



# R.U.E.

Regolamento Urbanistico Edilizio



## ALLEGATO 1 DEFINIZIONI

---

### Progettista

Arch. Paolo Giorgi  
Ing. Matteo Martinelli (aspetti ambientali)

### Consulente

Ing. Paolo Dignatici (aspetti ambientali)

### Consulenza ed elaborazioni GIS

Stemma di Stefano Marzolo

### Il Sindaco

Dott. Filippo Molinari

---

Adottato con delibera di CC n. 22 del 16/04/2009

Controdedito con delibera di CC n. 6 del 29/04/2011

Approvato con delibera di CC n. 31 del 31/08/2011

### Il Responsabile Area Tecnica

Geom. Lamberto Lugli

### Il Responsabile Servizio Edilizia Privata

Geom. Alberto Annovi

## INDICE

<b>CAPO 1 – OGGETTI EDILIZI, PARAMETRI EDILIZI, PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ...</b>	<b>6</b>
Art. 1 – Definizione degli oggetti edilizi .....	6
Art. 1.a – Costruzioni .....	6
Art. 1.b – Edifici, fabbricati, manufatti accessori – .....	6
SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" D. C.R. 279/2010.....	6
Art 1.c – Impianto.....	6
Art. 1.d – Infrastruttura .....	6
Art. 1.e – Manufatti diversi .....	7
Art. 1.f – Unità edilizia o organismo edilizio (U.E.) .....	7
SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" D. C.R. 279/2010.....	7
Art. 1.g – Unità fondiaria .....	7
SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" D. C.R. 279/2010.....	7
Art. 1.h – Unità impiantistica .....	7
Art. 1.i – Unità infrastrutturale .....	7
Art. 1.j – Scomposizione dell'U.E. in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni.....	7
Art. 1.k – Unità abitativa.....	8
SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" D.C.R. 279/2010 .....	8
Art. 1.l - Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione.....	8
Art. 1.m - Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell'edificio	8
Art. 2 – Definizione dei parametri edilizi.....	9
Art. 2.a - Sagoma di una costruzione.....	9
SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" alla D.C.R. 279/2010.....	9
Art. 2.b - Sedime di una costruzione e superficie occupata (SO).....	9
SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" alla D.C.R. 279/2010.....	9
Art. 2.c - Superficie impermeabilizzata e superficie permeabile (SP).....	9
SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" alla D.C.R. 279/2010.....	9
Art. 2.d - Indice di permeabilità .....	9
SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" alla D.C.R. 279/2010.....	9
Art. 2.e - Quota al suolo (QS).....	9
Art. 2.f - Quota massima (Q max) e Quota minima (Q min.) rispetto al suolo .....	9
Art. 2.g - Superficie coperta (SC) .....	10
SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" alla D.C.R. 279/2010.....	10
Art. 2.h - Rapporto di copertura (Q) .....	10
Art. 2.i - Superficie utile (SU) e Superficie non residenziale/accessoria (Snr).....	10
Art. 2.j - Specificazioni sulla misurazione della SU e della Snr .....	10
SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" D.C.R. 279/2010 .....	10
Art. 2.k - Superficie Complessiva (SC).....	10
SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" D.C.R. 279/2010 .....	10
Art. 2.k bis - Superficie lorda (Sl). .....	10
Art. 2.l - Superficie di vendita (SV) .....	10
SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" D.C.R. 279/2010 .....	10
Art. 2.m - Altezza utile.....	10
Art. 2.n - Altezza del fronte di un edificio (HF).....	10
Art. 2.o - Altezza di un edificio (H).....	10
Art. 2.o.1 - Altezza massima (Hm). .....	10
SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" D.C.R. 279/2010 .....	10
Art. 2.p - Numero di piani di un edificio (NP, NPT).....	10
Art. 2.q - Volume Utile (Vu). .....	11

Art. 2.r - Volume lordo (VI) .....	11
Art. 2.s – Volume totale (Vt) .....	11
Art. 2.t – Distanze .....	11
Art. 2.u - Distanza da un confine .....	11
Art. 2.v - Distanze minime dai confini .....	11
Art. 2.w - Distanza dal confine di proprietà (Dc) .....	11
Art. 2.x - Distanza dal confine di zona di interesse pubblico (Ds) .....	11
Art. 2.y - Distanza fra pareti antistanti di due edifici (De) .....	11
Art. 2.z - Deroghe alle distanze .....	11
Art. 3 – Definizione dei parametri e indici urbanistici .....	11
Art.3.a Ambito e sub-ambito .....	11
Art.3.b - Campo di applicazione di una norma .....	12
Art. 3.c - Superficie territoriale (ST) e Indice di utilizzazione territoriale (UT)-Densità Territoriale .....	12
Art. 3.d - Superficie fondiaria (SF) e Indice di utilizzazione fondiaria (UF)-Densità Fondiaria .....	12
Art. 3.e - Lotto edificabile .....	12
Art. 3.f – Superficie minima di intervento (SM) .....	12
Art. 3.g - Carico urbanistico .....	13
Art. 3.h - Potenzialità edificatoria (P.E.) .....	13
Art. 3.i – Piani Urbanistici Attuativi (PUA) .....	13
Art.3.l – Progetti Unitari Convenzionati (PUC) .....	13
Art.3.m - Dotazioni territoriali .....	13
Art. 3.n - Dotazioni ecologiche e ambientali .....	13
Art.3.o - Superficie fondiaria dell'unità agricola (SFa) .....	14
Art.3.p – PSA .....	14
Art. 3.q - Imprenditore agricolo a titolo principale (IATP) .....	14
Art.3.r - Centro aziendale agricolo .....	14
Art.3.s - Superficie Agricola Utilizzata (SAU) .....	14
Art.3.t - Servizi aziendali e interaziendali .....	14
Art.3.u - Allevamento domestico .....	14
Art.3.v- Allevamento zootecnico aziendale/interaziendale .....	14
Art.3.w - Allevamento intensivo .....	14
Art.3.x - Serra fissa .....	15
<b>CAPO 2 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI .....</b>	<b>15</b>
Art. 4 - Intervento .....	15
Art. 5 - Tipi di intervento .....	15
Art. 6 - Nuova urbanizzazione .....	16
Art. 7 - Ristrutturazione urbanistica .....	16
Art. 8 - Manutenzione ordinaria (MO) .....	16
Art. 9 - Manutenzione straordinaria (MS) .....	17
Art. 10 – Restauro scientifico (RS) CATEGORIA DI INTERVENTO A1 TAV. 2 PSC .....	18
Art. 11 – Restauro e Risanamento conservativo (RC) CATEGORIA DI INTERVENTO A2 TAV. 2 PSC .....	19
Art. 12 - Ripristino Tipologico (RT) .....	21
Art. 13 - Ristrutturazione edilizia (RE) .....	21
Art. 15 - Nuova costruzione (NC) .....	24
Art. 16 - Ampliamento (AM) .....	24
Art. 17 - Demolizione (D) .....	24
Art. 18 - Modificazione morfologica del suolo (MM) .....	25

Art.19 - Interventi di miglioramento e adeguamento sismico.....	25
Art. 20– Installazione di elementi di arredo o di servizio (AR) .....	25
Art. 21- Cambio d'uso (CD) .....	25
<b>CAPO 3 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO .....</b>	<b>26</b>
Art. 22- Casistica degli usi del territorio.....	26
Art. 23- Uso esistente .....	35
Art. 24 – Rimandi alla D. C. R. 279/2010 .....	35

## ABBREVIAZIONI

### Parametri urbanistici

ST = Superficie Territoriale

SF = Superficie Fondiaria

UT = Indice di Utilizzazione Territoriale

UF = Indice di Utilizzazione Fondiaria

SM = Superficie Minima di intervento

CU = Carico Urbanistico

P = Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria

Pr = Parcheggi pertinenziali di uso riservato

Pc = Parcheggi pertinenziali di uso comune

U = Aree per standard di urbanizzazione (diverse dai parcheggi)

### Parametri Edilizi

UE = Unità Edilizia

UI = Unità Immobiliare

SC = Superficie Complessiva

SU = Superficie utile

Sac = superficie accessoria

Sq = Superficie coperta

Q = Rapporto di copertura

SP = Superficie Permeabile

SO = Superficie Occupata

SV = Superficie di vendita

Sag. = Sagoma

V.l = Volume lordo

V.t = Volume totale

h = Altezza utile netta media

HF = Altezza del fronte di un edificio

H = Altezza di un edificio

NP = Numero di piani convenzionale

NPT = Numero di piani totale

### Strumenti attuativi preventivi e programmi attuativi

PUA = Piano Urbanistico Attuativo

P.P. = Piano Particolareggiato

P.d.R. = Piano di Recupero

P.E.E.P. = Piano di Edilizia Economica e Popolare

P.I.P. = Piano di Insediamenti Produttivi

PSA = Piano di Sviluppo Aziendale in adesione al Piano di Sviluppo Rurale

### Tipi di intervento

Tipi di intervento edilizi di costruzione/demolizione

NC = Nuova costruzione

AM = Ampliamento

RI = Ricostruzione

D = Demolizione

Tipi di intervento edilizi di recupero

MO = Manutenzione Ordinaria

MS = Manutenzione Straordinaria

RS = Restauro Scientifico

RC = Restauro e Risanamento Conservativo

RE = Ristrutturazione Edilizia

RU = Ristrutturazione Urbanistica

Altri interventi

MM = Modificazione morfologica del suolo

AR = Installazione di elementi di arredo o di servizio

Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso

CD = Cambio di destinazione d'uso

Varie

RUE = Regolamento urbanistico-edilizio

PSC = Piano Strutturale Comunale

POC = Piano Operativo comunale

P.T.P.R. = Piano Territoriale Paesistico Regionale

P.T.C.P. = Piano Territoriale Paesistico Regionale

C.Q. = Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio

U.T.C. = Ufficio Tecnico Comunale

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

### **Art. 1 – Definizione degli oggetti edilizi**

#### **Art. 1.a – Costruzioni**

1. Costruzione edilizia, opera edilizia, o semplicemente costruzione è qualsiasi manufatto, fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e permanenza. A prescindere dai materiali e dalle tecniche costruttive impiegate, la costruzione è il prodotto di una trasformazione urbanistico-edilizia del territorio, con perdurante modifica dello stato dei luoghi.

2. Ai fini del presente Regolamento le costruzioni edilizie sono classificate in quattro categorie:

- gli edifici,
- gli impianti, o strutture tecnologiche;
- le infrastrutture;
- i manufatti diversi.

#### **Art. 1.b – Edifici, fabbricati, manufatti accessori – SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" D. C.R. 279/2010**

#### **Art 1.c – Impianto**

1. Impianto è qualunque costruzione stabile, non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto atto al contenimento di persone o cose.

2. Sono ad esempio impianti, o strutture tecnologiche: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici); silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno; bacini di accumulo di liquidi o liquami; antenne di trasmissione o ricezione (con esclusione delle antenne di ricezione del singolo utente finale o condominio, che costituiscono un impianto dell'edificio); torri piezometriche; tralicci; nastri trasportatori; cabine elettriche (quando non costituiscono pertinenze di un edificio); centrali termiche non di pertinenza di edifici; impianti di **produzione e** trasformazione di energia; impianti di potabilizzazione e di depurazione; discariche e inceneritori di rifiuti; autosilos meccanizzati, e quanto può essere assimilato ai predetti.

#### **Art. 1.d – Infrastruttura**

1. Sono infrastrutture quelle costruzioni diverse dagli edifici, che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio.

2. Sono infrastrutture:

- a) le infrastrutture per la mobilità: ad esempio strade, percorsi pedonali e ciclabili, aeroporti, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone o merci, quali autoporti, piattaforme logistiche, metropolitane, tramvie, teleferiche, e simili;
- b) le infrastrutture tecnologiche per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e per la comunicazione di informazioni tramite condutture, ad esempio: acquedotti, fognature, canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche e simili.

### **Art. 1.e – Manufatti diversi**

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

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

### **Art. 1.f – Unità edilizia o organismo edilizio (U.E.)**

**SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" D. C.R. 279/2010**

### **Art. 1.g – Unità fondiaria**

**SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" D. C.R. 279/2010**

### **Art. 1.h – Unità impiantistica**

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

### **Art. 1.i – Unità infrastrutturale**

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

### **Art. 1.j – Scomposizione dell'U.E. in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni**

1. Si definisce unità immobiliare, comprensiva delle eventuali proprie pertinenze, la minima porzione di unità edilizia che sia idonea ad assolvere con autonomia la funzione alla quale è destinata (alloggio, negozio, magazzino, laboratorio, ecc.). Ciascuna unità edilizia può essere composta da una o più unità immobiliari.

2. Sono pertinenze di un'unità immobiliare:

- gli spazi aperti, quali terrazze, giardini, cortili e simili, di esclusiva pertinenza;
- gli spazi chiusi, quali cantine, soffitte, autorimesse di esclusiva pertinenza.

3. Sono parti comuni di un'unità edilizia composta da più unità immobiliari gli spazi chiusi o aperti non facenti parte di alcuna U.I., né di pertinenza esclusiva di alcuna di esse, ma in



comunione fra le unità immobiliari; ciascuna unità immobiliare deve avere almeno un ingresso autonomo dall'esterno dell'edificio o dalle parti comuni dell'edificio.

#### **Art. 1.k – Unità abitativa**

#### **SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" D.C.R. 279/2010**

#### **Art. 1.l - Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione**

1. Con riferimento al diverso grado di protezione degli spazi, si riconoscono:
  - a) Spazi chiusi, detti anche 'vani' o 'locali';
  - b) Spazi aperti coperti;
  - c) Spazi aperti scoperti; o semplicemente spazi scoperti.
2. Si considera spazio chiuso o ' locale' o 'vano' uno spazio delimitato in ogni direzione da chiusure o partizioni; si considera inoltre spazio chiuso uno spazio nel cui involucro (insieme delle chiusure e delle partizioni che lo delimitano) vi siano aperture non chiudibili, se la superficie di tali aperture non supera il 10% della superficie complessiva dell'involucro.
3. Si considera spazio aperto coperto uno spazio non chiuso delimitato:
  - da una superficie di calpestio;
  - da una chiusura superiore (copertura, o comunque elemento che in relazione allo spazio in questione funge da chiusura superiore: ad es. un solaio);
  - da eventuali ulteriori chiusure parziali o partizioni esterne;
  - nonché, per le parti non delimitate come sopra, dalla proiezione verticale del bordo della chiusura superiore, o copertura, sulla superficie di calpestio.
4. Si considera che costituisca chiusura superiore qualunque elemento tecnologico tale da garantire una protezione durevole da precipitazioni atmosferiche anche intense.
5. Si considera che non dia luogo ad uno spazio aperto coperto la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale di un elemento aggettante a sbalzo se la misura dello sbalzo non è superiore a m. **1.50**
6. Si considerano spazi scoperti le superfici di calpestio prive di coperture o chiusure superiori.

#### **Art. 1.m - Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell'edificio**

##### **1. Soppalco**

Si definisce soppalco una partizione orizzontale interna portante che interessa solo una porzione di vano (o di uno spazio aperto coperto) inferiore alla metà della superficie del vano stesso, mantenendone l'unitarietà; il soppalco, entro questi limiti, non determina un ulteriore piano, pur aumentando la superficie utile (quindi la S.C.).

##### **2. Spazio interrato**

Uno spazio chiuso, o aperto coperto, di un edificio si definisce interrato quando la quota dell'estradosso della chiusura superiore o partizione superiore non supera la quota al suolo QS (come definita all'Art. 2) per più di m.0,60 In caso di terreni inclinati, si considera la media delle misure sui due lati lungo la linea di declivio.

##### **3. Piano interrato**

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

##### **4. Piano seminterrato**

Uno spazio chiuso, o aperto coperto, di un edificio si definisce seminterrato quando la quota dell'estradosso della chiusura superiore o partizione superiore supera la quota al suolo QS

(come definita all'Art. 2.e) per più di m. 0,60 fino ad un massimo di m.1,80, mentre la quota di pavimento è al di sotto della quota al suolo.

**5. Piano fuori terra**

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

**6. Piano terra o rialzato**

Si definisce piano terra o rialzato di un edificio quello posto a quota più bassa fra i piani fuori terra, salvo i piani seminterrati.

**7. Apertura**

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

Sono aperture:

- le vedute e le luci, così come definite dal Codice Civile;
- le porte (pedonali o carrabili);
- i lucernai apribili.

**Art. 2 – Definizione dei parametri edilizi**

**PARAMETRI E MISURE RELATIVI AL SUOLO E ALLE COSTRUZIONI IN GENERALE**

**Art. 2.a - Sagoma di una costruzione**

**SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" alla D.C.R. 279/2010**

**Art. 2.b - Sedime di una costruzione e superficie occupata (SO)**

**SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" alla D.C.R. 279/2010**

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

**SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" alla D.C.R. 279/2010**

**Art. 2.d - Indice di permeabilità**

**SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" alla D.C.R. 279/2010**

**Art. 2.e - Quota al suolo (QS)**

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

**Art. 2.f - Quota massima (Q max) e Quota minima (Q min.) rispetto al suolo**

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

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

**Art. 2.g - Superficie coperta (SC)**

**SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" alla D.C.R. 279/2010**

**Art. 2.h - Rapporto di copertura (Q)**

**SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" alla D.C.R. 279/2010**

**Art. 2.i - Superficie utile (SU) e Superficie non residenziale/accessoria (Snr)**

**SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" alla D.C.R. 279/2010**

**Art. 2.j - Specificazioni sulla misurazione della SU e della Snr**

**SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" D.C.R. 279/2010**

**Art. 2.k - Superficie Complessiva (SC)**

**SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" D.C.R. 279/2010**

**Art. 2.k bis - Superficie lorda (SI).**

**SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" D.C.R. 279/2010**

**Art. 2.l - Superficie di vendita (SV)**

**SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" D.C.R. 279/2010**

**Art. 2.m - Altezza utile**

**SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" D.C.R. 279/2010**

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

**SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" D.C.R. 279/2010**

**Art. 2.o - Altezza di un edificio (H)**

**SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" D.C.R. 279/2010**

**Art. 2.o.1 - Altezza massima (Hm).**

**SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" D.C.R. 279/2010**

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

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

- dei piani interrati;
- dei piani costituiti esclusivamente da vani sottotetto che non superino l'altezza utile netta di m. 2,40.

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

**3 DEFINIZIONE DI PIANO DI UN EDIFICIO**

**SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" D.C.R. 279/2010**

**Art. 2.q - Volume Utile (Vu).**  
**SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" D.C.R. 279/2010**

**Art. 2.r - Volume lordo (Vl)**  
**SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" D.C.R. 279/2010**

**Art. 2.s – Volume totale (Vt)**  
**SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" D.C.R. 279/2010**

**Art. 2.t – Distanze**  
**SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" D.C.R. 279/2010**

**Art. 2.u - Distanza da un confine**  
**SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" D.C.R. 279/2010**

**Art. 2.v - Distanze minime dai confini**  
**SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" D.C.R. 279/2010**

**Art. 2.w - Distanza dal confine di proprietà (Dc)**  
**SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" D.C.R. 279/2010**

**Art. 2.x - Distanza dal confine di zona di interesse pubblico (Ds)**  
**SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" D.C.R. 279/2010**

**Art. 2.y - Distanza fra pareti antistanti di due edifici (De)**  
**SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" D.C.R. 279/2010**

**Art. 2.z - Deroghe alle distanze**

1 Le norme relative ai valori minimi di distanza, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:

- a) edifici, impianti e manufatti di interesse pubblico (cabine, centraline, manufatti tecnologici facenti parte delle reti di distribuzione di acqua, gas, elettricità ecc);
- b) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;

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

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

DEFINIZIONI PRELIMINARI DI TERMINI UTILIZZATI NEGLI STRUMENTI URBANISTICI

**Art.3.a Ambito e sub-ambito**  
**SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" D.C.R. 279/2010**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Si definisce comparto di attuazione l'unità territoriale interessata da uno strumento attuativo preventivo; qualora sia individuato dal POC con un'apposita perimetrazione esso costituisce l'unità territoriale minima da interessare con uno strumento attuativo preventivo.

I comparti sono individuati graficamente nelle tavole in scala 1:5.000 e 1:2.000.

7. Si definisce comparto edificatorio, individuato dal POC o da un Piano attuativo preventivo con apposita perimetrazione, l'unità minima che deve essere attuata con un intervento edilizio diretto, attraverso un Progetto Unitario Convenzionato (PUC). Ai comparti edificatori si possono applicare le norme di cui all'Art. 23 della L. 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni.

### **Art. 3.c - Superficie territoriale (ST) e Indice di utilizzazione territoriale (UT)-Densità Territoriale**

**SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" D.C.R. 279/2010**

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

**SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" D.C.R. 279/2010**

### **Art. 3.e - Lotto edificabile**

**SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" D.C.R. 279/2010**

### **Art. 3.f – Superficie minima di intervento (SM)**

**SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" D.C.R. 279/2010**

**Art. 3.g - Carico urbanistico**

**SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" D.C.R. 279/2010**

**Art. 3.h - Potenzialità edificatoria (P.E.)**

**SI RIMANDA ALL'ALLEGATO "A" D.C.R. 279/2010**

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

1 Strumenti urbanistici di dettaglio che danno attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disposti dal POC qualora esso stesso non ne assuma i contenuti.

2 I PUA sono disciplinati dall'Art.31 della L.R.24.3.2000 n.20.

**Art.3.l – Progetti Unitari Convenzionati (PUC)**

1 Interventi edilizi diretti per i quali in base alle norme del PSC, del POC e del RUE è prescritta l'approvazione di un progetto unitario esteso ad un intero comparto perimetrato, e la stipula di una convenzione con il Comune al fine di disciplinarne le modalità attuative.

2 L'intervento unitario convenzionato può essere richiesto dal RUE e/o previsto nel POC per interventi entro gli ambiti consolidati AC, gli ambiti produttivi APC, gli ambiti del territorio rurale e nel sistema insediativo storico IS.

**Art.3.m - Dotazioni territoriali**

1 Ai sensi degli Artt. A-22 - A-24 della L.20/2000 il sistema delle dotazioni territoriali è costituito dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione.

2 Il PSC, il POC e il RUE definiscono le previsioni e fissano i termini per il concorso al soddisfacimento, da parte di tutti i soggetti attuatori degli interventi, del fabbisogno delle diverse dotazioni territoriali, attraverso la realizzazione di:

- infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- attrezzature e spazi collettivi.

**Art. 3.n - Dotazioni ecologiche e ambientali**

1 Ai sensi dell'Art.A-25 della L.20/2000 le dotazioni ecologiche e ambientali sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.

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

3 Se incluse entro ambiti soggetti a PUA o a PUC (progetto unitario convenzionato) le aree private destinate a dotazioni ecologiche e ambientali, pur non essendo edificabili, possono concorrere alla determinazione della capacità edificatoria del comparto interessato, a meno di specifica diversa prescrizione del POC o dello strumento attuativo.

**DEFINIZIONI RELATIVE AL CAPO 2C - TERRITORIO RURALE**

**Art.3.o - Superficie fondiaria dell'unità agricola (SFa)**

Per superficie fondiaria di una unità agricola si intende la superficie totale della stessa quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o diritti di godimento.

**Art.3.p – PSA**

Piano di Sviluppo Aziendale in Azienda agricola formulato sulla base del modulo di Domanda di adesione al “Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna - Misura 1a - Investimenti nelle aziende agricole” (Reg. C.E. 1257/1999).

**Art. 3.q - Imprenditore agricolo a titolo principale (IATP)**

Si considera a titolo principale l'imprenditore agricolo che dedichi all'attività produttiva almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno il 50% del proprio reddito globale da lavoro. Per quanto riguarda il requisito della capacità professionale, le modalità di accertamento dello stesso e le prerogative dei titolari della qualifica di IATP, si rimanda agli atti normativi nazionali e regionali in vigore.

**Art.3.r - Centro aziendale agricolo**

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

**Art.3.s - Superficie Agricola Utilizzata (SAU)**

Si intende la superficie fondiaria catastale. Per le norme relative alle zone agricole, si fa riferimento alla SAU dell'Azienda Agricola o delle aziende consociate a vario titolo, intendendo per Superficie Agricola Utilizzata i terreni in proprietà sottoposti a gestione tecnico - economica unitaria.

**Art.3.t - Servizi aziendali e interaziendali**

Sono così considerati: fabbricati per ricovero macchine ed attrezzi agricoli, fienili, depositi, allevamenti domestici, fabbricati per la prima lavorazione dei prodotti aziendali e serre qualora queste ultime non necessitino di strutture edilizie fisse .

**Art.3.u - Allevamento domestico**

Si definisce domestico un allevamento destinato essenzialmente al consumo familiare avente SI uguale o inferiore a 150 mq.

**Art.3.v- Allevamento zootecnico aziendale/interaziendale**

Si definisce aziendale/interaziendale un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera i 40 q.li di peso vivo per ettaro di SAU ed avente SI maggiore di 150 mq e inferiore o uguale a 1800 mq per allevamenti bovini e equini e a 600 mq per tutti gli altri tipi di allevamento.

**Art.3.w - Allevamento intensivo.**

Si definisce intensivo l'allevamento che supera il carico di bestiame per ettaro e/o la SI di cui all'Art.3.v.

**Art.3.x - Serra fissa.**

Si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili, destinate alla coltivazione di colture specializzate.

**CAPO 2 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI**

**Art. 4 - Intervento**

1. Si definisce 'intervento' un evento intenzionale che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d'uso in un'immobile, attraverso trasformazioni urbanistiche e/o edilizie, sulla porzione di territorio interessato.

**Art. 5 - Tipi di intervento**

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

**A - INTERVENTI URBANISTICI, CHE COMPORTANO UN CAMBIAMENTO DELLO STATO DI DIRITTO DEI SUOLI:**

- Nuova urbanizzazione;
- Ristrutturazione urbanistica.

**B - INTERVENTI EDILIZI, RELATIVI AL CAMBIAMENTO DELLO STATO FISICO DEGLI IMMOBILI:**

**B.1 - Interventi edilizi "di recupero":**

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

**B.2 - Interventi edilizi di costruzione e demolizione:**

- NC - Nuova costruzione;
- AM – Ampliamento;
- D - Demolizione;
- MM - Modificazione morfologica del suolo.

**B.3 – Altri interventi:**

- AR - Installazione di elementi di arredo o di servizio.

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

- CD - Cambio d'uso.



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

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

## A - INTERVENTI URBANISTICI

### **Art. 6 - Nuova urbanizzazione**

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

### **Art. 7 - Ristrutturazione urbanistica**

1. Definizione: la ristrutturazione urbanistica è costituita da trasformazioni coordinate che interessano aree prevalentemente edificate e sono rivolte a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

## B - TIPI DI INTERVENTI EDILIZI:

### B1 - INTERVENTI EDILIZI DI "RECUPERO"

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

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

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

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

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

- a) Opere interne: riparazione, rinnovamento e sostituzione di intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi, serramenti, controsoffitti, apparecchi sanitari, canne fumarie e di ventilazione; aggiunta di nuovi apparecchi sanitari in bagni esistenti, aggiunta di nuove canalizzazioni per liquidi, aeriformi, ecc.;
- b) Opere esterne: riparazione e sostituzione, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti di: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, manti di copertura, impermeabilizzazioni, guaine tagliamuro, grondaie, pluviali, canne e comignoli, antenne, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, recinzioni, pavimentazioni, sistemazioni e arredi dell'area di pertinenza.
- c) Per quanto riguarda gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, restano ferme le disposizioni specifiche del decreto stesso.
- d) Ove il complesso di opere di manutenzione ordinaria da eseguirsi abbia carattere di sistematicità, la trasformazione è da classificarsi come di manutenzione straordinaria.

3. Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio. L'intervento di Manutenzione Ordinaria (MO) non modifica alcuna delle misure e delle caratteristiche dell'edificio di cui all'Art.2 del presente Allegato.

Relativamente agli insediamenti industriali complessi risultano compresi negli interventi di MO le opere indicate dalla Circ.Min. n.1918/1977.

#### **Art. 9 - Manutenzione straordinaria (MS)**

1. Definizione: costituiscono intervento di manutenzione straordinaria (MS) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire completamente parti anche strutturali degli edifici, nonché per adeguarli e integrarli dal punto di vista tecnologico, senza alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e senza comportare modifiche alle destinazioni d'uso.

Nel caso specifico di edifici costituiscono intervento MS le opere di:

- consolidamento o sostituzione, senza modificarne la posizione, di strutture portanti, chiusure, partizioni esterne, partizioni interne orizzontali o inclinate;
- realizzazione, modifica o eliminazione di partizioni verticali interne alle singole U.I. o interne alle parti comuni;
- realizzazione, integrazione o eliminazione di impianti, servizi igienico-sanitari e tecnologici, impianti di sicurezza, attrezzature interne, attrezzature esterne.

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

- a) Opere interne: consolidamento delle strutture portanti interne; opere di sottomurazione, di deumidificazione, sostituzione di solai, apertura e chiusura di porte; creazione, eliminazione o modificazione di partizioni verticali interne, di locali per servizi igienici e tecnologici, rifacimento di collegamenti verticali interni a una singola unità immobiliare, dotazione di nuovi impianti; costruzione di canne, cavedi, condotte e simili all'interno dell'edificio o in cortili o chiostrine interni all'edificio; costruzione di spazi tecnici praticabili interrati che comunque non modificano la Sagoma;
- b) Opere esterne: le opere di cui alla lettera b) del comma 2 del precedente Art. 8, quando non sono già preesistenti, oppure quando comportano modifiche delle caratteristiche, posizioni, forme e colori di quelle preesistenti; opere di sostegno e di contenimento; consolidamento di strutture portanti perimetrali e coperture nonché adeguamento del

loro spessore e delle loro caratteristiche alle esigenze di isolamento; sostituzione, senza modifiche geometriche, della struttura portante del coperto; costruzione di canne, cavedii, condotte e simili, quando sono visibili da spazi di uso pubblico; realizzazione e rifacimento di opere di allacciamento alle reti fognarie; pavimentazioni e sistemazioni dell'area di pertinenza; realizzazione di manufatti nell'area di pertinenza.

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

Ove il complesso di opere di manutenzione straordinaria da eseguirsi abbia carattere di sistematicità la trasformazione rientra, secondo i casi, nelle categorie del restauro e risanamento conservativo, o della ristrutturazione.

### 3. Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio

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

- modifica del numero di Unità Immobiliari di cui è composta l'U.E.;
- modifica del numero, dimensione e forma delle aperture;
- modifica nella forma e posizione degli spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale esterni alle U.I., salvo la realizzazione di nuovi impianti fissi di trasporto e le opere necessarie alla eliminazione di barriere architettoniche.

L'intervento MS non può dare luogo a modifiche dei seguenti parametri: Sagoma, Volume lordo; Superficie coperta SQ, Altezza H, se non nella misura minima che può derivare dall'inserimento di volumi tecnici e dall'eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento.

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

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

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

## **Art. 10 – Restauro scientifico (RS) CATEGORIA DI INTERVENTO A1 TAV. 2 PSC**

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

2. Il tipo di intervento prevede:

2.a il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo –organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli

spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i laghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, i filari, gli accessi, le alberature originali di pregio, visuali, percorsi, arredi esterni, sistemazioni esterne di valore storico-architettonico e testimoniale;

2.b il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale.

2.c l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

2.d l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali.

## **Art. 11 – Restauro e Risanamento conservativo (RC) CATEGORIA DI INTERVENTO A2 TAV. 2 PSC**

1. Definizione: interventi che riguardano edifici e relative unità edilizie e parti di territorio costituenti o meno pertinenze dei suddetti; costituisce intervento RC l'insieme sistematico di opere volte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità. L'intervento di restauro e risanamento conservativo comporta modifiche nella organizzazione e distribuzione degli spazi dell'edificio, e/o modifiche nel numero e forma delle unità immobiliari; nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, ne consente destinazioni d'uso con essi compatibili. L'intervento comporta l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono caratteristiche strutturali da conservare la posizione e la forma di tutte le strutture portanti e dei solai, ivi compreso il solaio di copertura; sono caratteristiche tipologiche da conservare: la sagoma, l'involucro, e inoltre la forma e la posizione dei principali spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale.

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

- accorpamento o suddivisione delle U.I. o variazione della loro forma e dimensione nell'ambito dell'edificio;
- consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
- inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
- modifica delle aperture nelle pareti perimetrali e nella copertura;
- realizzazione ex-novo di autorimesse interrate;
- realizzazione di ulteriori spazi di circolazione e collegamento orizzontale o verticale in aggiunta a quelli principali preesistenti e modifica di quelli secondari preesistenti;
- costruzione di vani tecnici con modifica della sagoma netta fuori terra;
- ripristino della sistemazione esterna originale con particolare riguardo a giardini, percorsi, filari, alberature di pregio, elementi di arredo esterno, ecc.

3. Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio. L'intervento RC non può dare luogo alla modifica dei seguenti parametri caratteristici: Sagoma, Volume, Superficie coperta SQ, Altezza H, Numero dei piani NP, se non per quanto già previsto al precedente Art. 9 comma 3 per l'intervento MS, ed inoltre per l'eventuale realizzazione di nuovi spazi tecnici praticabili fuori terra. L'intervento RC può dare luogo a modifica dei parametri SU e SNR esclusivamente in relazione alle seguenti opere:

- a) creazione, modifica, eliminazione di partizioni verticali interne non portanti;

- b) creazione di nuovi spazi tecnici praticabili e modifica di quelli esistenti;
- c) creazione di nuove pertinenze (SNR) interrato;
- d) creazione, modifica, eliminazione di soppalchi;
- e) trasformazione di vani chiusi da SNR in SU o viceversa;
- f) realizzazione di collegamenti verticali esterni alla sagoma per l'adeguamento di edifici pubblici o aperti al pubblico alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche. nei casi a), b) c) ed f) gli eventuali incrementi di SU o di SNR sono intrinseci all'intervento (quindi ammissibili in ogni caso in cui sia ammissibile l'intervento RC); nei casi d) ed e) l'eventuale incremento di SU può essere o non essere subordinato dal P.S.C. , dal POC e dal R.U.E. al rispetto di indici o quantità massime.

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

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

5. Superfetazione edilizia: Si intendono per "superfetazioni" le parti, in genere di epoca recente, incongrue all'impianto originario dell'edificio e agli ampliamenti organici del medesimo il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia e/o l'aspetto estetico dell'edificio e/o dell'ambiente circostante. Ai fini del presente Regolamento si definiscono pertanto opere incongrue le costruzioni e gli esiti di interventi di trasformazione del territorio che per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali, alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi (Art.10 L.R. n.16/2002). Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente. Gli strumenti urbanistici stabiliscono, ove necessario, i casi in cui l'eliminazione delle superfetazioni edilizie è obbligatoria.

Rientrano fra esse, in particolare, anche:

- le aggiunte incongrue ad edifici residenziali, quali tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni baracche e prefabbricati di qualsiasi genere, manufatti privi di rigidità propria costituiti in genere da materiale improprio;
- i capannoni, depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura di tettoie o mediante la copertura di aree cortilive;
- gli interventi edilizi, in conformità al presente Regolamento, devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione conformemente agli strumenti urbanistici ed edilizi. Sono fatte salve le norme che stabiliscono l'obbligo dell'eliminazione delle superfetazioni edilizie.

Non rientrano nella nozione di opere incongrue gli immobili costruiti in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriali e urbanistici ovvero realizzati in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, per i quali trova applicazione la disciplina in materia di opere abusive (Art.10 LR n. 16/2002).

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

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

2. Il tipo di intervento prevede:

2.a il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;

2.b il ripristino ed il mantenimento della forma, delle dimensioni e dei rapporti tra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte, quali corti, chiostri;

2.c il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, fra i quali strutture portanti, coperture, tamponamenti, partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

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

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

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

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

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

3. Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio. L'intervento di RE può modificare i seguenti parametri: SU, Snr, NP (numero dei piani convenzionale), NPT (numero dei piani totale). L'intervento di ristrutturazione edilizia deve dare luogo ad una sagoma e ad un volume lordo coincidenti o contenuti entro, rispettivamente, la sagoma e il Volume lordo dell'edificio preesistente; è quindi possibile che la nuova sagoma e il nuovo volume presentino 'rientranze' o riduzioni ma non 'sporgenze' rispetto a quelle precedenti; di conseguenza i parametri V. lordo, Superficie Coperta SC, Altezza H, possono essere uguali o inferiori a quelli precedenti.

4. Si considerano compresi nell'intervento di Ristrutturazione edilizia, quali unici casi di deroga al principio di conservazione di sagoma, volume e area di sedime di cui ai commi 2 e 3, i seguenti interventi:

- demolizione di corpi di fabbrica accessori pertinenti dell'unità edilizia, aventi volume non superiore al 10% del volume del corpo di fabbrica principale, e la loro ricostruzione, senza aumento di SC, di forma e posizione diversa, integrata al corpo edilizio principale, quindi con accorpamento di volumi;

- sostituzione di una copertura piana, o di una copertura a falde di forma atipica, con una copertura tradizionale a falde, purché la nuova copertura non comporti la realizzazione di vani tecnici sottotetto che costituiscano SU o Snr come definita all'Art. 2.1;
- realizzazione di collegamenti verticali esterni alla sagoma per l'adeguamento di edifici pubblici o aperti al pubblico alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

5. Negli interventi di ristrutturazione edilizia, anche nel caso in cui sia prevista la demolizione e fedele ricostruzione, non è dovuto il rispetto delle distanze dai confini, purché l'intervento avvenga entro la sagoma dell'edificio preesistente.

6. Estensione dell'intervento: l'intervento RE deve in ogni caso essere esteso a riguardare un'intera Unità edilizia. L'intervento RE, qualora consista nella demolizione dell'edificio preesistente e sua fedele ricostruzione, non può essere associato ad intervento AM: la concomitanza di tali opere da luogo ad intervento di nuova costruzione.

7. I tipi di intervento della categoria ristrutturazione edilizia sono specificati all'interno delle seguenti sottocategorie:

- Ristrutturazione edilizia di tipo A **CATEGORIA DI INTERVENTO A3A TAV. 2 PSC**

Gli interventi riguardano le unità edilizie con elementi o parti di esse, esterni od interni, di significativo valore storico ambientale ed ancora conservati nel loro assetto e nella loro configurazione originaria; il tipo d'intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti formali ed 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;
  - il mantenimento della configurazione originaria dei corpi edilizi;
  - il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- c) la realizzazione di nuove aperture per porte e finestre, salvaguardando comunque l'unitarietà e la proporzionalità compositiva dei prospetti, nonché il tamponamento, con materiali idonei (preferibilmente trasparenti), delle aperture funzionali agli usi originari ed incompatibili con le nuove destinazioni consentite;
- d) la modifica delle caratteristiche funzionali e distributive delle unità edilizie;
- e) il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
- f) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- g) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- h) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

- Ristrutturazione edilizia di tipo B

Gli interventi riguardano le unità edilizie che non presentano significative caratteristiche storico ambientali ma sono tuttavia coerenti con l'organizzazione morfologica del tessuto urbano-territoriale; gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B sono volti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono la conservazione degli eventuali elementi di interesse storico-testimoniale e il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti senza aumento del volume e delle altezze preesistenti e senza modifiche sostanziali della configurazione plano-volumetrica originaria dei corpi edilizi. Può altresì essere ricompresa la demolizione totale dell'edificio e la sua ricostruzione a condizione che essa avvenga all'interno della sagoma planivolumetrica preesistente.

#### 8. Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione (REv)

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

2). Il tipo di intervento prevede:

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

3). Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio. L'intervento di REv può modificare i seguenti parametri: SU, Snr, NP, NPT. L'intervento di ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione deve dare luogo ad una sagoma e ad un volume lordo coincidenti o contenuti entro, rispettivamente, la sagoma e il Volume lordo dell'edificio preesistente; è quindi possibile che la nuova sagoma e il nuovo volume presentino 'rientranze' o riduzioni ma non "sporgenze" rispetto a quelle precedenti; di conseguenza i parametri V.lordo, Superficie Coperta SQ, Altezza H, possono essere uguali o inferiori a quelli precedenti.

4). Estensione dell'intervento: l'intervento REv deve in ogni caso essere esteso a riguardare un'intera Unità edilizia.

#### **Art. 14 – Attività edilizia libera, da realizzare senza titolo abilitativo (art. 6 DPR 380/2001 come modificato dalla L. 73/2010)**

Sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo gli interventi previsti all'art. 6 del DPR 380/2001, così come modificato dall'art.5 del D.L. 40/2010 convertito nella L. 73/2010 , con le modalità meglio precisate nella circolare dell'assessorato regione Emilia-Romagna del 2 agosto 2010 e s. m. i. cui si rimanda .



## B2 - INTERVENTI EDILIZI DI COSTRUZIONE E DEMOLIZIONE

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

1. Definizione: Interventi di trasformazione edilizia non rientranti nelle categorie definite agli Artt. 8-14 del presente Allegato. Sono comunque da considerarsi tali:

1.a costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 1.f;

1.b gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

1.c la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

1.d l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;

1.e l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

1.f gli interventi pertinenziali che le norme tecniche del PSC, del POC e del RUE, in relazione alla classificazione degli ambiti e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, possono qualificare in situazioni specifiche come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

1.g la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

### **Art. 16 - Ampliamento (AM)**

1. Definizione: per le costruzioni in generale, diverse dagli edifici, costituisce intervento di ampliamento di una costruzione esistente, quell'intervento che comporta la realizzazione di nuove porzioni di costruzione che vanno ad incrementare il sedime o l'altezza totale della costruzione preesistente. Nel caso di edifici costituisce intervento AM qualunque intervento che va ad incrementare la sagoma e/o il volume lordo dell'edificio preesistente. Rientra nel concetto di Ampliamento di un edificio (inteso in senso lato come ampliamento dell'unità edilizia) la realizzazione di pertinenze non interrate (ad es. la realizzazione di autorimesse e vani tecnici) qualora tali pertinenze siano realizzate in posizione staccata dall'edificio preesistente, purché nell'ambito della sua area di pertinenza.

2. L'intervento AM può essere contestuale o no con interventi di manutenzione o ristrutturazione della costruzione preesistente. Qualora si preveda un ampliamento contestualmente ad una ristrutturazione della costruzione preesistente tale da comportarne la totale demolizione e ricostruzione l'insieme costituisce un intervento NC di cui all'Art.15 precedente.

### **Art. 17 - Demolizione (D)**

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

ed eliminati impianti e materiali inquinanti che necessitano di specifiche modalità di bonifica e smaltimento.

**Art. 18 - Modificazione morfologica del suolo (MM)**

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

**Art.19 - Interventi di miglioramento e adeguamento sismico**

1. Sono di miglioramento ed adeguamento antisismico (R7), gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente effettuati in ottemperanza al D.M. LL.PP. 16 gennaio 1997 «Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche», ed in conformità alle istruzioni di cui alla Circolare del Ministero LL.PP. n. 65/AA.GG., e succ. mod. ed int. , nonchè alla normativa regionale in vigore.

**B3 - INTERVENTI NON EDILIZI**

**Art. 20– Installazione di elementi di arredo o di servizio (AR)**

1. Definizione: costituiscono intervento di installazione di elementi di arredo o di servizio (AR) i seguenti:

- a) installazione di elementi di copertura mobile di spazi aperti: ad es. tende retrattili o avvolgibili, applicate ad edifici o su supporto autonomo;
- b) installazione di insegne, di cartelli pubblicitari, di cartelli indicatori, formazioni di scritte pubblicitarie con qualsiasi tecnica;
- c) modifica o sostituzione di vetrine (di locali commerciali, pubblici esercizi, e simili);
- d) installazione di manufatti di arredo urbano: ad es. fioriere, panchine, fontane, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, fittoni;
- e) installazione di manufatti di servizio urbano; ad es. contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, cabine per servizi igienici, telefoni pubblici, pali per l'illuminazione, cartelli stradali, bacheche;
- f) installazione di piscine smontabili appoggiate al suolo di dimensione non superiore a mq. 20, o di altre attrezzature sportive private di dimensione analoga, a condizione che la realizzazione non richieda opere di modificazione morfologica del suolo.

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

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

1. Definizione: il tipo di l'intervento Cambio d'uso (CD) è definito con riferimento alle costruzioni e alle aree:

- a) con riferimento alle costruzioni costituisce intervento CD la modifica del tipo d'uso, da uno a un altro dei tipi d'uso come classificati nei raggruppamenti principali e secondari nel seguente Art. 22; la modifica dell'uso nell'ambito del medesimo tipo d'uso non costituisce CD;

- b) nel caso delle aree non edificate costituisce intervento CD anche il caso della realizzazione di depositi di materiali o merci a cielo aperto, che costituisca trasformazione permanente del suolo.

## CAPO 3 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO

### Art. 22- Casistica degli usi del territorio

#### 1. Definizione di destinazione d'uso

Complesso omogeneo di attività (classificate al successivo comma 2) ammesse nell'area oggetto di intervento.

2. Le destinazioni d'uso previste o consentite nelle diverse zone del territorio sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati e suddivisi nel rispetto dei criteri dell'Art.26 L.R. 25.11.2002 n.31 e dei gruppi di funzioni di cui alle Del.C.R. n.849 del 4.3.98.

Negli articoli delle norme del RUE relativi agli ambiti territoriali possono essere individuati, oltre agli usi ammessi senza limitazioni, usi consentiti entro un limite quantitativo definito (ad es. 30% della SC totale dell'unità edilizia): essi sono definiti "usi associati" o "funzioni associate".

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

4. Ai sensi del 6° comma dell'Art. 26 della L.R. 31 /2002, non costituisce mutamento d'uso ed è attuabile liberamente, il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie complessiva dell'unità stessa purché comunque compreso entro i 30 mq; non costituisce altresì mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq.

6. La modifica della destinazione d'uso, quando ammessa dalle presenti NTA o dal POC, in quanto compatibile con le prescrizioni d'ambito, d'area o di zona, è disciplinata dal RUE. L'uso in atto può, in ogni caso, essere modificato per renderlo conforme alla destinazione d'uso stabilita dal presente RUE per ciascun ambito, area o zona.

7. L'elenco degli usi serve come riferimento:

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

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

#### 1 FUNZIONE RESIDENZIALE

U1 - Residenza

U2 - Residenza collettiva

## 2 FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

### 2.a Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, professionali

U3 - Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico

U3 a – Direzionale diffuso

U4 - Studi professionali e uffici in genere

### 2.b Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso; pubblici esercizi

U5 - Esercizi commerciali di vicinato

U6 - Medie strutture di vendita al dettaglio

U7 - Grandi strutture di vendita al dettaglio

U8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati

U9 - Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi

U10 - Distribuzione carburanti per uso autotrazione

U11 - Pubblici esercizi

### 2.c Attività economiche integrabili nel contesto urbano

U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese

U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

### 2.d Attività di servizio

U14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali

U15 - Fiere temporanee e spettacoli viaggianti

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

U17 - Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano

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

U19 - Attività sanitarie e assistenziali

U20 - Attività di parcheggio

U21 - Attività di interesse comune di tipo civile

U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso

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

U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

U25 Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale

## 3 FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

U26- Artigianato dei servizi agli automezzi

U27 - Attività manifatturiere industriali o artigianali

U28 - Attività manifatturiere artigianali o industriali del settore agroalimentare e conserviero

U29 - Attività estrattive

U30 - Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami

U31 - Attività per la logistica delle merci

## 4 FUNZIONI AGRICOLE

U32 - Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale

- U33 - Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature
- U34 - Attività zootecniche aziendali
- U35 - Attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli
- U36 - Coltivazioni in serre fisse
- U37 - Attività agrituristiche
- U38 - Esercizio e noleggio di macchine agricole
- U39 - Allevamenti speciali e attività di custodia animali

#### 5 FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNUQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- U40 - Attività ricettive alberghiere
- U41 - Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
- U42 - Campeggi e villaggi turistici

#### 6 FUNZIONI SPECIALI (O ATTREZZATURE DEL TERRITORIO)

- Infrastrutturazione tecnologica
- U43 - Reti tecnologiche e relativi impianti
- U44 - Impianti per l'ambiente
- U45 - Impianti di trasmissione (via etere)
- Infrastrutturazione per la mobilità
- U46 - Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
- U47 - Mobilità veicolare
- U48 - Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
- U49 - Parcheggi pubblici in sede propria
- Attrezzature e infrastrutture di servizio
- U50 - Attrezzature cimiteriali
- U51 - Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile
- U52 - Attrezzature per la Difesa nazionale
- U53 - Opere per la tutela idrogeologica

#### SPECIFICHE DEGLI USI

##### 1. FUNZIONE RESIDENZIALE

###### U1. Residenza

Comprende le abitazioni di nuclei familiari (salvo quelle di cui all'uso U2) 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 **nei limiti di cui al comma 4**, nonché le attività di affittacamere.

###### U2. Residenza collettiva

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

##### 2. FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

###### 2.a Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, professionali

###### U3. Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.

Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività

bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili.

#### U3.a Direzionale diffuso

L'uso comprende funzioni terziarie che non comportino un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti, quali: ambulatori, agenzie di intermediazione, filiali di banche e di assicurazioni e piccoli uffici in genere con superficie utile non superiore a 400 mq. di SU.

#### U4. Studi professionali e uffici in genere

##### 2.b Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso; pubblici esercizi

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

#### U5. Esercizi commerciali di vicinato

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

#### U6. Medie strutture di vendita al dettaglio

##### U6.1 Medio-piccole strutture di vendita

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 150 mq. e 800 mq.

Si distinguono in:

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

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

##### U6.2 Medio-grandi strutture di vendita al dettaglio

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa fra 800 mq.e 1.500 mq. Si distinguono in:

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

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

#### U7. Grandi strutture di vendita al dettaglio

Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 1.500 mq. Si distinguono in:

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

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

#### U8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati

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

### H) CLASSIFICAZIONE ATTIVITA' COMMERCIALI

h.1) esercizi di vicinato: fino a mq.150 di superficie di vendita;

h.2) strutture di vendita medio-piccole: da mq.151 a mq.800 di superficie di vendita;

h.3) strutture di vendita medio-grandi: da mq.801 a mq.1.500 di superficie di vendita;

h.4) grandi strutture di vendita alimentari: da mq.1.501 a mq.4.500 di superficie di vendita;

h.5) grandi strutture di vendita non alimentari: da mq.1.501 a mq.10.000 di superficie di vendita;

h.6) grandi strutture di vendita di livello superiore alimentari: oltre i mq.4.500 di superficie di vendita;

h.7) grandi strutture di vendita di livello superiore non alimentari: oltre i mq.10.000 di superficie di vendita.

*Nota:*

*Ai sensi dei “Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa” approvati dal Consiglio Regionale dell’Emilia-Romagna il 23/9/1999 e succ. m. i., “Si definisce Centro Commerciale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente. I Centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).*

*Nell’ambito dei Centri commerciali si definiscono:*

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

*-Centri commerciali d’attrazione gli altri, suddivisi in:*

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

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

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

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

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

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

**U9. Attività commerciali all’ingrosso; magazzini e depositi connessi**

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

**U10. Distribuzione carburanti per uso autotrazione**

Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l’attività di vendita nei limiti di quanto consentito ai sensi dell’Art.1 del D.L. 11/2/1998 n.32, servizi di lavaggio, grassaggio e di riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato.

**U11. Pubblici esercizi**

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

**2.c Attività economiche integrabili nel contesto urbano**

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

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

U13. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale Comprende attività produttive manifatturiere collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane.

I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

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

#### 2.d Attività di servizio

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

U14. Attività espositive, fieristiche e congressuali

U15. Fiere temporanee e spettacoli viaggianti

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

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

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

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

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

U17. Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano; i requisiti

di compatibilità sono definiti come segue:

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

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

U19. Attività sanitarie e assistenziali

Comprende ospedali e case di cura; ambulatori aventi una SU superiore a 400 mq.; stabilimenti di acque curative, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrati in esse.

U20. Attività di parcheggio



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

U21. Attività di interesse comune di tipo civile

Comprende i servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, le sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili.

U22. Attività di interesse comune di tipo religioso

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

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

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

U24. Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

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

U25. Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale

Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi universitarie e per la formazione post- universitaria, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

### 3. FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

U26. Artigianato dei servizi agli automezzi

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

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

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

U.26.c Servizi di autolavaggio automezzi leggeri

U.26.d Servizi di autolavaggio automezzi pesanti

U27. Attività manifatturiere industriali o artigianali

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

Comprende le attività di trasporto e di corriere, le attività di produzione e trasformazione di fonti energetiche; comprende inoltre le attività di cui all'uso b3, quando siano collocate in contesti urbani specializzati (zone produttive industriali).

U28. Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero.

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

U29. Attività estrattive

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

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

U31 Attività per la logistica delle merci

U.31.a Direzionalità logistica

U.31.b Attività di autotrasporto

Comprende le funzioni di organizzazione dell'autotrasporto: piazzali di parcheggio, servizi all'autotrasporto, sedi organizzative e magazzini adibiti a funzioni connesse all'autotrasporto per conto terzi; comprende anche le strutture organizzate come gli aeroporti.

U.31.c Magazzinaggio e deposito meccanizzato

U.31.d Magazzinaggio e deposito coperto

U.31.e Magazzinaggio e deposito a cielo aperto

Il magazzinaggio comprende le attività di stoccaggio, deposito, collettamento, logistica - in piazzali a cielo aperto, al di sotto di tettoie o entro capannoni o strutture tecnologiche specifiche - di materie prime, semilavorati o prodotti industriali, e il complesso di attività logistiche (carico e scarico di mezzi) e amministrative connesse (spedizione, contabilità, servizi).

Può essere associato e/o integrato funzionalmente ad attività produttive insediate nello stesso lotto o in lotti contigui, oppure avere relazioni funzionali con una o più strutture produttive non contermini.

#### 4. FUNZIONI AGRICOLE

U32. Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale

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

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

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

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

U37. Attività agrituristiche di cui alla legislazione in materia.

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

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

#### 5. FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

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

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

U42. Campeggi e villaggi turistici, come definiti dalla legislazione in materia. Possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari .

## 6. FUNZIONI SPECIALI (O ATTREZZATURE DEL TERRITORIO)

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

Si articola nei seguenti sottotipi:

U43. - Reti tecnologiche e relativi impianti

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

U44. - Impianti per l'ambiente

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

U45. - Impianti di trasmissione (via etere)

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

Infrastrutturazione per la mobilità

Si articola nei seguenti sottotipi.

U46. - Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria

Ferrovie, metropolitane, tramvie, funicolari.

U47. - Mobilità veicolare

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

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

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

U49. - Parcheggi pubblici in sede propria.

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

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

Attrezzature e infrastrutture di servizio.

U50. Attrezzature cimiteriali

Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.

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

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

U52. Attrezzature per la Difesa Nazionale

Edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa; comprendono le strutture logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione.

U53. Opere per la tutela idrogeologica; comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.

**Art. 23- Uso esistente**

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

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

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

**Art. 24 – Rimandi alla D. C. R. 279/2010**

1. Il presente testo si assume integrato da tutto quanto previsto dagli allegati A e B dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi di cui alla D. C. R. 279/2010, e non espressamente citato, e sue s. m. i. .