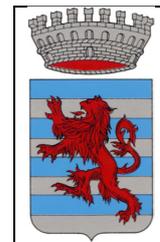


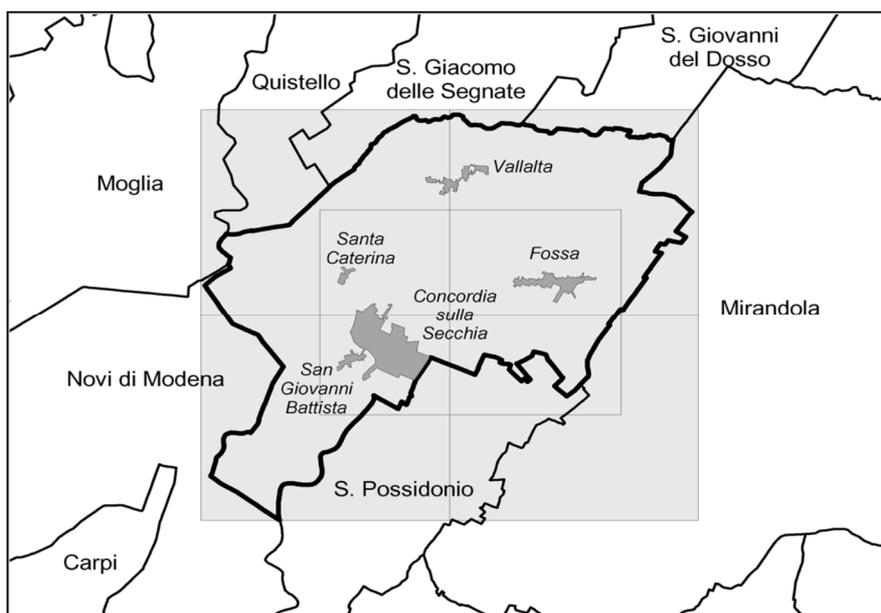
Comune di Concordia sulla Secchia

Provincia di Modena



# RUE

## Allegati al Regolamento Edilizio



**1.2.1. ALLEGATO A: DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI (DTU)**

**1.2.2. ALLEGATO B: DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

**1.2.3. ALLEGATO C: DESTINAZIONI D'USO**

Elaborati adeguati alle disposizioni della D.G.R. 922/2017

Adottato con D.C.C. n. 22 del 31/03/2008

Approvato con D.C.C. n. 70 del 26/10/2009

Variante n.1 approvata con D.C.C: n. 20 del 05/04/2011

Variante n.2 approvata con D.C.C: n. 69 del 15/09/2014

Variante n.3 approvata con D.C.C: n. \_\_ del \_\_\_\_\_

### Tecnici incaricati

Clara Borsatti

Simona Simonini

### Collaboratore

Ana Cecilia Herrera

**Il Sindaco**

Luca Prandini

**Il Responsabile Area Tecnica**

Elisabetta Dotti

# INDICE

## **ALLEGATO A**

### **DEFINIZIONI TECNICHE ..... 1**

Articolo 1 DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI (DTU) .....1

Articolo 2 DEFINIZIONI INTEGRATIVE .....9

## **ALLEGATO B**

### **DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI ..... 12**

## **ALLEGATO C**

### **DESTINAZIONI D'USO ..... 15**

## ALLEGATO A

### Articolo 1 - Definizioni tecniche uniformi – DTU

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE
1. Superficie territoriale	STER	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2. Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.
3. Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
4. Ambito		Parte di territorio definita dallo strumento urbanistico in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.
5. Comparto		Porzione di territorio in cui si opera previo accordo operativo o altro strumento attuativo, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.
6. Lotto		Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto inedificato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.
7. Unità fondiaria		Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica. Sono, ad esempio, unità fondiarie: - le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti inedificati"; - gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili; - le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.
8. Superficie minima di intervento		Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.

9. Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
10. Dotazioni territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socioeconomica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
11. Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione della parte fuori terra dello stesso sull'area di pertinenza.
12. Superficie coperta	SCO	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
13. Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità. La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dal RUE, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.
14. Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
15. Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
16. Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
17. Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
18. Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati. La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole

		<p>unità immobiliari che la compongono. Si computano nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra, che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70 (per altezze inferiori vedi definizione n. 19);</li> <li>• 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 (in assenza dei requisiti di abitabilità vedi definizione n.19). Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:</li> <li>• i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;</li> <li>• le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).</li> </ul>
19. Superficie accessoria	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali, se non gravati da servitù di uso pubblico (se gravati da servitù vedi definizione n. 20);</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>• le tettoie con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie con profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile (vedi definizione n. 20);</li> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>• le cantine poste ai piani superiori al primo fuori terra con altezza utile inferiore a m. 2,70;</li> <li>• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile (vedi definizione n. 18);</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;</li> <li>• spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o</li> </ul>

		corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
20. Superfici escluse dal computo della SU e della SA		Non costituiscono né superficie utile né accessoria: <ul style="list-style-type: none"> <li>• i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;</li> <li>• gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;</li> <li>• le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;</li> <li>• i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;</li> <li>• le pensiline (vedi definizione n.53);</li> <li>• le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;</li> <li>• i tetti verdi non praticabili (vedi definizione n. 59);</li> <li>• i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni (vedi definizione n. 52);</li> <li>• i pergolati a terra (vedi definizione n.54);</li> <li>• gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;</li> <li>• volumi o vani tecnici (vedi definizione n. 41).</li> </ul>
21. Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC = SU + 60\% SA$ ).
22. Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento
23. Parti comuni / condominiali		Spazi catastalmente definiti come “parti comuni” in quanto a servizio di più unità immobiliari.
24. Area dell’insediamento all’aperto	Al	Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l’attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l’area dell’insediamento è la superficie di uno spazio all’aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente. La misura dell’area dell’insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell’incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.

25. Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale e orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
26. Volume totale o volumetria complessiva	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
27. Piano di un edificio		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.
28. Piano fuori terra		Piano di un edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
29. Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'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: <ul style="list-style-type: none"> <li>• i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante;</li> <li>• i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m -0,30 rispetto a quella del terreno circostante.</li> </ul>
30. Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno posto in aderenza all'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.
31. Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante (art. 1, comma 2, della LR n. 11/1998).
32. Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, 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.
33. Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL)
34. Altezza lorda		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. Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.
35. Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista nel progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane. Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi: - i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, i dispositivi anticaduta dall'alto.
36. Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.
37. Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
38. Altezza virtuale (o altezza utile media)	HV	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.
39. Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Dalla misurazione della distanza sono esclusi gli sporti dell'edificio purché aventi una profondità $\leq$ a m. 1,50; nel caso di profondità maggiore, la distanza è misurata dal limite esterno degli sporti. Ai soli fini della misurazione della distanza dal confine stradale non sono esclusi gli sporti dell'edificio aventi una profondità $\leq$ a m. 1,50.
40. Indice di visuale libera	IVL	Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.
41. Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle

		apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, di canalizzazione, camini, canne fumarie, vespai, intercapedini, doppi solai).
42. Vuoto tecnico		Camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80.
43. Unità immobiliare		Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.
44. Alloggio		Unità immobiliare destinata ad abitazione.
45. Unità edilizia	UE	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'unità edilizia 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.
46. Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo. Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.
47. Edificio unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
48. Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
49. Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito

		di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
50. Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
51. Loggia /Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
52. Lastrico solare		Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.
53. Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
54. Pergolato		Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.
55. Portico /porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
56. Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
57. Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
58. Veranda		Locale o spazio coperto, avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.
59. Tetto verde		Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radicano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).

## Articolo 2 - Definizioni integrative

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE
1.Rudere		Edificio in rovina, cioè in pessime condizioni di conservazione, tali da non permetterne alcun uso, e di cui non rimangono che porzioni di strutture, verticali e orizzontali e muri perimetrali. In particolare è da considerarsi rudere un edificio di cui non sono più desumibili con sufficiente grado di certezza i suoi elementi strutturali, orizzontali e verticali ed i suoi connotati essenziali, in relazione anche alla sua concreta destinazione d'uso. Si definisce rudere un edificio costituito solo da piccole porzioni dei muri perimetrali di per sé inidonee a definire l'esatta volumetria della preesistenza.
2.Patrimonio edilizio esistente		Patrimonio, escludendo gli immobili sottoposti a vincolo conservativo come definiti dal PSC e RUE, che presenta i requisiti minimi per un suo recupero funzionale e che può essere assoggettato ad uno degli interventi previsti dalla normativa vigente su edifici esistenti (Allegato alla LR 15/2013 lettere a), b), c), d) ed f) e cioè interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro scientifico (RS) restauro e risanamento conservativo (RRS), ristrutturazione edilizia (RE): interventi tutti che presuppongono l'esistenza di un manufatto la cui consistenza edilizia sia palesemente riscontrabile. Sono pertanto da escludere i fabbricati completamente crollati o demoliti, in quanto di fatto non più esistenti. Si intende quindi per patrimonio edilizio esistente (ovvero per edificio esistente), una struttura edilizia che, anche se fatiscente o parzialmente crollata, non sia un rudere e quindi risulti chiaramente leggibile e ricostruibile in modo attendibile nella sua complessità e compiutezza, in base alle parti ancora esistenti e alla documentazione reperibile (grafica, fotografica, storica, catastale, ecc.). La parte esistente non dovrà in ogni caso risultare inferiore ad un terzo della consistenza volumetrica complessiva documentata come sopra specificato.
3. Edificio incongruo		Costruzione ed esito di intervento di trasformazione del territorio che per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali, altera in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi (art. 10 della LR 16/2002). Ai fini del recupero del patrimonio edilizio negli ambiti agricoli, si intende incongruo un edificio non più funzionale all'esercizio dell'attività agricola (quindi privo del

		requisito di ruralità come definito dalla legislazione nazionale e regionale) e con caratteristiche tali da non consentire interventi di riuso di cui alle lettere a) e b) dell'art.A-21 dell'allegato alla legge regionale n. 20/2000 e s.m.i. Negli ambiti storici centro storico (CS), per edificio incongruo s'intende ogni fabbricato o porzione di fabbricato non coerente storicamente e/o architettonicamente con gli edifici circostanti e/o adiacenti.
4. Superfetazione		Superfetazione è qualsiasi manufatto che, essendo costruito in data posteriore all'organismo originale nonché al suo eventuale organico sviluppo successivo, privo di valore storico architettonico, testimoniale, non riveste alcun interesse o significato nella lettura filologica delle tipologie edilizie e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia a cui appartiene, ovvero ne pregiudica la funzionalità o la integrità tipologica e architettonica. E' pertanto definibile come superfetazione anche qualsiasi manufatto che per struttura e/o funzioni abbia carattere precario e non assimilabile a quello originario, ovvero occupi un'area originariamente libera. Sono le parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.
5. Tipologia edilizia		Schema comune riconoscibile generalmente in una serie di edifici, determinato dall'organizzazione architettonica dell'unità edilizia e dalla ricorrenza di elementi spaziali, strutturali e distributivi con caratteristiche di tipicità.
6. Arredi da giardino		Sono arredi, e quindi non soggetti ad alcuna autorizzazione: - pergolati (si veda definizione DTU); - elementi prefabbricati, non in cls, destinati esclusivamente al ricovero attrezzi da giardino, aventi piccole dimensioni, con un massimo di mq. 6,00 di superficie, un'altezza in gronda di ml. 2,30 e una pendenza massima del 30%; - elementi in telo e struttura metallica, a soffietto, per la copertura di automezzi; - ombrelloni, teli tesi, ecc. Dimensioni e tipologie diverse da quanto precedentemente elencato dovranno essere sottoposte al parere dello Sportello Unico per l'edilizia al fine della definizione e ammissibilità dell'intervento. Non rientrano nella definizione di arredi da giardino la realizzazione di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei pro-servizi.
7. Opere in precario		Opere destinate a soddisfare esigenze temporanee, caratterizzate da un'evidente provvisorietà, in relazione alla oggettiva ed intrinseca natura e quindi

		per fini specifici contingenti e cronologicamente limitati nel tempo, che non abbiano il carattere della continuità e che non modifichino in modo permanente l'assetto urbanistico dei luoghi. Le opere in precario possono essere mantenute in essere per un tempo predeterminato in relazione al loro scopo e comunque non superiore ad un anno: decorso tale periodo debbono essere rimosse oppure regolarizzate con idoneo titolo abilitativo ove conformi. Allo scadere del termine l'area di sedime deve essere ripristinata nelle condizioni precedenti, ovvero adeguatamente sistemata. Le caratteristiche fisiche e strutturali delle opere in precario (materiali utilizzati, sistemi costruttivi e di ancoraggio al suolo, ecc.) devono essere tali da garantirne una facile rimozione. Tali opere sono soggette al rilascio di autorizzazione amministrativa ai sensi dell'art. 28 del RE. Qualora l'opera in precario non sia coerente con le caratteristiche ambientali, paesaggistiche architettoniche e formali del luogo, previo parere della Commissione qualità architettonica e paesaggio, l'autorizzazione potrà essere negata.
8. Superficie catastale		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)".
9. Rapporto di copertura		Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (Sq/SF). Si indica di norma come un rapporto massimo ammissibile espresso con una percentuale.
10. Volume utile		Somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.
11. Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine di zona o di ambito urbanistico.
12. Distanza dai confini di proprietà		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine della proprietà.
13. Distanza dal confine stradale	De	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine stradale, così come definito dal Nuovo Codice della strada.
14. Distanza tra edifici / Distacco	IvL	Lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, compresi i punti di affaccio.
15. 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.

## ALLEGATO B

### DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

- a) **"Interventi di manutenzione ordinaria"**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) **"Interventi di manutenzione straordinaria"**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;
- c) **"Restauro scientifico"**, gli interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi 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. Il tipo di intervento prevede:
- c.1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o 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;
- c.2) 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; 1 Sostituita da art. 31 L.R. 23 giugno 2017, n. 12 2 - scale; - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c.3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- c.4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali;
- d) **"Interventi di restauro e risanamento conservativo"**, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- e) **Abrogata** da art. 31 L.R. 12 del 23 giugno 2017. \***"Ripristino Tipologico"**, gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale. Il tipo di intervento prevede:
- e1) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;

- e2) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- e3) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura (lettera e) Allegato alla LR 15/2013.

**\*L'intervento di ripristino tipologico è ammissibile soltanto nell'ambito del Piano della Ricostruzione.**

- f) **"Interventi di ristrutturazione edilizia"**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od 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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici, nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono altresì quelli che comportino, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nei centri storici o negli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincolo ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004;

**f.1) "Ristrutturazione edilizia conservativa"**, gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa riguardano gli edifici con elementi o parti di essi, esterne o interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria e architettonica.

L'intervento di RE/C prevede il mantenimento delle peculiarità architettoniche ed edilizie dell'edificio su cui si interviene, mediante:

- il recupero dei fronti esterni ed interni con particolare riferimento alle parti originarie ancora conservate e agli elementi di particolare valore salvaguardando il più possibile l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi, i canoni e i rapporti compositivi; il ripristino della facciata, nei casi di unità edilizie rimaneggiate, dovrà avvenire sulla base della documentazione storica o della interpretazione storico-critica;
- il recupero degli ambienti interni per le sole parti originarie ancora esistenti e per gli elementi di particolare valore, ammettendosi per le rimanenti parti, nuove soluzioni distributive ispirate tuttavia all'organizzazione tipologica caratterizzante e connotativa;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali nonché dei servizi;
- la eliminazione delle eventuali superfetazioni quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo, oltre all'eliminazione dei volumi o degli elementi in contrasto con le caratteristiche dell'ambiente di riferimento;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono ammessi, ove consentiti e nei termini indicati dal RUE e dal PSC, ampliamenti organici, coerenti con l'ambiente di riferimento e con i caratteri storici e tipologici dell'edificio esistente.

L'eventuale demolizione di parti dell'edificio non potrà riguardare l'intero volume esistente legittimato e sarà consentito previa accurata analisi e documentazione tecnica che comprovi la

necessità di tali demolizioni, con particolare riguardo all'adeguamento antisismico e al raggiungimento dei requisiti di rendimento energetico.

- g) **"Interventi di nuova costruzione"**, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
- g.1) 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 al punto g.6);
  - g.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - g.3) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - g.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
  - g.5) 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 e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale, per la sosta ed il soggiorno di turisti;
  - g.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale; la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- h) **"Interventi di ristrutturazione urbanistica"**, gli interventi 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;
- i) **"Demolizione"**, gli interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui 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 e a verde pubblico. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne;
- l) **"Recupero e risanamento delle aree libere"**, gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi con attenzione alla loro accessibilità e fruibilità;
- m) **"Significativi movimenti di terra"**, i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti. Il Regolamento urbanistico ed edilizio definisce le caratteristiche dimensionali, qualitative e quantitative degli interventi al fine di stabilirne la rilevanza.

# ALLEGATO C

## DESTINAZIONI D'USO

### FUNZIONE ABITATIVA RESIDENZIALE - (R):

#### **(R.1) Residenza:**

L'uso comprende oltre alla funzione residenziale, intesa in senso stretto (alloggi, abitazioni, appartamenti, ville, villini, ecc.), anche gli usi di servizio e accessori alla stessa non accatastabili autonomamente (cantine, lavanderie, legnaie, ecc.); nonché gli spazi condominiali di servizio (beni comuni non censibili), quali scale, androni, locali comuni, spazi per il gioco dei bambini, lavanderie condominiali, ecc.). Comprende altresì i locali per attività lavorative a domicilio e connesse con l'abitazione, purché abbiano un carattere compatibile e non eccedano il 30% della SU, con un tetto massimo di 30 mq. Corrisponde alle categorie catastali A/1.2.3.4.5.6.7.8.9.11

#### **(R.2) Autorimesse e rimesse private:**

Con la sola eccezione delle autorimesse aventi fini di lucro. Corrisponde alla categoria catastale C.6.

#### **(R.3) Residenza collettiva: collegi, convitti, conventi:**

L'uso comprende ogni tipo di abitazione collettiva a carattere stabile, pubblica o privata, quali collegi, convitti, conventi, case di riposo, case protette, case per studenti, prigionieri, riformatori, case di accoglienza ecc., con riferimento funzionale sia alle zone notte, sia alle zone di soggiorno, sia ai relativi servizi comuni complementari, come previsto dalla Dir. Reg. n° 560/1991. Corrisponde alle categorie catastali B/1, B/3 ed eventualmente B/7.

### FUNZIONI ALBERGHIERE E DI SOGGIORNO - (S):

#### **(S.1) Alberghi e pensioni, attività ricettive di tipo alberghiero fisse:**

Questo uso è collegato alla ricettività e comprende: alberghi, pensioni, locande, residences, bed & breakfast, e simili, con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini-appartamenti, ecc.), sia alle parti di servizio (cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, ecc.), sia a spazi di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale riunione, ecc.). Corrisponde alla categoria catastale D/2.

#### **(S.2) Ostelli e strutture turistiche all'aria aperta:**

Comprende ostelli per la gioventù, campeggi, aree attrezzate per roulotte, camper e simili.

### FUNZIONI TERZIARIE COMMERCIALI E ARTIGIANALI - (TC):

#### **(TC.1) Attività commerciali al dettaglio diffuse e pubblici esercizi:**

Questo uso corrisponde all'attività di commercio di tipo alimentare ed extra-alimentare per la vendita al dettaglio. In tale termine sono compresi sia la funzione di vendita vera e propria sia gli usi annessi (di servizio, di supporto e di magazzino). Corrisponde alla categoria catastale C/1

L'uso risulta articolato nelle seguenti sottocategorie:

- (TC.1.1) Esercizi commerciali di vicinato Sono esercizi di vicinato quelli aventi una superficie di vendita non superiore a mq. 150 destinati al commercio al dettaglio di merci su aree private in sede fissa.
- (TC.1.2) Medio-piccole strutture di vendita

Trattasi di esercizi e centri commerciali per il commercio al dettaglio di merci su aree private in sede fissa, aventi superficie di vendita superiore 150 mq. e fino a 800 mq.

L'uso risulta inoltre così articolato:

- (TC.1.2/a) *Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto.*

- (TC.1.2/n) *Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.*

- (TC.1.3) Pubblici esercizi

Questo uso comprende i locali di ristoro e ritrovo, promiscui o complementari con altre funzioni urbane residenziali, con esclusione dei locali di svago ad intenso concorso pubblico: include l'attività di somministrazione di alimenti e bevande (effettuata in ristoranti, trattorie, bar), con riferimento sia agli spazi destinati al pubblico, sia agli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici.

### **(TC.2) Attività commerciali al dettaglio di maggiori dimensioni:**

Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. Corrisponde alla categoria catastale D.8.

Si distinguono in:

- (TC.2.1) Medio-grandi strutture di vendita al dettaglio

Trattasi di esercizi e centri commerciali per il commercio al dettaglio di merci su aree private in sede fissa, aventi superficie di vendita superiore 800 mq. e fino a 1.500 mq.

L'uso risulta inoltre così articolato:

- (TC.2.1/a) *Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto.*

- (TC.2.1/n) *Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.*

- (TC.2.2) Grandi strutture di vendita al dettaglio

Trattasi di esercizi per il commercio al dettaglio di merci su aree private in sede fissa, aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita.

L'uso risulta inoltre così articolato:

- (TC.2.2/a) *Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto.*

- (TC.2.2/n) *Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.*

### **(TC.3) Attività commerciali all'ingrosso:**

Trattasi di esercizi per il commercio prevalentemente all'ingrosso su aree private in sede fissa, nei settori alimentari ed extra-alimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto, ed i relativi uffici, mense, depositi e altri servizi, nonché spazi destinati a modesti processi produttivi strettamente complementari. Corrisponde alle categorie catastali C/1 e D/8

### **(TC.4) Centri commerciali di vicinato e d'attrazione di livello inferiore:**

Si definisce centro commerciale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica ed usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).

Deve essere considerata unitariamente, ai fini di individuazione delle norme sulle procedure autorizzative e delle prescrizioni e requisiti urbanistici, l'aggregazione di più esercizi commerciali, anche se collocati in unità edilizie distinte, purché situate in un lotto unitario e dotate di collegamenti funzionali ed, in ogni caso, quando gli esercizi siano collocati in unità edilizie fisicamente accostate.

Si suddividono in (Delib. C.R. 1253/1999 come modificata e integrata con Delib.C.R. 653/2005):

- (TC.4.1) Centri commerciali di vicinato

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

- (TC.4.2) Centri commerciali d'attrazione di livello inferiore

Quelli comprensivi di medie strutture e/o di grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq. di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10.000 mq. per le strutture non alimentari e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.

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

I **“complessi commerciali di vicinato”** o **“gallerie commerciali di vicinato”** sono formati da una aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie esistenti destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato eventualmente con la presenza anche di medio piccole strutture di vendita, e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti. Nell'ambito di tali complessi è consentita nei comuni con meno di 10.000 abitanti la presenza anche di una media struttura di vendita fino a 1500 mq.

La realizzazione di tali complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato è ammessa solo nell'ambito di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente con opere di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo anche nell'ambito di piani di recupero e di programmi di riqualificazione.

Per tali complessi o gallerie non trova applicazione la disciplina dei centri commerciali se realizzati all'interno della zona A come individuata dallo strumento urbanistico vigente. Per gli stessi non si considera quindi la superficie di vendita complessiva: sia le procedure autorizzative, sia le prescrizioni e i requisiti urbanistici di cui ai punti successivi si applicano con riferimento ai singoli esercizi.

Nel caso di “complessi e di “gallerie”, aventi le caratteristiche sopra descritte, realizzati in unità edilizie esistenti, al di fuori della zona A, purché non si superi la superficie di vendita complessivi di 2500 mq. nei comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti e di 3.500 mq. nei rimanenti comuni, viene considerata la superficie di vendita complessiva ai soli fini della applicazione delle norme specifiche sugli standards urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e lo scarico merci.

Corrispondono alle categorie catastali di appartenenza di ogni singola unità immobiliare componente e costituente il centro commerciale (in coerenza con la Circ. Agenzia del Territorio n. 4 del 16/05/2006) quali ad esempio C.1, C.2, C.3, D.8, A.10, D.5, ecc.

#### **(TC.5) Attività espositive:**

Tale uso comprende: esposizioni, mostre, fiere, ed usi analoghi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico sia agli spazi di servizio e di supporto, sia ad uffici, agenzie ed altri usi complementari all'attività fieristica. Corrisponde alla categoria catastale D/8.

#### **(TC.6) Artigianato di servizio e laboratori per arti e mestieri:**

Tale uso comprende tutte le attività di tipo artigianale e di servizio; compreso attività produttive manifatturiere solo se laboratoriali e con una dimensione massima di 6 addetti e Sc max mq. 100. Sono compresi anche le funzioni annesse a tale attività (di servizio, di supporto, di magazzino e volumi tecnici). Corrisponde alla categoria catastale C.3.

Si distingue in:

- (TC.6.1) Laboratori per arti e mestieri e artigianato di servizio compatibile con la funzione residenziale.
- (TC.6.2) Laboratori per arti e mestieri e artigianato di servizio non compatibile con la funzione residenziale.

“I preliminari requisiti di compatibilità con la funzione residenziale e di insediabilità delle attività artigianali di servizio e produttivo, sono definiti come segue:

- a) attività non soggetta al rilascio del certificato prevenzione incendi;
- b) emissioni sonore rientranti nei limiti previsti dalla specifica zonizzazione acustica comunale;
- c) attività non rientrante nell'elenco delle industrie insalubri di prima classe di cui al DM 05.09.1994;
- d) emissioni in atmosfera considerate ad inquinamento atmosferico poco significativo (comprese nell'elenco degli impianti e delle attività in deroga di cui all'art. 272 comma 1 del D.Lgs n° 152/2006, elencati nell'All. IV Parte I);
- e) scarichi liquidi in pubblica fognatura entro i limiti quali/quantitativi stabiliti dal Gestore del Servizio Idrico Integrato;
- f) se detengono e/o impiegano sostanze elencate nel D. Lgs. 105/2015 (relativo alle aziende a rischio di incidenti rilevanti), ne limitano la quantità ad almeno 1/100 di quelle previste per la notifica.

Nuovi insediamenti artigianali di servizio o produttivo, in deroga ai predetti requisiti, potranno essere acconsentiti solamente previo parere favorevole da parte degli Enti competenti in materia di tutela e prevenzione igienico-ambientale.

#### **(TC.7) Magazzini e locali di deposito**

Si intendono compresi in tale uso il magazzinaggio, il deposito, sia di pertinenza di attività commerciali o artigianali, sia autonomi, purché di limitate dimensioni non superiori a mq. 300 di Sc. Dimensioni superiori rientrano nella classificazione PM.3 (deposito e stoccaggio di merci) Non sono mai compresi in tali usi presenze commerciali e processi produttivi, mentre sono compresi usi connessi e complementari quali uffici, volumi tecnici e simili. Corrisponde alle categorie catastali C/2, A/10, B/8, C/7.

#### **FUNZIONI TERZIARIE DIREZIONALI - (TD):**

##### **(TD.1) Uffici e studi privati:**

In tale uso si intendono comprese le attività direzionali (finanziarie, amministrative e terziarie in genere), di tipo minore e di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico. In questo uso sono ricompresi gli studi ed uffici professionali, compresi gli studi medici singoli e le agenzie immobiliari. Pur senza definire specifiche soglie dimensionali, sono considerati funzionali a tali usi gli organismi edilizi caratterizzati da un forte frazionamento delle singole attività. In tale termine sono compresi anche gli usi di servizio e di supporto a tale attività che utilizzano spazi come archivi, locali per campionari, locali per elaborazione dati, le mense e altri servizi, spazi tecnici ecc. Corrisponde alla categoria catastale A.10.

##### **(TD.2) Attività amministrative e direzionali, a forte concorso di pubblico:**

Si intendono compresi in tale uso le attività terziarie a carattere amministrativo e direzionale, pubbliche e private, (attività amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza di interesse generale, ecc), che comportino generalmente un elevato concorso di pubblico.

Si ha elevato concorso di pubblico quando almeno la metà delle attività insediate (misurata in Sc sul totale della Sc prevista) sono caratterizzate per un rapporto organico e continuativo con il pubblico. In tale uso rientrano le agenzie e gli sportelli bancari, assicurativi, gli uffici postali, e simili; sedi politiche, amministrative e sindacali di scala urbana e di rappresentanza, sedi per gli uffici periferici della Pubblica Amministrazione, dello Stato, della Protezione Civile, uffici finanziari, giudiziari e di rappresentanza istituzionale e in genere, per gli usi pubblici, le attività previste alle lettere c) e d) dell'art. A-24 dell'allegato 'Contenuti della Pianificazione' della L.20/2000 e smi. Sono compresi anche gli usi annessi, di supporto e di servizio a tale attività oltre ai volumi tecnici (quali le mense, gli archivi, bar, ristoranti, mense, sedi associative, sale-riunione, ecc). Corrisponde alle categorie catastali A/10, B/4, C/1 e D/5

### **(TD.3) Attività amministrative e direzionali, a minore concorso di pubblico:**

Sono compresi le attività e gli usi di cui alla precedente voce (TD.2) che comportino generalmente un basso concorso di pubblico. Si ha basso o minore concorso di pubblico quando meno della metà delle attività insediate (misurata in Sc sul totale della Sc prevista) sono caratterizzate per un rapporto organico e continuativo con il pubblico. Corrisponde alle categorie catastali A/10, B/4, C/1 e D/5.

### FUNZIONI TERZIARIE DI SERVIZIO E SOCIALI - (TSS):

#### **(TSS.1) Scuole dell'obbligo, asili e scuole materne:**

Comprende le strutture adibite all'istruzione, sia pubbliche che private: asilo nido, scuola dell'infanzia, scuola primaria e secondaria di primo grado comprensivi di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi di pertinenza destinate al gioco ed allo sport. Corrisponde alla categoria catastale B.5.

#### **(TSS.2) Istruzione superiore, di specializzazione e professionale:**

Questo uso comprende tutte le scuole, gli istituti di istruzione e le attività scolastiche oltre l'obbligo, in tutte le loro articolazioni, sia pubbliche che private, (medie superiori, scuole di specializzazione, scuole professionali, sedi universitarie e per la ricerca).

Le relative attrezzature comprendono tutti gli spazi e le funzioni di servizio, di supporto e complementari, oltre agli spazi tecnici. E' prevista altresì la presenza di servizi accessori destinati a bar, spaccio, mensa, servizi di rappresentanza ed associativi, sale-riunioni, ecc. Corrisponde alle categorie catastali B/5 e D/8.

#### **(TSS.3) Attività socio sanitarie:**

Questo uso comprende i presidi sociosanitari, ospedali, case di cura, cliniche, poliambulatori, servizi sanitari per gli anziani, per gli handicappati, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, ecc. ed in genere tutte le attrezzature sociosanitarie, pubbliche e private, ed assimilabili, quando non hanno il carattere di servizio di quartiere o di base. Sono compresi altresì tutti gli usi e le funzioni complementari, gli spazi di servizio e di supporto, le sale di riunione e sedi di rappresentanza, le mense ed i servizi del personale, gli spazi tecnici. Corrisponde alle categorie catastali B/2, B/3 e D/4.

#### **(TSS.4) Attività culturali:**

Questo uso comprende le attrezzature culturali, pubbliche o private, quali centri civici, centri sociali, musei, pinacoteche, gallerie, attività espositive biblioteche, sale riunione, centri ed istituti culturali in genere, centri e sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici e privati, monumenti, ivi compresi attività di servizio, di supporto e tecniche. Corrisponde alle categorie catastali B/4, B/6 ed eventualmente E/8.

#### **(TSS.5) Attività di spettacolo, teatri, cinematografi, sale per concerti e simili:**

Comprende tutte le attrezzature, pubbliche e private, per lo spettacolo e il divertimento, quali teatri, cinema, auditorium, sale per concerti, sale da ballo, discoteche, impianti per lo sport-spettacolo e simili. Include gli spazi di servizio e di supporto, le attività complementari e i volumi tecnici. Corrisponde alla categoria catastale D.3.

Può suddividersi nelle seguenti sottocategorie:

- (TSS.5.1) Attività di spettacolo con limitato effetto di disturbo sul contesto urbano
- (TSS.5.2) Attività di spettacolo non rientranti nelle fattispecie TSS.5.1

#### **(TSS.6) Spazi a verde e relative attrezzature:**

In questo uso sono compresi: gli spazi previsti alle lettere f) e g) dell'art. A24 dell'allegato 'Contenuti della Pianificazione' della LR 20/2000 e s.m.i., le aree destinate a verde, la ricreazione, parchi e giardini, nonché per le relative attrezzature, impianti e servizi necessari per il gioco e lo sport, coperte o scoperte oltre ai

servizi complementari, di ristoro e le edicole dei giornali; nell'uso possono essere ricomprese piazze, pedonali e parcheggi pubblici di U2. Corrisponde alle categorie catastali C/4, E/4 ed eventualmente C/5.

**(TSS.7) Attività sportive ricreative:**

Comprende tutte le attrezzature sportive e ricreative, campi addestramento, pubbliche e private, scoperte e coperte, quando non hanno il carattere prevalente di attrezzature per lo spettacolo, oltre a funzioni di ristoro legate all'attività sportiva. Corrisponde alle categorie catastali C/4, E/4 e D/6.

**(TSS.8) Esercizio pubblico dei culti e servizi religiosi:**

Gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, servizi sociali, culturali, ricreativi e sportivi, e simili. Corrisponde alla categoria catastale E.7 ed eventualmente B/7.

**(TSS.9) Usi cimiteriali:**

Sono compresi i fabbricati e le costruzioni nei cimiteri e tutte le attività di carattere cimiteriale, come la tumulazione, l'incinerazione, il culto dei defunti. Sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alle attività insediate ed i servizi per il pubblico. L'uso è regolamentato anche dalle specifiche norme di legge. Corrisponde alle categorie catastali E.8 e B/7.

**(TSS.10) Attrezzature per la mobilità:**

Comprende gli impianti e le attrezzature, pubbliche e private, per il sistema della mobilità nel suo complesso, le stazioni, le rimesse, garages, autorimesse entro e fuori terra e i parcheggi attrezzati (quando non sono di urbanizzazione U1 ed U2 né pertinenziali), distributori di carburante per autotrazione, e simili; sono altresì compresi i relativi servizi complementari ed accessori, di supporto e tecnici, funzioni connesse quali assistenza automobilistica, servizio e lavaggio, piccole attività commerciali, bar, piccoli uffici; le attività commerciali sono ammesse fino ad una quota massima pari al 20% della Sc destinata all'attività principale e limitate all'utenza automobilistica.

Sono esclusi dal conteggio della Sc i parcheggi scoperti ricavati al piano di campagna.

Corrisponde alle categorie catastali C/1, C/6, E/1, E/2, E/3, ed eventualmente E/4.

**(TSS.11) Attrezzature tecniche, tecnologiche e particolari:**

Comprende le attrezzature, pubbliche e private, che hanno un carattere prevalentemente finalizzato all'esercizio ed alla gestione di un servizio tecnico o di una funzione tecnologica per il territorio, gli insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti e dei servizi tecnologici urbani e produttivi; quali cabine e centrali di quartiere, macello, mercato bestiame, impianti di trattamento rifiuti solidi e reflui, le centrali e sottostazioni tecnologiche, gli impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, gli impianti per la regolazione delle acque, isole ecologiche, aree ecologico e ambientali e simili. Ne fanno parte altresì gli spazi di servizio, di supporto, i locali accessori e gli spazi tecnici. Corrisponde alle categorie catastali B/8, C/2, C/7, E/3, E/4, E/5, E/6, E8 ed eventualmente E/9.

**FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE ED ASSIMILABIL - (PM):**

**(PM.1) Opifici, Attività industriali e artigianali manifatturiere:**

Comprende gli opifici, i laboratori, gli stabilimenti ed impianti produttivi e i fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni; coi relativi servizi, accessori, uffici, locali di deposito e complementari.

E' ammessa la presenza di funzioni residenziali nei termini e modalità indicate dagli specifici articoli di RU/RE.

Le superfici destinate a funzioni residenziali fanno parte a tutti gli effetti della consistenza aziendale ed il loro utilizzo non può avvenire in modo autonomo. La realizzazione di funzioni residenziali è subordinata e disciplinata da specifico atto convenzionale da stipulare tra richiedente e A.C., registrato e trascritto a cura del richiedente, nel quale si evinca il vincolo di nesso funzionale degli alloggi di custodia stessi con l'attività.

La perdita del nesso funzionale tra l'alloggio e l'attività produttiva, costituisce a tutti gli effetti mutamento di destinazione d'uso. Corrisponde alle categorie catastali D.1, D.7 e D/9.

Si distingue in:

- (PM.1.1) Opifici, attività industriali e produttive compatibili con l'ambiente urbano Tale uso comprende tutti i tipi di attività industriale e artigianale caratterizzati in senso produttivo, e tali da risultare sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente urbano. La compatibilità, dal punto di vista della molestia e della nocività, con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta dei processi, viene verificata dall'U.S.L. esclusivamente sulla base della normativa vigente. In tale termine sono compresi anche gli usi annessi a tale attività (gli uffici, i magazzini, le mostre, gli spazi di servizio e di supporto, le mense, gli altri servizi, gli spazi tecnici).
- (PM.1.2) Opifici, attività industriali e produttive non compatibili con l'ambiente urbano Tale uso comprende tutti i tipi di attività industriali e artigianale caratterizzati in senso produttivo e tali da risultare incompatibili con l'ambiente urbano. L'incompatibilità viene verificata con le medesime modalità di cui al precedente uso PM.1.1.

#### **(PM.2) Meccatronica agricola:**

L'uso comprende esclusivamente attività di ricerca e produzione di componenti in cui la meccanica e l'elettronica sono finalizzate all'ammodernamento e al potenziamento della produzione agricola. E' localizzabile in un solo e specifico ambito del territorio comunale indicato dal PSC e deve esprimersi in un unico insediamento costituente un'unica unità fondiaria definita, dimensionata e caratterizzata da un apposito PUA. Comprende spazi per l'attività manifatturiera, laboratori di ricerca e analisi, uffici, depositi e magazzini, campo prova, mensa e altri utilizzi di servizio, complementari e accessori. Corrisponde alla categoria catastale D.7.

#### **(PM.3.) Depositi e stoccaggio di merci:**

Si intendono compresi in tale uso il magazzinaggio, il deposito, lo stoccaggio di merci, con la finalità della raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione; sia di pertinenza delle imprese produttive, sia esterni a queste e di servizio generale, compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso, i depositi all'aperto, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi. Sono comprese anche le sole attività di magazzinaggio e deposito di dimensioni superiori a mq 300 di Sc. A tali usi possono accompagnarsi presenze parziali di commercio all'ingrosso e processi produttivi complementari. In tale termine sono compresi anche gli usi annessi a tale attività (di supporto e di servizio, le mense, gli uffici complementari e gli spazi tecnici). Corrisponde alle categorie catastali C/2, C/7, B/8 e E/4.

#### **(PM.4) Attrezzature ed impianti fissi di telefonia mobile**

L'uso comprende tutte le attrezzature e gli impianti di carattere prettamente tecnico e tecnologico relativi agli impianti fissi di telefonia mobile. L'uso si definisce compatibile con aree ad uso pubblico o dove l'interesse pubblico risulta oggettivamente prevalente.

Il Regolamento comunale per la gestione e l'esercizio di impianti di telefonia mobile ed altri impianti di telecomunicazioni, ove esistente, specifica le tipologie di impianto consentite all'interno delle aree individuate per l'installazione di nuovi siti di telefonia mobile e UMTS e le procedura per la collocazione degli stessi.

Sono assimilabili le attrezzature pertinenti all'impianto fisso di telefonia mobile (shelter o simili).

Corrisponde alle categorie catastali D/1, D/7, D/8.

#### **FUNZIONI RURALI - (FR):**

Nei successivi punti vengono definiti i diversi usi del territorio rurale che, opportunamente combinati insieme, costituiscono, salvo diverse indicazioni, gli usi previsti per gli interventi ammessi negli ambiti del territorio rurale.

**(FR.1) Abitazioni e residenza rurale:**

Tale uso comprende, oltre alla residenza vera e propria, come previsto per la residenza civile (A.0), anche i relativi spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi, ecc.). Tale uso comprende inoltre attività laboratoriali (comprese le Acetaie, anche nei sottotetti), purché non abbiano carattere molesto e inquinante e rispettino i requisiti richiesti dal presente regolamento.

**(FR.2) Locali di servizio rustico aziendali e interaziendali:**

Tali usi comprendono: depositi di attrezzi e di materiali connessi con le attività agricole, rimessaggio per macchine agricole ed analoghe prestazioni assimilabili, al servizio dell'azienda agricola singola o associata. Tali usi possono inoltre comprendere gli allevamenti che, avendo un utilizzo in ambito per lo più familiare, non rientrano negli allevamenti zootecnici come di seguito descritti.

**(FR.3) Allevamento zootecnico di tipo aziendale ed interaziendale per bovini:**

Tale uso comprende le attività connesse all'allevamento di bovini a vario titolo, comprese quelle di servizio collegate con l'attività primaria, quali depositi, uffici.

**(FR.4) Allevamento zootecnico di tipo aziendale ed interaziendale per zootecnia minore:**

Tale uso comprende le attività connesse all'allevamento di animali rientranti nella zootecnia minore (polli, conigli, ovini, caprini, ecc.), comprese quelle di servizio collegate con l'attività primaria, quali depositi, uffici.

**(FR.5) Allevamento suinicolo per esclusivo autoconsumo:**

Tale uso comprende le attività connesse all'allevamento di suini per autoconsumo, comprese quelle di servizio collegate con l'attività primaria, quali depositi, uffici.

**(FR.6) Allevamento suinicolo aziendale ed interaziendale (non per autoconsumo):**

Tale uso comprende le attività connesse all'allevamento aziendale ed interaziendale di suini non per autoconsumo, comprese quelle di servizio collegate con l'attività primaria, quali depositi, uffici.

**(FR.7) Allevamento intensivo bovino:**

Tale uso comprende le attività connesse all'allevamento intensivo di bovini a vario titolo, comprese quelle di servizio collegate con l'attività primaria, quali depositi, uffici.

**(FR.8) Allevamento intensivo suino:**

Tale uso comprende le attività connesse all'allevamento intensivo di suini a vario titolo, comprese quelle di servizio collegate con l'attività primaria, quali depositi, uffici.

**(FR.9) Allevamento intensivo di zootecnia minore:**

Tale uso comprende le attività connesse all'allevamento intensivo di zootecnia minore (avicunicola, ovini, caprini, ecc.) a vario titolo, comprese quelle di servizio collegate con l'attività primaria, quali depositi, uffici. Sono compresi pure tutte le attività direttamente connesse con la pratica dell'allevamento ittico con finalità produttive, comprese le eventuali infrastrutture complementari quali invasi, vasche, ecc. e compresi gli invasi ('laghetti') destinati alla pesca del prodotto della itticoltura.

**(FR.10) Impianti aziendali ed interaziendali di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli:**

Tale uso comprende le attività di trasformazione, prima lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici (lattiero caseari, ecc.), collegate con le aziende agricole singole o associate, e da svolgersi in caseifici, cantine, frigoriferi, industrie conserviere, mulini e mangimifici, magazzini, cantine e industrie per la lavorazione dei mosti, ecc.

**(FR.11) Serre intensive:**

Tale uso comprende le 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 costituisca il substrato per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione delle colture agrarie coltivate nell'azienda.

**(FR.12) Lagoni di accumulo, impianti e strutture di depurazione dei reflui zootecnici:**

Tale uso comprende l'accumulo (e la maturazione) di liquami di origine zootecnica, destinati ad uso agronomico mediante spandimento, nonché la realizzazione di eventuali infrastrutture complementari.

Sono compresi anche gli impianti di depurazione dei liquami, quando siano collegati ad una specifica azienda e non abbiano il carattere di struttura complementare ad altro uso.

Per tutto quanto riguarda le prescrizioni specifiche relative alla costruzione dei lagoni di accumulo dei liquami, ed allo spandimento agronomico dei liquami stessi, si fa riferimento alle Norme contenute nel Piano di Coordinamento degli Allevamenti Suinicoli e/o Piano di spandimento delle deiezioni animali.

**(FR.13) Spacci e punti vendita per produzioni aziendali:**

Sono comprese le attività di vendita diretta dei prodotti rurali o zootecnici prodotti dalla propria azienda agricola.

**(FR.14) Strutture a servizio della meccanizzazione agricola:**

Tale uso comprende la produzione di servizi diretti alle attività agricole e zootecniche ed al servizio delle aziende singole o associate, ma non appartenenti ad una specifica azienda, comprendendo anche il rimessaggio e la manutenzione, riparazione e il deposito macchine agricole ad uso aziendale o interaziendale.

**(FR.15) Strutture per attività agrituristiche:**

In tale uso, secondo quanto previsto dalla L.R. 04/2009 e s.m.i. sono comprese le attività stagionali di ricezione, ospitalità e ristorazione (quali: dare alloggio in locali dell'azienda agricola, ospitare in spazi aperti attrezzati, somministrare pasti e bevande, vendere e far degustare prodotti aziendali (compresa la mescita del vino), allevare cavalli ad uso ricreativo (ippoturismo), organizzare attività ricreative, culturali, escursionistiche, musicali e sportive di trattenimento degli ospiti), esercitate dagli imprenditori agricoli attraverso l'utilizzazione della propria azienda agricola, vale a dire delle strutture esistenti, anche all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa.

**(FR.16) Maneggi o aree attrezzate per equitazione:**

Si intendono strutture adibite all'addestramento, ricovero e utilizzo nelle varie forme dei cavalli, compreso strutture per l'insegnamento dell'equitazione e servizi connessi, purché di capienza non superiori a n. 10 cavalli; oltre tale quantità sono da considerarsi a tutti gli effetti quali allevamenti zootecnici.

**FUNZIONI DIVERSE:**

**Usi assimilabili per analogia:**

Qualora si presentino usi non specificatamente previsti dalle presenti Norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli, previsti dal presente Capo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sul Sistema della mobilità.

**Usi transitori di aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche:**

In tutte le aree a destinazione pubblica, o di uso pubblico, il Servizio comunale competente rilascia in via transitoria, sentita eventualmente la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, eventuali autorizzazioni amministrative come regolamentate dal RE, per le utilizzazioni temporanee anche private delle aree stesse, limitatamente al tipo di utilizzazione ed alle modalità di cui al presente articolo. Le utilizzazioni che possono essere consentite, escludono comunque il rilascio di titoli abilitativi.

Tutte le suddette utilizzazioni autorizzate dai Servizi comunali competenti, sono a titolo precario, e si intendono rilasciate a termine, cosicché l'autorizzazione stessa decade automaticamente allo scadere del termine obbligatorio e perentorio fissato nella autorizzazione stessa. L'autorizzazione decade anche con la

deliberazione di avvio, da parte del Comune, dell'eventuale procedura espropriativa. In ogni caso il Servizio comunale che ha rilasciato l'autorizzazione, con provvedimento immediato, può procedere alla revoca della stessa, qualora l'utilizzazione temporanea contrasti con gli obiettivi della pianificazione urbanistica comunale, produca disturbi, intralci alla circolazione, comprometta la qualità dell'ambiente, comporti danni al decoro urbano, ai pubblici servizi ed alla salute pubblica.

Il richiedente l'autorizzazione a titolo precario si impegna, alla decadenza, a restituire l'area in ripristino alle condizioni originarie, provvedendo a sua cura e spese alla rimozione di eventuali rottami ed alla risistemazione del terreno.

Gli usi che possono essere autorizzati in modo temporaneo sono:

- l'uso in essere, anche mediante operazioni di manutenzione ordinaria e in eventuali edifici o impianti esistenti, purché ciò non comporti il rilascio di titolo abilitativo;
- l'uso agricolo che comportino normali operazioni colturali e tecniche agronomiche di tipo non molesto, con esclusione dello spandimento di liquami a scopo fertilizzante;
- l'utilizzazione legata allo svolgimento di manifestazioni sportive, culturali e ricreative, compreso le feste e sagre di paese, che non comportino la costruzione di manufatti edilizi, ma si limitino alla installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano diretti a soddisfare esigenze di carattere meramente temporaneo;
- la presenza temporanea, e nell'ambito della normativa vigente, di attrezzature per gli spettacoli ambulanti; in tal caso potranno essere predisposte le opere di urbanizzazione primaria necessarie, purché venga mantenuta una pavimentazione permeabile.
- altre situazioni simili o assimilabili per analogia. In ognuno dei casi precedenti deve essere sempre salvaguardato l'eventuale patrimonio arboreo di alto fusto e arbustivo esistente.

In ognuno dei casi precedenti deve essere sempre salvaguardato l'eventuale patrimonio arboreo di alto fusto e arbustivo esistente.

#### **Acetaia:**

Nei progetti di recupero di edifici esistenti, o di ampliamento, o di nuove costruzioni residenziali è ammessa in ogni ambito del territorio comunale, la realizzazione di locali da destinarsi ad "acetaia a conduzione familiare per la produzione, maturazione ed invecchiamento di aceto balsamico tradizionale di Modena anche in eccedenza agli indici di zona. Le eccedenze sono consentite se i locali da adibirsi ad "Acetaia" risponderanno ai seguenti requisiti:

#### **UBICAZIONE:**

-preferibilmente nel sottotetto e preferibilmente sui lati sud ed ovest;

#### **DIMENSIONI:**

a- superficie massima mq. 40

b-altezza media ml. 2,40

c-altezza minima m. 1,50

#### **CARATTERISTICHE:**

-accessibilità da vano scala

-composizione dell'acetaia almeno 2 vani:

**LOCALE RICOVERO VASELLI** di almeno  $\frac{3}{4}$  della superficie dell'intera acetaia

-soggezione alle escursioni termiche (non deve sottostare alle vigenti normative di isolamento termico)

- garanzia di adeguata ventilazione possibilmente non in riscontro d'aria
- pulibilità agevole del pavimento
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati a calce
- esclusione di tutti gli impianti tecnologici ad eccezione di quello elettrico

LOCALE OPERATIVO:

- Rispetto delle caratteristiche di illuminazione, ventilazione e riscaldamento uguali a quelle dei locali abitabili per garantire un sufficiente benessere all'operatore.
- Rispetto delle vigenti normative di isolamento termico.

I locali che compongono nel loro insieme l'acetaia vengono considerati a tutti gli effetti "locali di servizio" sino ad una superficie di mq. 40.

La proprietà, unitamente alla richiesta di abitabilità, dovrà produrre attestazione dell'avvenuta denuncia al NCEU con la dizione, per detti locali, di "ACETAIA".