE SUPERIORI
 - 2.4.1. coperture (o solai di copertura)
 - 2.4.2. infissi esterni orizzontali o inclinati

➤ **3. Partizioni interne**

- 3.1. PARTIZIONI INTERNE VERTICALI¹⁰
 - 3.1.1. pareti interne verticali
 - 3.1.2. infissi interni verticali
 - 3.1.3. elementi di protezione
- 3.2. PARTIZIONI INTERNE ORIZZONTALI
 - 3.2.1. solai
 - 3.2.2. soppalchi
 - 3.2.3. infissi interni orizzontali
- 3.3. PARTIZIONI INTERNE INCLINATE
 - 3.3.1. scale interne
 - 3.3.2. rampe interne

➤ **4. Partizioni esterne:**

- 4.1. PARTIZIONI ESTERNE VERTICALI
 - 4.1.1. elementi di protezione
 - 4.1.2. elementi di separazione

² Con i termini "strutture verticali", "chiusure verticali", "pareti verticali", ecc., si intendono non solo gli elementi esattamente verticali, ma anche elementi inclinati per scelta architettonica (sub-verticali o para-verticali) che svolgono funzioni assimilabili ad elementi verticali; il termine "inclinato" è viceversa riservato ad elementi intrinsecamente inclinati (scale, rampe e simili).

- 4.2. PARTIZIONI ESTERNE ORIZZONTALI
 - 4.2.1. balconi e logge
 - 4.2.2. passerelle
- 4.3. PARTIZIONI ESTERNE INCLINATE
 - 4.3.1. scale esterne
 - 4.3.2. rampe esterne
- **5. Impianti di fornitura servizi:**
 - 5.1. IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE
 - 5.1.1. alimentazione
 - 5.1.2. gruppi termici
 - 5.1.3. centrali di trattamento fluidi
 - 5.2. reti di distribuzione e terminali
 - 5.1.5. reti di scarico condensa
 - 5.3. canne di esalazione
 - 5.2. IMPIANTO IDROSANITARIO
 - 5.2.1. allacciamenti
 - 5.2.2. macchine idrauliche
 - 5.2.3. accumuli
 - 5.2.4. riscaldatori
 - 5.2.5. reti di distribuzione acqua fredda e terminali
 - 5.2.6. reti di distribuzione acqua calda e terminali
 - 5.2.7. reti di ricircolo dell'acqua calda
 - 5.5. apparecchi sanitari
 - 5.3. IMPIANTO DI SMALTIMENTO LIQUIDI
 - 5.3.1. reti di scarico acque domestiche
 - 5.3.2. reti di scarico acque meteoriche
 - 5.3.3. reti di ventilazione secondaria
 - 5.3.4. reti di scarico acque industriali
 - 5.4. IMPIANTO DI SMALTIMENTO AERIFORMI
 - 5.4.1. alimentazione
 - 5.4.2. macchina
 - 5.4.3. reti di canalizzazione
 - 5.5. IMPIANTO DI SMALTIMENTO SOLIDI
 - 5.5.1. canna di caduta
 - 5.5.2. canna di esalazione
 - 5.6. IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE GAS
 - 5.6.1. allacciamenti
 - 5.6.2. reti di distribuzione e terminali
 - 5.7. IMPIANTO ELETTRICO
 - 5.7.1. alimentazione
 - 5.7.2. allacciamenti
 - 5.7.3. apparecchiature elettriche
 - 5.7.4. reti di distribuzione e terminali
 - 5.8. IMPIANTO DI TELECOMUNICAZIONI
 - 5.8.1. alimentazione
 - 5.8.2. allacciamenti
 - 5.8.3. reti di distribuzione e terminali
 - 5.9. IMPIANTO FISSO DI TRASPORTO

- 5.9.1. alimentazione
 - 5.9.2. macchina
 - 5.9.3. parti mobili
- **6. Impianti di sicurezza**
- 6.1. IMPIANTO ANTINCENDIO
 - 6.1.1. allacciamenti
 - 6.1.2. rilevatori e traduttori
 - 6.1.3. reti di distribuzione e terminali
 - 6.2. allarmi
 - 6.2. IMPIANTO DI MESSA A TERRA
 - 6.2.1. reti di raccolta
 - 6.2.2. dispersori
 - 6.3. IMPIANTO PARAFULMINE
 - 6.3.1. elementi di captazione
 - 6.3.2. rete
 - 6.3.3. dispersori
 - 6.4. IMPIANTO ANTIFURTO E ANTINTRUSIONE
 - 6.4.1. alimentazione
 - 6.4.2. rivelatori e trasduttori
 - 6.4.3. rete
 - 6.4.4. allarmi
- **7. Attrezzature interne:**
- 7.1. ELEMENTO FISSO D'ARREDO DOMESTICO
 - 7.1.1. pareti-contenitore (*)
 - 7.2. BLOCCO SERVIZI
- **8. Attrezzature esterne**
- 8.1. ARREDI ESTERNI COLLETTIVI
 - 8.2. ALLESTIMENTI ESTERNI
 - 8.2.1. recinzioni (*)
 - 8.2.2. pavimentazioni esterne (*)

(*) *Voci esemplificative non costituenti elenco esaustivo.*

Art. 3.5 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio 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 partizioni³; si considera inoltre spazio chiuso uno spazio nel cui involucro (insieme delle chiusure e delle

³ I termini utilizzati ("chiusure", "partizioni", ecc.) fanno riferimento alla scomposizione dell'Unità Edilizia. in componenti strutturali e tecnologiche di cui sopra.

partizioni che lo delimitano) vi siano aperture non chiudibili⁴, se la superficie di tali aperture non supera il 10% della superficie complessiva dell'involucro^{5 6}.

3. Si considera *spazio aperto coperto* uno spazio non chiuso delimitato:
 - a. da una superficie di calpestio,
 - b. da una chiusura superiore (o copertura, o comunque da un elemento che in relazione allo spazio in questione funge da chiusura superiore: ad es. un solaio),
 - c. da eventuali ulteriori chiusure parziali o partizioni esterne,
 - d. nonché, per le parti non delimitate come sopra, dalla proiezione verticale del bordo della chiusura superiore, o copertura, sulla superficie di calpestio.

4. S
i considera che costituisca chiusura superiore qualunque elemento tecnologico tale da garantire una protezione durevole da precipitazioni atmosferiche anche intense⁷.

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 sbalzo⁸ se la misura dello sbalzo non è superiore al **20%** della distanza fra lo sbalzo stesso e la superficie su cui esso si proietta (qualora tale rapporto sia superiore al **20%**, la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale dell'elemento aggettante rappresenta uno spazio aperto coperto) o se tale sbalzo ha dimensioni complessivamente inferiori a **1,5** metri.

6. Si considerano spazi scoperti le superfici di calpestio prive di coperture o chiusure superiori come definite nei due capoversi precedenti.

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

⁴ Per "aperture non chiudibili" si intende "aperture prive di serramenti".

⁵ In caso di superfici grigliate si deve considerare la misura della superficie effettivamente aperta delle bucatore della griglia.

⁶ La definizione di "spazio chiuso" qui data corrisponde sostanzialmente ad una generalizzazione di quella di "vano" formulata nella Circolare Min. LL.PP. 23.07.1960 n. 1820: "Per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco e simili), deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro".

⁷ Ad esempio, non sono da considerare coperture, in quanto non in grado di proteggere in modo durevole dalle precipitazioni, le tende parasole, gli incannicciati e simili. Si devono viceversa considerare coperture quelle (anche in vetro, o in materiale plastico o in tessuto plastificato), concepite per reggere una precipitazione anche di neve o grandine.

⁸ Ad esempio cornici, cornicioni, mensole, balconcini, bow-windows, scale esterne a sbalzo.

Figura 2

		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	camera, cucina, soggiorno, laboratorio, ufficio, stalla, sala cinematografica, magazzino	portico, loggia, tettoia, fienile, autosilos	
	1.2. Spazi di servizio	bagno, ripostiglio, archivio	balcone coperto, loggia	balcone scoperto, terrazza
	1.3. Spazi di circolazione e collegamento 1.3.1. orizzontale	corridoio, disimpegno, atrio	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
2. Spazi di servizio di pertinenza della singola U.I.		autorimessa pertinenziale, cantina, soffitta, centrale termica	posto-auto coperto, tettoia, corsello coperto	posto-auto scoperto, giardino, cortile
3. Spazi comuni a più U.I.	3.1. Spazi di servizio	lavatoio, soffitta comune, saletta condominiale	Deposito bici comune, stenditoio	giardino, cortile, stenditoio, posto auto comune, terrazza
	3.2. Spazi di circolazione e collegamento 3.2.1. orizzontale	androne, atrio, pianerottolo	portico, ballatoio	viale di accesso
	3.2.2. verticale	scala, ascensore, montacarichi, rampa	scala, rampa, montacarichi	scala, rampa
	3.3. Spazi tecnici praticabili	centrale termica, vano motore ascensore		
4. Spazi non fruibili		intercapedine, condotta, cavedio tecnologico		estradosso delle coperture non piane

CAPO IV – DEFINIZIONI PER INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA

Art. 4.1 - Azienda agricola, forestale, zootecnica

1. Si definisce Azienda agricola, forestale, zootecnica, 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) oppure da persona fisica (proprietario, soggetto conduttore) che garantisca la gestione e manutenzione dell'unità fondiaria e lo svolgimento di attività produttive agricole e/o di attività integrative al reddito agricolo (silvicoltura, offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e l'agriturismo).
2. L'Azienda agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio dei titoli abilitativi per interventi edilizi finalizzati all'attività agricola e agrituristica.
3. L'Azienda agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata residua almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento quali usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali. Nei casi in cui l'Azienda agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di titolo abilitativo dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di un titolo abilitativi edilizio, non sono successivamente computabili ai fini

dell'edificazione in un'altra Azienda agricola , anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico trascritto fra le parti interessate.

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

Art. 4.2 - Superficie Agricola Utilizzata (Sau)

1. Per superficie agricola utilizzata (**Sau**) si intende la superficie fondiaria depurata delle tare improduttive. Per le norme relative agli ambiti agricoli si fa riferimento alla **Sau** dell'azienda agricola, intendendo per superficie i terreni in proprietà sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria.
2. Ai fini urbanistici - edilizi, la **Sau** non può comunque risultare inferiore alla minima unità colturale di cui all'**Art. 846 del Codice Civile**.
3. Quando l'azienda agricola è costituita da fondi disgiunti, la consistenza della **Sau** deve essere dimostrata dal titolare mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo con vincolo di servitù immobiliare registrata e trascritta.

Art. 4.3 - Coltivatore diretto

1. Si considera Coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale colui che dedichi all'attività produttiva almeno i due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno i due terzi del proprio reddito globale risultante dalla propria posizione fiscale.
2. Il beneficio dell'esenzione del versamento dei contributi di costruzione, di cui all'**art.9 della legge n.10/77**, spetta soltanto alle persone fisiche e non anche alle persone giuridiche.

Art. 4.4 - Imprenditore Agricolo Professionale (IAP)

1. **L'Art. 1 del D.Lgs. 99/2004 e s.m.i.** ha introdotto la figura di imprenditore agricolo professionale statuendo che consegue tale qualifica chi, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'**articolo 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del Consiglio, del 17 maggio 1999**, dedichi alle attività agricole di cui all'**articolo 2135 del codice civile**, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro, ridotti al venticinque per cento per l'imprenditore che operi nelle zone svantaggiate di cui all'**articolo 17 del citato regolamento (CE) n. 1257/1999**.
2. In particolare, nel computo del reddito globale sono escluse le pensioni di ogni genere, gli assegni ad esse equiparati, le indennità e le somme percepite per l'espletamento delle cariche pubbliche, ovvero in associazioni ed altri enti operanti nel settore agricolo. Nel caso delle società di persone e cooperative, incluse le cooperative di lavoro, l'attività svolta dai soci nella società, in presenza dei requisiti di conoscenze e competenze professionali, tempo-lavoro e reddito, è sufficiente a far acquisire ai medesimi la qualifica di **IAP**. Al pari, è previsto lo stesso riconoscimento per i soci lavoratori.
3. Il requisito di **IAP** può essere conseguito anche dagli amministratori di una società di capitali, sempre che gli stessi svolgano attività all'interno della società e siano soddisfatti i requisiti della conoscenza e competenza professionale, del tempo-lavoro e del reddito.

Art. 4.5 - Unità Lavorativa Uomo

1. Unità di misura del volume di lavoro necessario alla conduzione di un'azienda agricola, in relazione alle colture praticate; una unità corrisponde a **225** giornate di lavoro/anno.

Art. 4.6 - Nucleo aziendale agricolo

1. Si considera nucleo 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.

Art. 4.7 - Serra aziendale

1. Per Serra aziendale si deve intendere le costruzioni stabilmente ancorate al suolo mediante opere murarie o simili, con aperture translucide tali da consentire l'illuminazione naturale, destinate alle coltivazioni di colture specializzate (ortaggi, fiori, ecc.) per la forzatura del loro ciclo produttivo al fine di ottenere una precocità di produzione e per creare condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente e nelle quali il terreno sottostante risulti in prevalenza quale supporto per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione delle colture agrarie coltivate nell'azienda; non vengono assimilati alle serre i "tunnel stagionali".

Art. 4.8 - Allevamento zootecnico intensivo e domestico

1. Si definisce intensivo un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera i **40** quintali di peso vivo per ettaro di **Sau**.
2. Si definisce domestico un allevamento destinato al consumo familiare.

Art. 4.9 - Allevamento industriale

1. Si definisce industriale l'allevamento che supera il carico di bestiame per ettaro di cui al precedente **Art. 4.8**, tali allevamenti sono subordinati al rispetto di quanto stabilito dal **Regolamento CEE 2066/92** che definisce la densità di bestiame per ettaro che il territorio può sopportare

Art. 4.10 - Unità di Grosso Bovino (UGB)

1. Ai fini della determinazione del carico di bestiame annuo per ettaro si specifica che **40** quintali di p.v. (peso vivo) corrispondono a 7 - 8 bovini (assumendo per una vacca da latte 5÷5.5 quintali).
2. Per la conversione di altri tipi di bestiame si assume la definizione di **UGB** - Unità di Grosso Bovino - ossia l'**UGB** corrisponde ad una vacca da latte media i cui bisogni energetici si elevino a 3.500 unità foraggiere di 1.650 Kcal.; per ogni categoria di animali si utilizzano i sottoelencati coefficienti di conversione:

a. Tabella dei coefficienti di conversione UGB:

BOVINI	VACCHE	1.00
	VITELLI SCOLAISTRATI	0.10
	VITELLI DI ETA INFERIORE A SEI MESI	0.25
	VITELLI DI ETA COMPRESA DA 6 MESI A MENO DI UN ANNO	0.35
	VITELLI DI ETA COMPRESA DA 1 ANNO A MENO DI 2 ANNI	
	MASCHI	DA RIPRODUZIONE
	DA MACELLO	0.70

	FEMMINE	DA ALLEVAMENTO	0.60
		DA MACELLO	0.70
	VITELLI DI 2 ANNI E PIU		
	MASCHI	DA RIPRODUZIONE	0.70
		DA MACELLO	0.90
	FEMMINE	MANZE DA ALLEVAMENTO	0.80
MANZE DA MACELLO		0.90	
EQUINI	CAVALLI		0.75
	ASINI		0.75
	MULI		0.75
	BARDOTTI		0.75
OVINI	PECORE		0.10
	AGNELLI		0.10
	AGNELLONI		0.10
	MONTONI		0.10
	CASTRATI		0.10
CAPRINI	CAPRE		0.10
	CAPRETTI		0.10
	CAPRETTONI		0.10
	BECCHI		0.10
SUINI	CON PESO MINORE DI 20 Kg		0.027
	CON PESO MAGGIORE DI 20 Kg E MINORE DI 50 Kg		0.20
	CON PESO MAGGIORE DI 50 Kg		
	VERRI		0.40
	SCROFE		0.50
	DA MACELLO		
	CON PESO MAGGIORE DI 50 Kg E MINORE DI 80 Kg		0.25
	CON PESO MAGGIORE DI 80 Kg		0.30
CUNICOLI	CONIGLIE FATTRICI		0.020
	ALTRI CONIGLI		0.010

	POLLI DA CARNE	0.007
AVICOLI	GALLINE DA UOVA	0.017
	TACCHINI	0.030
	GALLINE	0.030
	FARAONE	0.030
	ANATRE	0.030
	OCHE	0.030

Art. 4.11 - Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA)

1. Si definisce Piano di Riconversione e ammodernamento dell'Attività Agricola lo strumento urbanistico approvato con le procedure dell'**articolo 22 della LR.47/78** che pianifica l'ammodernamento di una azienda agricola anche in recepimento della normativa di settore.
2. Il Piano di sviluppo in Azienda agricola è uno strumento attuativo, di cui all'**art. 14.1.6 del Tomo I RUE Parte urbanistica** formulato sulla base del modulo di Domanda di adesione al **"Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna – Misura 121 – ammodernamento delle aziende agricole"** (Reg. C.E. 1698/2005)

Art. 4.12 - Atto unilaterale d'obbligo

1. Documento con il quale un privato assume, nei confronti della Pubblica Amministrazione, precisi obblighi nei riguardi di interventi urbanizzativi ed edilizi e/o nei riguardi della loro manutenzione. Si tratta di un documento, a tutti gli effetti di legge, alternativo alla convenzione (laddove ciò è previsto dalla norma) che deve essere registrato e trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Per questa formalità occorre che esso sia redatto per atto ricevuto in forma pubblica o con firme autenticate da notaio oppure da altro pubblico ufficiale (nei casi in cui la legge espressamente consente ad un pubblico ufficiale di autenticare le sottoscrizioni).

CAPO V – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 5.1 - Manutenzione ordinaria (MO)

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli 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.
2. In particolare rientrano in tale tipologia d'intervento:
 - a. pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
 - b. pulitura, riparazioni, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
 - c. rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
 - d. riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
 - e. tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;

- f. riparazione e sostituzione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
- g. riparazione e sostituzione di pavimenti interni.

PER GLI EDIFICI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI COSTITUISCONO INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA ANCHE QUELLI CHE RIGUARDANO LE OPERE DI RIPARAZIONE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI.

3. L'intervento di manutenzione ordinaria non è soggetto né a permesso di costruire né a **DIA**, va data comunque comunicazione all'autorità competente dell'inizio dei lavori dichiarando, sotto la propria responsabilità, che le opere da eseguire corrispondono a quelle previste dal presente articolo.

Art. 5.2 - Manutenzione straordinaria (MS)

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché 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. In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci esterni, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi di materiali esistenti, delle tinte, nonché il rifacimento comportante anche realizzazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.
3. Rientrano in tale categoria anche gli interventi di adeguamento tecnologico che comportino la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili per la installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale dell'abitazione con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche e del risparmio energetico, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.
4. Nel caso di interventi su edifici classificati dalla strumentazione urbanistica comunale, vanno comunque rispettati, nella manutenzione straordinaria, i vincoli e le modalità d'intervento prescritti dalla stessa per tali edifici.
5. Costituiscono "manutenzione straordinaria", ai fini dell'accesso ai titoli abilitativi di cui alla **L.R. 31/2002**, gli interventi finalizzati all'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica asserviti alle esigenze energetiche dell'edificio, fermo restando il rispetto delle leggi, dei regolamenti e delle prescrizioni contenuti negli strumenti di pianificazione ed urbanistica vigenti, e nell'osservanza dei vincoli di tutela del patrimonio storico-artistico.

Art. 5.3 - Restauro scientifico (RS)

1. Gli interventi di restauro scientifico riguardano le particelle o unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.
2. Gli interventi di restauro scientifico 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.
3. 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 quali, tra gli altri, le corti, i larghi, 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. la 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 nel rispetto di quanto indicato ai punti precedenti, con particolare cautela per la collocazione di antenne paraboliche e condizionatori, la cui posizione dovrà essere attentamente valutata evitando che restino "a vista"
4. I progetti di restauro scientifico devono essere redatti sulla base di una accurata analisi storica dell'immobile interessato dall'intervento che metta in evidenza il rapporto fra corpi di fabbrica originari principali e secondari e manufatti derivanti da accrescimenti successivi, estendendo la progettazione anche alle aree di pertinenza dell'immobile stesso.
 5. La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili soggetti a restauro scientifico deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto. In tali aree è vietata l'alterazione dell'architettura dei giardini, l'inserimento di elementi di arredo che comportino una modificazione dello stato originario dei luoghi.

Art. 5.4 - Restauro e risanamento conservativo (RC)

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono gli interventi edilizi 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.
2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano le unità 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.
3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono classificati nei tipi seguenti:
 - a. restauro e risanamento conservativo di tipo **A (RC-A)**;
 - b. restauro e risanamento conservativo di tipo **B (RC-B)**;
4. Gli interventi sui manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale devono in ogni caso attenersi ai seguenti principi:
 - a. conservazione dell'impianto urbanistico originario di appartenenza, senza alterare i rapporti tra edifici e area cortiliva di pertinenza;
 - b. eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue dell'impianto originario;
 - c. rispetto dell'ingombro di sedime, dell'altezza in gronda, dell'andamento e della pendenza delle falde di copertura;
 - d. possibilità di realizzare di nuove aperture o tamponamenti di aperture esistenti, anche parziali, purché venga salvaguardata l'unitarietà dei prospetti, avendo particolare cura nel rispettare il più possibile la dimensione e la partitura delle finestre originarie ed i loro allineamenti orizzontali e verticali;
 - e. possibilità di tamponamento del perimetro esterno (senza incremento di volume) delle strutture di servizio agricolo, quali fienili, stalle con fienile, "barchesse", ecc., avendo cura che il nuovo tamponamento sia riconoscibile ed assicurando la leggibilità della struttura originaria dell'edificio. Il limite del tamponamento dovrà in ogni caso essere arretrato rispetto agli elementi strutturali preesistenti (muratura o pilastro). Non è consentita la realizzazione di elementi

sporgenti dalla sagoma dell'edificio, in particolare balconi e tettoie ove incongrui con la tipologia originaria dell'edificio. Logge e porticati potranno essere ricavati esclusivamente all'interno della sagoma dell'edificio;

- f. rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originarie in quanto tipiche della tradizione dell'area e dell'ambiente di appartenenza, con particolare riguardo per:
- g. le strutture verticali e le chiusure di tamponamento;
- h. la struttura e il manto di copertura;
- i. le partizioni orizzontali interne;
- j. gli sporti di gronda, gli eventuali cornicioni, le lattonerie di ogni genere;
- k. la tinteggiatura delle parti esterne intonacate;
- l. le chiusure esterne di porte e finestre, ivi compresi i portoni per le eventuali strutture di servizio, le autorimesse, ecc.;
- m. le inferriate di sicurezza per porte e finestre al piano terra;
- n. i comignoli, le soglie e gli eventuali bancali delle finestre;
- o. le pavimentazioni esterne;
- p. le recinzioni;
- q. rispetto della riconoscibilità percettiva degli spazi interni originali maggiormente significativi evidenziando, ove possibile, la continuità delle strutture verticali tramite la realizzazione di doppi volumi soppalcati, evitando di tagliare le volte esistenti, ecc.;
- r. qualificazione degli spazi esterni di pertinenza, tramite interventi di riqualificazione paesaggistica, che prevedano la sistemazione degli spazi aperti e delle aree verdi, in relazione al paesaggio agrario circostante, da definire con apposito progetto di riassetto paesaggistico e vegetazionale.

Art. 5.4.1 - Restauro e risanamento conservativo tipo A (RC-A)

1. 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 da mantenere, le caratteristiche strutturali e morfologiche dell'edificio e permette il suo completo recupero.
2. 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 esterne che interne;
 - 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 al medesimo;
 - d. l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

3. I progetti di restauro e risanamento conservativo di tipo **A** devono essere redatti, ove sia disponibile la documentazione specifica, sulla base di una analisi storica dell'immobile interessato dall'intervento che metta in evidenza il rapporto fra corpi di fabbrica originari principali e secondari e manufatti derivanti da accrescimenti successivi, estendendo la progettazione anche alle aree di pertinenza dell'immobile stesso.
4. Il restauro e risanamento conservativo di tipo **A** può prevedere il recupero dei corpi edilizi recenti, edificati come ampliamento organico del fabbricato principale e non classificabili nella categoria della superfetazione, in base ad un progetto architettonico che ridefinisca la configurazione dei fronti, al fine di integrare armonicamente il corpo di fabbrica non originario, ma senza omogeneizzarlo con quest'ultimo.
5. La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili soggetti a restauro e risanamento conservativo di tipo **A** deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto. In tali aree è vietata l'alterazione dell'architettura dei giardini, l'inserimento di elementi di arredo che comportino una modificazione dello stato originario dei luoghi.
6. In relazione alle possibilità di recupero dei locali in sottotetto, sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda, da realizzarsi secondo criteri di ordinata composizione delle aperture stesse, ricercando soluzioni di allineamento con le aperture dei fronti corrispondenti e nel rispetto delle altre prescrizioni del presente **RUE**.

Art. 5.4.2 - Restauro e risanamento conservativo tipo B (RC-B):

1. Gli interventi di restauro e 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.
2. Il tipo di intervento prevede:
 - a. la valorizzazione degli aspetti architettonici, mediante:
 - la conservazione dell'impianto tipologico originario conservato,
 - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni. Sono ammesse modifiche all'assetto compositivo dei fronti finalizzate alla ricomposizione dell'assetto originario delle aperture o a una loro organica rivisitazione, in relazione ad esigenze di illuminazione/areazione dei locali interni, perché ispirata ai criteri compositivi tipici dell'epoca di costruzione del fabbricato,
 - il recupero degli ambienti interni; sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti mantenendo fisse le quote dei davanzali delle finestre, di eventuali cornici e della linea di gronda. In presenza di elementi di particolare valore architettonico o artistico posti all'interno dei fabbricati, tali elementi dovranno essere mantenuti e restaurati;
 - b. il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
 - c. l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici al medesimo;
 - d. l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
3. I progetti di restauro e risanamento conservativo di tipo **B** devono mettere in evidenza il rapporto fra corpi di fabbrica originari principali e secondari e manufatti derivanti da accrescimenti successivi, estendendo la progettazione anche alle aree di pertinenza dell'immobile stesso.
4. Il restauro e risanamento conservativo di tipo **B** può prevedere il recupero dei corpi edilizi recenti, edificati come ampliamento organico del fabbricato principale e non classificabili nella categoria della superfetazione, in base ad un progetto architettonico che ridefinisca la configurazione dei fronti, al fine di integrare armonicamente il corpo di fabbrica non originario ma senza omogeneizzarlo con quest'ultimo.
5. La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili soggetti a restauro e risanamento conservativo di tipo **B** deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto, ove leggibile.

6. In relazione alle possibilità di recupero dei locali in sottotetto, sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda, da realizzarsi secondo criteri di ordinata composizione delle aperture stesse e nel rispetto delle altre prescrizioni del presente **RUE**.

Art. 5.5 - Ripristino tipologico (RT)

1. Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite o in condizione precarie, che non rientrano nel restauro scientifico, dell'**Art. 5.3**, 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-tipologici, mediante:
 - a. il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, scale, blocchi scale, portici;
 - b. il ripristino e 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 aperture, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

Art. 5.6 - Ristrutturazione edilizia (RE)

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia riguardano le particelle o unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale, ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico. Sono 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 ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici.
2. In tale categoria sono ricompresi gli interventi di seguito specificati:
 - a. **Ristrutturazione (RE)**

Gli interventi di ristrutturazione riguardano le unità edilizie con elementi o parti di essi, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici, mediante:

- il restauro e 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;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi nonché dei servizi;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti

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

- b. **Ristrutturazione con vincolo parziale (REV)**

Tale intervento è finalizzato agli interventi sugli edifici esistenti in territorio agricolo laddove appositamente individuati o in altre parti del territorio dove specificatamente indicato negli elaborati grafici del presente **RUE**.

TALE INTERVENTO ESCLUDE LA DEMOLIZIONE E FEDELE RICOSTRUZIONE, E PREVEDE:

- l'utilizzazione di tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma planovolumetrica dell'edificio, nei limiti fissati dalle condizioni di ammissibilità;
- la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando le parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria e la tipologia della copertura;
- interventi sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio;
- la previsione di un insieme sistematico di opere che possono portare, internamente, ad un organismo in tutto od in parte diverso dal precedente (nel caso di cambio d'uso);
- l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari;
- la previsione di nuove unità abitative nei limiti previsti.

c. Ripristino edilizio (RED)

Gli interventi di ripristino edilizio riguardano gli spazi già edificati e 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 un nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali, prevalenti nell'isolato, prevedendo la quota di parcheggi fissata dall'**Art. 41 sexies della L. 1150/1942**⁹, così come modificato dall'**Art. 2, comma 2 della L. 122/1989**¹⁰ e la cessione o monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a 1 mq ogni 10 mq di superficie utile (SU).

3. Si definisce ristrutturazione edilizia globale quella che interessa l'intero edificio.

Art. 5.7 - Mutamento della destinazione d'uso - Cambio d'uso (CD)

1. Si definisce mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari (con o senza esecuzione di opere) la modificazione dell'uso classificato dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale che determinano incremento o variazione di carico urbanistico definito ai sensi dell'**Art. 1.6** del presente allegato.
2. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere conforme alle previsioni urbanistiche comunali e non connesso a interventi di trasformazione dell'immobile è soggetto a denuncia di inizio attività.
3. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.
4. Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali richieste e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.
5. Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.
6. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del **30%** della **SU** 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%** della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di **250** mq. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici.

⁹ L. 17 agosto 1942 n. 1150 "Legge urbanistica" (G.U. n. 244 del 16/10/1942)

¹⁰ L. 24 marzo 1989 n. 122 "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959 n. 393" (G.U. n. 80 del 6/4/1989).

7. Il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentino più i requisiti di ruralità e per i quali si provveda alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale è esente dal pagamento del contributo di costruzione.
8. Fermo restando le disposizioni ai commi precedenti, il mutamento di destinazione d'uso è ammesso esclusivamente in quelle previste all'interno degli ambiti e sub-ambiti come descritto nel **Tomo I RUE Parte urbanistica**

Art. 5.8 - Variazione della destinazione d'uso

1. L'intervento di variazione di destinazione d'uso si ha qualora il mutamento comporti il passaggio dall'uno all'altro dei seguenti raggruppamenti di categoria, in ragione del diverso carico urbanistico ad essi connesso;
 - a. funzione abitativa:
 - residenza;
 - garage, rimesse, servizi accessori;
 - b. funzioni terziarie:
 - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
 - funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali;
 - funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, ricreative, sanitarie e assistenziali pubbliche e private, sportive e studi professionali;
 - commercio all'ingrosso, magazzini e depositi, autotrasporto, concessionari autoveicoli, autoriscambi, officine;
 - c. funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera **b)**, ivi compresi gli insediamenti di tipo agro-industriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
 - d. funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
 - e. funzioni alberghiere o comunque per il soggiorno temporaneo.
2. Il mutamento di destinazione d'uso connesso a trasformazioni fisiche è soggetto a permesso di costruire, quando comporta il passaggio dall'una all'altra delle categorie di cui al precedente **comma 1**.
3. In tutti i casi di mutamento di destinazione d'uso degli immobili non connesso a trasformazioni fisiche, l'interessato è tenuto a richiedere al Comune il certificato di conformità, previa presentazione al Catasto dei fabbricati della denuncia del mutamento di destinazione d'uso.

Art. 5.9 - Nuova costruzione (NC)

1. Per "nuova costruzione" si intendono gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite dagli articoli precedenti.
2. Sono comunque da considerarsi tali:
 - a. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla successiva lettera **f)**;
 - b. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - c. la realizzazione di infrastrutture e di 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;

- 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 aventi una propria autonomia costruttiva e funzionale, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al **20%** 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 di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

Art. 5.10 - Ampliamento (AM)

1. Si definisce "ampliamento" di edificio esistente, l'intervento che comporta una modifica planovolumetrica dello stesso edificio; ai fini della classificazione degli interventi edilizi, rientrano nell'ambito della nuova costruzione, così come definita dall'**Art. 5.9**, gli interventi di ampliamento che comportino la realizzazione di un volume superiore al **20%** del volume dell'edificio principale;
2. Gli interventi possono comportare o meno la contestuale trasformazione delle parti esistenti e/o incremento delle superfici.

Art. 5.11 - Demolizione (D)

1. Si definisce "demolizione" un intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.
2. 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. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato ed a verde pubblico.
3. Il tipo di intervento può anche prevedere la demolizione dei corpi edilizi incongrui e la esecuzione di opere esterne al fine di la valorizzazione gli aspetti architettonici dell'edificio principale.

Art. 5.12 - Ricostruzione (RI)

1. Si definisce "ricostruzione" l'intervento che comporta la demolizione totale o parziale di una costruzione e la realizzazione, sulla stessa area di pertinenza, ma anche su diversa area di sedime, di una nuova diversa costruzione, a parità o meno di superficie complessiva.

Art. 5.13 - Recupero e risanamento delle aree libere (RAL)

1. Gli interventi riguardano le aree e gli spazi liberi e di rilevante importanza storica, morfologica e/o ambientale.
2. Essi concorrono all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse.
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 secondo le destinazioni d'uso della disciplina d'intervento.

Art. 5.14 - Ristrutturazione urbanistica (RU)

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli 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. Gli interventi riguardano le unità minime d'intervento, contenenti unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante la demolizione e costruzione, sulla base

di parametri planovolumetrici specificati ammessi, e ricavati dalla organizzazione morfologica e tipologica originaria.

Art. 5.15 - Significativi movimenti di terra (MM)

1. Consistono in rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria, quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno e gli sbancamenti.
2. In particolare la rilevanza di tali interventi risulta significativa qualora interessino profondità o rilevati superiori a **0,50** mt dal livello di campagna, l'area interessata dagli stessi sia superiore a **2000** mq e/o il volume di terra movimentato superiore a **500** mc, e qualora, comunque, si determini una rilevante e permanente modificazione degli aspetti morfologici del territorio, anche sotto il profilo dell'assetto idraulico.

Art. 5.16 - Opere minori (OM)

1. Riguardano opere e manufatti che, pur intervenendo sull'aspetto urbano di aree ed edifici, non ne costituiscono parte funzionale né pertinenziale, ma assumono esclusivamente un ruolo di "corredo" aventi rilevanza esclusivamente nel "quadro dell'arredo urbano".
2. In via esemplificativa tali opere e manufatti sono così identificati:
 - a. cartelli, insegne od indicatori pubblicitari di dimensioni non superiori a **5** mq;
 - b. inferriate, vetrine, bacheche, fioriere, panchine, fontane, qualora insistano su spazi pubblici o ad uso pubblico;
 - c. cassette in legno o in materiale "leggero" di superficie netta massima di **9** mq e altezza il colmo di **2,50** mt;
 - d. tralici, pergolati scoperti o con copertura permeabile, gazebi, fino a **15** mq di superficie netta;
 - e. manufatti temporanei e/o stagionali asportabili - dehors;
 - f. elementi di copertura mobile di spazi aperti (tende parasole retrattili o avvolgibili applicate ad edifici o con supporto autonomo);
 - g. piscine smontabili appoggiate al suolo di superficie non superiore a **20** mq, campi da bocce singoli od impianti sportivi simili a condizione che la realizzazione non richieda opere di modificazione morfologica del suolo;
 - h. le recinzioni da realizzarsi ai fini della salvaguardia delle coltivazioni e costituite da pali semplicemente infissi nel terreno e da rete metallica o da fili lisci;
 - i. altre opere che, in via analogica, siano riconducibili alle tipologie sopra indicate.

Art. 5.17 - Interventi di uso e tutela delle risorse naturali

1. Gli interventi di uso e tutela delle risorse naturali, quali il prelievo dalle falde idriche, le escavazioni tese allo sfruttamento di risorse del suolo e sottosuolo, nonché la perforazione di pozzi da parte di enti o privati, sono soggetti a preventiva **DIA** o permesso di costruire, ferme rimanendo le vigenti norme di settore.

CAPO VI – DEFINIZIONE DELLE FUNZIONI E DEGLI USI

Art. 6.1 - Disciplina generale

1. E' definita destinazione d'uso di un'area o di un edificio, il complesso di usi o funzioni ammessi dal piano urbanistico per l'area o per l'edificio. Si dice principale la destinazione d'uso qualificante, mentre si

definisce complementare, o secondaria, la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

2. Le destinazioni d'uso previste o consentite nei diversi ambiti del territorio sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati.
3. L'elenco dei tipi d'uso è individuato di seguito e 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:
 - a. 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 (a tal fine si intendono "compatibili" quegli usi che, pur non costituendo la prevalenza nell'ambito di riferimento, sono considerati valida integrazione ai fini di configurare una piena funzionalità urbanistica all'ambito stesso);
 - b. per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'ammissibilità di un determinato uso (dotazioni di parcheggi privati, dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico);
 - c. per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.

Art. 6.2 - Elenco degli usi

1. FUNZIONE ABITATIVA

a. UA1 - Residenza

- 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 l'attività di affittacamere.

b. UA2 - Residenza collettiva

- Collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi, residenze protette, centri diurni assistenziali, comunità alloggio, case albergo

2. FUNZIONI COMMERCIALI, DIREZIONALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

a. UC1 - Attività terziarie specializzate a elevato carico urbanistico

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

b. UC2 - Attività espositive, fieristiche, congressuali

- Impianti che rivestono un ruolo di servizio a scala urbana e territoriale o sono rivolti principalmente a richiamare un'utenza di provenienza esterna al territorio comunale

c. UC3 - Attività commerciali al dettaglio – Esercizi di vicinato

- Attività commerciali al dettaglio, alimentari e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (**SV**) non superiore a **150** mq ciascuno.

d. UC4 - Attività commerciali al dettaglio – Medio piccole strutture di vendita alimentari

- Attività di commercio al dettaglio alimentari svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (**SV**) superiore a **150** mq e fino a **800** mq.

e. UC5 - Attività commerciali al dettaglio – Medio piccole strutture di vendita non alimentari

- Attività di commercio al dettaglio non alimentari svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (**SV**) superiore a **150** mq e fino a **800** mq.
- f. UC6 - Attività commerciali al dettaglio – Medio grandi strutture di vendita alimentari
 - Attività di commercio al dettaglio alimentari svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (**SV**) superiore a **800** mq e fino a **1500** mq.
- g. UC7 - Attività commerciali al dettaglio – Medio grandi strutture di vendita non alimentari
 - Attività di commercio al dettaglio non alimentari svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (**SV**) superiore a **800** mq e fino a **1500** mq.
- h. UC8 - Attività commerciali al dettaglio - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto
 - Attività di commercio al dettaglio alimentari o miste, svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (**SV**) superiore a **1.500** mq.
- i. UC9 - Attività commerciali al dettaglio – Grandi strutture di vendita del settore non alimentare
 - Attività di commercio al dettaglio non alimentari, svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (**SV**) superiore a **1.500** mq.
 - Ai fini dei tipi d'uso urbanistici, i Centri commerciali, definiti ai sensi della delibera **C.R. 1253/1999** “Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciale in sede fissa in applicazione dell’**Art. 4 della L.R. 14/99**” sono ricompresi nell’ambito dei sottotipi d’uso U6, U7, U8, U9, U10, U11, in relazione all’entità della loro superficie 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%** di quella complessiva.
- j. UC10 - Attività commerciali all’ingrosso, mostre, magazzini, depositi
 - Edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all’ingrosso, mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta, spacci aziendali, magazzini di deposito temporaneo di merci.
- k. UC11 – Distribuzione carburanti per uso autotrazione
 - Impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione di carburanti può essere associata, in forma accessoria, l’attività di vendita nei limiti di quanto consentito ai sensi dell’**Art. 1 del D. Lgs 32/1998 e s. m. e dell’Art. 5.6 della delibera C.R. 355/2002** “Norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l’ammodernamento della rete distributiva carburanti”, servizi di lavaggio, grassaggio e di riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato.
- l. UC12 – Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande
 - Attività di somministrazione di alimenti e/o bevande (bar, ristoranti, pizzerie, tavole calde, ecc.) ai sensi della **L. 287/1991, (Art. 5, lettere a), b) e d)**, della **L.R. 14/2003 e s. m. e della delibera G.R. 2209/2004** “Direttive generali per la fissazione, da parte dei Comuni, dei criteri di programmazione per il rilascio delle autorizzazione degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande in attuazione dell’**Art. 4, comma 2 della LR 14/2003**”.
- m. UC13 – Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali
 - Attività Svolte ai sensi del **Titolo X del D. Lgs. 114/1998** e della **L.R. 12/1999 e s. m.**
- n. UC14 – Attività produttive integrabili nell’ambito urbano consolidato - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nonché a velocipedi e motocicli
 - Attività artigianali non a carattere manifatturiero laboratoriale a diretto servizio della funzione abitativa

- o. UC15 - Attività produttive integrabili nell'ambito urbano consolidato – Artigianato dei servizi agli autoveicoli
 - Attività di assistenza e riparazione degli autoveicoli e attività di soccorso stradale.
- p. UC16 – Attività produttive integrabili nell'ambito urbano consolidato – Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
 - Attività produttive manifatturiere classificate come artigianali compatibili con la funzione abitativa e di servizio. 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 **DM Interno 16/2/1982 e s. m. e i.**;
 - 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 1**, per la classi III (Aree di tipo misto);
 - produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata o comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a **2 mc**;
 - emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro i requisiti di qualità 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.
- q. UC17 - Attività di produzione e preparazione alimentare finalizzate alla fornitura di pasti per eventi culturali, ricreativi e cerimoniali, per mense, scuole, ospedali ecc.
 - Comprendono cucine centralizzate per la produzione di pasti da trasportare e consumare in strutture diverse dal luogo di produzione .
- r. UC18 – Attività di servizio – Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso pubblico, atelier, spazi mostra delle singole attività.
 - Attività terziarie non ricadenti nelle categorie U3 e U4, e ambulatori non ricadenti in U22
- s. UC19 – Attività di servizio – 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. Le altre attività riguardano gli usi del tempo libero e le attrezzature per l’accoglienza degli spettatori con le seguenti limitazioni:
 - capienza di pubblico autorizzata inferiore a **100** persone
 - emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal **DPCM 14/11/1997 – Tabella 1**, per la classi II (prevalentemente residenziali);
- t. UC20 – Attività di servizio – Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
 - Le attività che riguardano gli usi del tempo libero e le attrezzature per l’accoglienza degli spettatori con le seguenti limitazioni:
 - capienza di pubblico autorizzata inferiore a **400** persone
 - emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal **DPCM 14/11/1997 – Tabella 1**, per la classe IV (Aree di intensa attività umana);
- u. UC21 – Attività di servizio – Attività ricreative e di spettacolo
 - Le attività che riguardano gli usi del tempo libero e le attrezzature per l’accoglienza degli spettatori senza limitazioni.

- v. UC22 – Attività di servizio – Attività sanitarie
 - Ospedali e case di cura, ambulatori aventi una **SQ** superiore a **300** mq; stabilimenti di acque curative, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrate in esse.
- w. UC23 – Attività di servizio – Parcheggi privati con fine di lucro
 - Parcheggi privati non pertinenziali e 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.
- x. UC24 – Servizi sociali di base – Attività di interesse comune di tipo civile
 - Sedi di Amministrazione comunale e degli organi di decentramento comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, di categoria, politiche) e simili.
- y. UC25 – Servizi sociali di base – Attività di interesse comune di tipo religioso
 - Luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.
- z. UC26 – Servizi sociali di base – Servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici
 - Asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali, ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.
- aa. UC27 – Servizi sociali di base – Istruzione superiore
 - Scuole superiori all'obbligo, centri di formazione professionale, sedi universitarie, enti e centri di ricerca.
- bb. UC28 – Servizi sociali di base – Attività di Svago, riposo, esercizio sportivo
 - Aree a verde e a parco e relative attrezzature ed opere di arredo; edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico e senza presenza di spettatori

3. FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

- a. UP1 - Attività manifatturiere industriali (diverse da quelle comprese negli usi UP3, UP4, UP5, UP6)
 - Gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un'attività produttiva industriale, 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, spacci aziendali. Comprende le attività di trasporto e di corriere e le attività di produzione e di trasformazione di fonti energetiche.
- b. UP2 - Attività manifatturiere artigianali non laboratoriali (diverse da quelle comprese negli usi UP3, UP4, UP5, UP6)
 - Gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un'attività produttiva artigianale, 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, spacci aziendali. Comprende le attività di trasporto e di corriere.
- c. UP3 - Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero
 - 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 e spacci aziendali. Comprende inoltre le

attività di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola.

d. UP4 - Attività zootecniche industriali

- Gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite all'allevamento di animali non riconducibili all'attività di una azienda agricola. Comprende 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. Si definiscono attività zootecniche industriali quelle che superano i parametri stabiliti per gli allevamenti zootecnici aziendali (uso UE3).

e. UP5 - Attività estrattive

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

f. UP6 - Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami

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

g. UP7 - Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica

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

4. FUNZIONI AGRICOLE

a. UE1 - Residenza di Imprenditori Agricoli Professionali e relative pertinenze

- 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.

b. UE2 - Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola e relativi edifici di servizio e attrezzature

- Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine e 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.

c. UE3 - Attività zootecniche aziendali

- Attività 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).
- Si definiscono attività zootecniche aziendali quelle che non superano i seguenti parametri:
- **50** q. li di peso vivo per Ha per allevamenti di bovini ed equini, con un massimo di **100** capi;
- **5** q. li di peso vivo per Ha per allevamenti di suini con un massimo di **150** capi;
- **6** q. li di peso vivo per Ha per allevamenti di ovini con un massimo di **250** capi;
- **4** q. li di peso vivo per Ha per allevamenti cunicoli con un massimo di **2000** capi;
- **3** q. li di peso vivo per Ha per allevamenti avicoli con un massimo di **2500** capi.
- Il peso complessivo allevabile nell'azienda non dovrà in ogni caso superare i **60** q. li di peso vivo per Ha.

d. UE4 - Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli, nonché uffici per la gestione dell'impresa agricola

- 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 delle imprese agricole esistenti alla data di adozione del **RUE**.

- e. UE5 - Coltivazioni in serre fisse
 - Attività comportanti trasformazione edilizia del territorio per colture orticole protette o floro/vivaistiche.
- f. UE6 - Attività agrituristiche
 - Attività agrituristiche ai sensi della **L.R. 26/1994 e s. m.**
- g. UE7 - Esercizio e noleggio di macchine agricole per conto terzi
 - Esercizio e noleggio di macchine agricole per conto terzi con personale; può comprendere, in forma accessoria, l'attività di riparazione di macchine agricole.
- h. UE8 - 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.

5. FUNZIONI ALBERGHIERE E DI SOGGIORNO TEMPORANEO

- a. UL1 - Attività ricettive alberghiere
 - Attività ricettive alberghiere come definite dalla legislazione in materia. Riguardano gli edifici, gli impianti e i relativi servizi per il pernottamento e il soggiorno, più o meno prolungato. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari
- b. UL2 - Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
 - Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù; possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari
- c. UL3 – Campeggi
 - Campeggi

6. FUNZIONI SPECIALI

- a. US1 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – Infrastrutture per la mobilità veicolare
 - Strade e spazi di sosta, aree verdi di arredo e/o di protezione stradale, piste ciclabili, percorsi pedonali.
- b. US2 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – Parcheggi pubblici in sede propria
 - Autorimesse, autosilo (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, autosilo e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.
- c. US3 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili
 - Aree per il soggiorno temporaneo con abitazioni mobili, aree di sosta per popolazioni nomadi.
- d. US4 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti
 - Aree attrezzate per lo svolgimento temporaneo delle attività suddette. Le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.
- e. US5 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – Impianti

- Tutti gli impianti che alimentano o ai quali fanno capo le reti tecnologiche di urbanizzazione degli insediamenti, le installazioni e le attrezzature necessarie al funzionamento e all'efficienza delle reti di trasporto pubblico.
- f. US6 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – Reti
 - Tutti le reti tecnologiche di urbanizzazione degli insediamenti.
- g. US7 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – Attrezzature cimiteriali
 - Edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.
- h. US8 - Attrezzature per la difesa e la vigilanza
 - Edifici e aree connessi alle installazioni per la difesa dei cittadini e del territorio, compresi gli istituti di prevenzione e di pena. In particolare comprendono stazioni dei Carabinieri, della Guardia di finanza e della Polizia.
- i. US9 - Opere per la tutela idrogeologica
 - Comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica

Art. 6.3 - Destinazioni d'uso legittime

1. La destinazione d'uso legittima in un edificio od unità immobiliare è quella riportata dall'ultimo titolo abilitativo in materia edilizia rilasciato o asseverato ai sensi di legge. In assenza o nella indeterminazione della stessa, la destinazione d'uso è riferibile alla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento; in caso di assenza dichiarata degli elementi di cui sopra, la destinazione d'uso può essere desunta da atto notorio o da altri documenti.
2. Si considera in essere l'uso **UE1** (Residenza di imprenditori agricoli professionali e relative pertinenze), per quelle unità immobiliari abitative in territorio rurale che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturate con titolo abilitativo gratuito ai sensi dell'**Art. 17, comma 3, lettera a) del D.P.R. 380/2000**¹¹ 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 Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui ai precedenti **commi 1 e 2**, si considera in essere l'uso **UE1**, **UE2**, o **UE3** in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.

¹¹ D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (G.U. n. 245 del 20/10/2001).