



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

## INDICE

<b>1 – DEFINIZIONI TECNICHE PER L’EDILIZIA E L’URBANISTICA</b>	<b>4</b>
<b>1.1 - DEFINIZIONE E CAMPO DI APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI</b>	<b>4</b>
<i>A - PARAMETRI E INDICI URBANISTICI</i>	<i>4</i>
A1 - Centro abitato.....	4
A2 - Territorio urbanizzato .....	4
A3 - Ambito e sub-ambito .....	4
A4 - Comparto .....	4
A5 - Piani Urbanistici Attuativi (PUA) .....	4
A6 - Interventi unitari convenzionati (IUC) .....	5
A7 - Superficie territoriale (ST):.....	5
A8 - Indice di utilizzazione territoriale (UT) .....	5
A9 - Densità territoriale (DT) .....	5
A10 - Superficie fondiaria (SF) .....	5
A11 - Indice di utilizzazione fondiaria (UF) .....	5
A12 - Indice di densità fondiaria (DF) .....	6
A13 - Lotto: vedi lotto .....	6
A14 - Unità fondiaria: .....	6
A15 - Superficie minima di intervento (SM) .....	6
A16 - Area dell’insediamento (AI) .....	6
A17 - Potenzialità edificatoria (P.E.) .....	6
A18 – Limiti alla utilizzazione degli indici edilizi .....	6
A19 - Carico urbanistico: vedi carico urbanistico “CU” .....	7
A20 - Superficie fondiaria dell’unità agricola (SFa) .....	7
A21 - Unità fondiaria agricola .....	7
A22 - Superficie fondiaria dell’unità agricola (SF) .....	8
A23 - Superficie agricola utilizzata (SAU) .....	8
A24 – PRA.....	8
<i>B – OGGETTI E PARAMETRI EDILIZI</i>	<i>10</i>
B1 - Immobili e costruzioni .....	10
B2 - Edificio o fabbricato: vedi edificio.....	10
B3 - Edificio unifamiliare / monofamiliare: vedi edificio unifamiliare .....	10
B4 - Unità Edilizia (UE): vedi unità edilizia “UE” .....	10
B5 - Unità immobiliare (UI): vedi unità immobiliare.....	10
B6 - Alloggio: vedi alloggio .....	10
B7 - Pertinenza (spazi di pertinenza): vedi pertinenza .....	10
B8 - Scomposizione dell’Unità Edilizia in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni .....	10
B9 - Scomposizione dell’UE in spazi funzionali .....	11
B10 - Scomposizione dell’UE in spazi a diverso grado di protezione .....	12
B11 – Superfetazione .....	12

B12 - Opere incongrue.....	12
B13 - Definizioni particolari .....	13
B14 - Superficie lorda (Sul) denominata anche Superficie utile lorda: vedi superficie lorda "SL" .....	14
B14bis – Superficie totale "ST": .....	14
B15 - Superficie utile (SU): vedi superficie utile "SU" .....	14
B16 - Superficie accessoria (Sa) – superficie accessoria "SA" .....	14
B17 - Superfici escluse dal computo della SU e della Sa .....	15
B18 - Superficie Complessiva (SC).....	15
B19 - Superficie Catastale (Sca).....	15
B20 - Parti comuni / condominiali.....	15
B21 - Superficie di vendita degli esercizi commerciali di cui alla Lg.Rg. 14/99 e smi (Sv) .....	15
B22 - Sagoma planivolumetrica: vedi sagoma .....	16
B23 - Sagoma – vedi B22 .....	16
B24 - Volume totale o lordo (VT) o volumetria complessiva "VT" .....	16
B25 - Volume utile (VU): .....	16
B26 - Volume tecnico.....	16
B27 - Vuoto tecnico .....	16
B28 - Area di sedime .....	16
B29 - Superficie coperta (SQ) .....	16
B30 - Rapporto di copertura (Q) .....	16
B31 - Superficie permeabile (SP):.....	16
B32 - Indice di permeabilità (IP).....	17
B33 - Altezza dei fronti (HF):.....	17
B34 - Altezza dell'edificio (H): .....	17
B35 - Altezza utile (Hu):.....	17
B36 - Altezza utile (Hu) nei casi di recupero dei sottotetti esistenti.....	17
B37 - Altezza virtuale o altezza utile media (Hv): .....	18
B38 - Altezza lorda dei piani (AP): vedi altezza lorda.....	18
B39 - Quota al suolo (QS).....	18
B40 - Quota massima e Quota minima rispetto al suolo .....	18
B41 - Piano di un edificio: .....	18
B42 - Piano fuori terra: .....	18
B43 - Piano seminterrato: .....	18
B44 - Piano interrato: .....	18
B45 - Sottotetto:.....	18
B46 - Numero di piani di un edificio (NP, NPT) .....	18
B47 - Soppalco: .....	19
B48 - Aperture : luci e vedute .....	19
B49 - Parete finestrata.....	19
B50 - Pareti prospicienti.....	19
B51 - Distanza di un edificio (D):.....	20
B52 - Indice di visuale libera (VL):.....	20
B53 - Misura della distanza.....	20
B54 - Distanza da un confine di proprietà (Dc) .....	20
B55 - Distanza da un confine di zona di interesse pubblico (Ds).....	21
B56 - Distanza da un altro edificio (De) .....	22

B57 - Distanza dalle strade, dalla ferrovia, dai canali e dalle zone d'acqua (Dv) .....	22
B58 - Riduzione delle distanze .....	24
B59 - Criteri per l'applicazione dell'indice "VL" .....	24

## **2 – DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI 34**

### *Tipi di Intervento relativi a cambiamenti dello stato di diritto dei suoli (Interventi Urbanistici) 34*

2.1 - Nuova urbanizzazione .....	34
2.2 - Ristrutturazione urbanistica .....	34

### *Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato fisico: 34*

2.3 - Manutenzione ordinaria (MO) .....	34
2.4 - Manutenzione straordinaria (MS) .....	35
2.5 - Restauro scientifico (RS) .....	36
2.6 - Restauro e Risanamento conservativo (RC) .....	37
2.7 - Ripristino Tipologico (RT) .....	38
2.8 - Ristrutturazione edilizia (RE) .....	38
2.9 - Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione (REv) .....	39
2.10 - Nuova costruzione (NC) .....	39
2.11 - Ricostruzione (RI) .....	40
2.12 - Ampliamento (AM) .....	40
2.13 - Demolizione (D) .....	40
2.14 - Cambio d'uso – Mutamento di destinazione d'uso (CD) .....	41
2.15 - Recupero abitativo del sottotetto .....	42
2.16 - Eliminazione delle barriere architettoniche .....	42
2.17 - Modificazione morfologica del suolo - Significativi movimenti di terra (MM) .....	42
2.18 - Arredo urbano .....	43
2.19 – Interventi relativi ad aree scoperte e arredi da giardino (AR) .....	51
2.20 - Adeguamento (AD), Miglioramento (MG), riparazione o interventi locali antisismici .....	53

## **3 – DEFINIZIONE DELLE FUNZIONI E DEGLI USI URBANISTICI 54**

### **3.1 – ARTICOLAZIONE E DEFINIZIONE 54**

1 - FUNZIONI RESIDENZIALI .....	55
2 - FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI .....	55
3 - FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI .....	59
4 - FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE AL TERRITORIO AGRICOLO .....	60
5 - FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO .....	61
6 - FUNZIONI SPECIALI (o attrezzature del territorio) .....	61
3.2 - USO ESISTENTE .....	62

## 1 – DEFINIZIONI TECNICHE PER L'EDILIZIA E L'URBANISTICA

### 1.1 - DEFINIZIONE E CAMPO DI APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

L'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale è regolata dai parametri, dagli indici e dalle definizioni di seguito riportate, che si applicano a tutti gli interventi di trasformazione dell'esistente e di nuova costruzione fatti salvi i titoli abilitativi rilasciati prima dell'adozione del presente RUE e gli strumenti attuativi vigenti alla medesima data, nei limiti specificati nelle Norme di Attuazione del RUE.

Le Definizioni Tecniche Uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi stabilite dalla Regione Emilia Romagna con atto di coordinamento tecnico, prevalgono e sostituiscono le definizioni riportate nell'Allegato A del RUE vigente al 30/10/2021; restano valide le disposizioni riportate nei comma confermati nella 11<sup>a</sup> variante come voci specifiche del RUE non contemplate dall'allegato II alla DGR 922/2017 mod.

#### A - PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

##### **A1 - Centro abitato – Voce non definita all'all. II alla DGR 922/2017 mod**

1. Il perimetro del centro abitato, ai sensi dell'articolo 4 del D.Lgs. 30.04.1992 n 295 e s.m.i., coincide con il perimetro del territorio urbanizzato ed è quello che risulta delimitato sulla cartografia di PSC e di RUE anche ai fini dell'applicazione degli articoli 26 e 28 del D.P.R. 16.12.1992 n 495 e s.m.i., in attuazione ed esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

##### **A2 - Territorio urbanizzato – voce non definita nell'all. II all. A DGR 922/2017 mod**

1. Il perimetro del territorio urbanizzato è quello che risulta delimitato, ai sensi dell'articolo 28 comma 2 della legge regionale 20/2000, sulla cartografia di PSC e di RUE ai fini dell'applicazione della L.R. n° 20/2000 e s.m.i..

##### **A3 - Ambito e sub-ambito: vedi Ambito - voce 4 All. II DGR 922/2017 mod**

1. Si definisce *sub-ambito* una parte di un "ambito" sottoposta a specifiche disposizioni normative che la caratterizzano sotto il profilo degli usi, delle trasformazioni ammesse e/o dei vincoli d'intervento prescritti..

##### **A4 - Comparto: Vedi comparto voce 5 All. II DGR 922/2017 mod**

##### **A5 - Piani Urbanistici Attuativi (PUA) – Voce non definita nell'all. II alla DGR 922/2017 mod**

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.

**A6 - Interventi unitari convenzionati (IUC) – voce non definita nell'All. II alla DGR 922/2017 mod**

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

2. L'intervento unitario convenzionato può essere richiesto dal RUE per interventi entro gli ambiti consolidati AC, gli ambiti del sistema insediativo storico CS, IS ed ES, gli ambiti produttivi APS e APC, ed in ambiti del territorio rurale.

**A7 - Superficie territoriale (ST):vedi Ster - Voce 2 All. II DGR 922/2017 mod**

1. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.

**A8 - Indice di utilizzazione territoriale (UT) – indice non definito nell'All. II alla DGR 922/2017 mod**

1. L'indice di utilizzazione territoriale UT è il rapporto tra la superficie complessiva (SC) delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie territoriale ST del comparto. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$UT = SC/ST$$

**A9 - Densità territoriale (DT)**

1. La densità territoriale si esprime attraverso un Indice di edificabilità territoriale dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale.

**A10 - Superficie fondiaria (SF) :vedi unità fondiaria voce 7 all. II DGR 922/2017 mod**

1. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.

2. Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la superficie fondiaria (SF) può comprendere le eventuali superfici (di parcheggi) di dotazione territoriale pubblica che si rendono necessarie a seguito dell'intervento.

3. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.

**A11 - Indice di utilizzazione fondiaria (UF) – indice non definito nell'All. II alla DGR 922/2017 mod**

1. L'indice di utilizzazione fondiaria UF è il rapporto tra la superficie complessiva (SC) delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie fondiaria SF del lotto edificabile. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$UF = SC/SF$$

**A12 - Indice di densità fondiaria (DF) – indice non definito nell'All. II alla DGR 922/2017 mod**

1. Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria.
2. La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di edificabilità fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria.

**A13 - Lotto: vedi lotto – voce 6 All. II DGR 922/2017 mod**

**A14 - Unità fondiaria: vedi unità fondiaria – voce 7 All. II DGR 922/2017 mod**

**A15 - Superficie minima di intervento (SM) : vedi superficie minima d'intervento – voce 8 All. II DGR 922/2017 mod**

**A16 - Area dell'insediamento (AI) : vedi area dell'insediamento all'aperto "AI" – voce 24 All. II DGR 922/2017 mod**

**A17 - Potenzialità edificatoria (P.E.) – voce non definita nell'all. II alla DGR 922/2017 mod**

1. Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dal PSC, dal RUE e dal POC.
2. La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.

**A18 – Limiti alla utilizzazione degli indici edilizi – voce non definita nell'all. II alla DGR 922/2017 mod**

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo, implica che in ogni richiesta successiva di altri titoli abilitativi di nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, anche precedentemente ai vigenti strumenti urbanistici.
2. In assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi del RUE, nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in

difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.

3. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra zone omogenee diverse stabilita dal RUE stesso. Per "zone omogenee" si intendono quelle di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuna delle due zone omogenee dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nella medesima zona omogenea.

4. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 10/10/1960 di vigenza del primo Piano di fabbricazione e del Regolamento edilizio comunale.

***A19 - Carico urbanistico: vedi carico urbanistico "CU" voce 9 all. II DGR 922/2017 mod***

1. E' aumento del CU, l'aumento delle superfici complessive e comunque dei parametri dimensionali degli edifici e/o del numero di unità immobiliari, come pure il cambio della destinazione d'uso rispetto alla classificazione degli usi urbanistici o a quella delle categorie e/o classi catastali, quando ciò comporta l'aumento delle esigenze di **dotazioni territoriali**, sempreché tale cambio di destinazione riguardi più di 30 mq. e/o più del 30% della superficie complessiva SC dell'unità immobiliare.

***A19bis – Dotazioni territoriali "DT": vedi voce 10 All. II DGR 922/2017 mod***

**DEFINIZIONI RELATIVE AL TERRITORIO RURALE**

***A20 - Superficie fondiaria dell'unità agricola (SFa) – voce non definita nell'all. II alla DGR 922/2017 mod***

1. Per *superficie di un'unità fondiaria agricola* si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o diritti di godimento.

***A21 - Unità fondiaria agricola – voce non definita nell'all. II alla DGR 922/2017 mod***

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

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

L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore

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

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

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

**A22 - Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF) – voce non definita nell'all. II alla DGR 922/2017 mod**

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

**A23 - Superficie agricola utilizzata (SAU) – voce non definita nell'all. II alla DGR 922/2017 mod**

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

**A24 – PRA – voce non definita nell'all. II alla DGR 922/2017 mod**

1. Per Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'Attività Agricola si intende quel complesso di interventi tecnico - edilizi - economici tesi a favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile dell'azienda agricola multifunzionale, finalizzati al soddisfacimento delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali degli imprenditori agricoli professionali o dei coltivatori e del loro nucleo familiare, impegnati nell'azienda stessa.

2. Il Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'Attività Agricola è approvato con deliberazione della Giunta Comunale (salvo diverse disposizioni di

legge vigenti al momento della presentazione dei progetti) e deve contenere la documentazione richiesta dalla DGR 623 del 29/04/2019 integrata dalla DGR n. 713 del 13 maggio 2019 (o da eventuali ulteriori provvedimenti regionali vigenti al momento della presentazione dei progetti).

## B – OGGETTI E PARAMETRI EDILIZI

### **B1 - Immobili e costruzioni – voce non definita nell’All. II alla DGR 922/2017 mod**

1. Sono ‘beni immobili’ ai sensi dell’Art. 812 del Codice Civile, o semplicemente ‘immobili’:
  - il suolo, ovvero le unità di suolo o ‘aree’;
  - le costruzioni edilizie;
  - gli alberi;
  - i corpi idrici (i corsi d’acqua, le sorgenti, e simili).
2. *Costruzione edilizia*, alias *opera edilizia*, o semplicemente *costruzione* è qualsiasi manufatto, fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e consistenza.

### **B2 - Edificio o fabbricato: vedi edificio – voce 46 All. II alla DGR 922/2017 mod**

1. Per edificio residenziale si intende l’edificio destinato prevalentemente ad abitazione.
2. Per edificio non residenziale si intende l’edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

### **B3 - Edificio unifamiliare / monofamiliare: vedi edificio unifamiliare – voce 47 All. II alla DGR 922/2017 mod**

1. Ai fini della gratuità del titolo abilitativo per interventi di recupero e ampliamento fino al 20%, l’edificio unifamiliare deve essere tale sia prima che dopo l’intervento.

### **B4 - Unità Edilizia (UE): vedi unità edilizia “UE” – voce 45 All. II DGR 922/2017 mod**

1. Qualora due edifici aderenti costruiti originariamente come due Ue indipendenti, siano stati organicamente connessi dal punto di vista funzionale e distributivo, sono da considerare un’unica Ue.

### **B5 - Unità immobiliare (UI): vedi unità immobiliare – voce 43 All. II DGR 922/2017 mod**

### **B6 - Alloggio: vedi alloggio – voce 44 All. II DGR 922/2017 mod**

1. l’alloggio per essere abitabile deve avere i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti, per l’uso residenziale, dal D.M. 5/7/1975 e smi.

### **B7 - Pertinenza (spazi di pertinenza): vedi pertinenza – voce 48 All. II DGR 922/2017 mod**

### **B8 - Scomposizione dell’Unità Edilizia in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni – voce non presente nell’All. II alla DGR 922/2017 mod**

1. Ciascuna unità edilizia può essere composta da una o più unità immobiliari.

2. Sono pertinenze di un'unità immobiliare:
  - gli spazi aperti, quali terrazze, giardini, cortili e simili, di esclusiva pertinenza;
  - gli spazi chiusi, quali cantine, soffitte, autorimesse pertinenziali di esclusiva pertinenza.
3. Sono parti comuni di un'unità edilizia composta da più unità immobiliari gli spazi chiusi o aperti non facenti parte di alcuna U.I., né di pertinenza esclusiva di alcuna di esse, ma in comunione fra le unità immobiliari; ciascuna unità immobiliare deve avere almeno un ingresso autonomo dall'esterno dell'edificio o dalle parti comuni dell'edificio.

**B9 - Scomposizione dell'UE in spazi funzionali – voce non presente nell'All. II alla DGR 922/2017 mod**

1. Si definiscono *spazi fruibili* di una UE tutti gli spazi che per caratteristiche geometriche sono potenzialmente idonei ad ospitare persone; in particolare gli spazi fruibili possiedono le seguenti due caratteristiche essenziali:
  - a) una superficie di calpestio, ossia una superficie idonea a sostenere persone;
  - b) un'altezza utile / utile media (qualora siano dotati di copertura) non inferiore a m. 1,80.
2. Gli spazi che non possiedono una o entrambe le caratteristiche di cui al primo comma si definiscono *non fruibili*. Sono quindi spazi non fruibili:
  - le parti di sottotetti o sottoscala aventi un'altezza utile inferiore a m. 1,80,
  - l'estradosso delle coperture non piane,
  - gli spazi tecnici normalmente non praticabili, anche se eventualmente ispezionabili e praticabili per operazioni occasionali di pulizia o manutenzione: intercapedini tecniche, cavedii tecnologici, condotte, cunicoli e simili.
3. Con riferimento alla funzione degli spazi fruibili di una UE costituita da più unità immobiliari, si riconoscono le seguenti categorie di spazi (dette anche 'sottosistemi ambientali' dell'organismo edilizio):
  - a) *Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I.*
    - a.1 *Spazi di fruizione per le attività principali*, ovvero spazi di attività (o riposo);
    - a.2 *Spazi di fruizione per attività secondarie*, ovvero spazi di servizio (bagni, ripostigli, spogliatoi, archivi, depositi senza permanenza di persone);
    - a.3 *Spazi di circolazione e collegamento*;
      - a.3.1 orizzontale,
      - a.3.2 verticale.
    - a.4 *Spazi tecnici praticabili* (altrimenti detti *vani tecnici*), ossia locali contenenti impianti dell'edificio, nei quali è previsto il normale accesso di persone (es. centrale termica).
  - b) *Pertinenze della singola U.I.* (spazi di servizio e accessori di pertinenza di una singola U.I. ma esterni alla U.I. stessa);
  - c) *Spazi comuni* (o pertinenze condominiali)
    - c.1 *Spazi di servizio comuni a più U.I.*;
    - c.2 *Spazi di circolazione e collegamento comuni a più U.I.*;
      - c.2.1 orizzontale,
      - c.2.2 verticale.
    - c.3 *Spazi tecnici praticabili* (altrimenti detti *vani tecnici*), ossia locali contenenti

impianti dell'edificio nei quali è previsto il normale accesso di persone, condominiali.

**B10 - Scomposizione dell'UE in spazi a diverso grado di protezione – voce non presente nell'Al. Il alla DGR 922/2017 mod**

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

**B11 – Superfetazione – voce non definita nell'Al. Il alla DGR 922/2017 mod**

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

**B12 - Opere incongrue – voce non definita nell'Al. Il alla DGR 922/2017 mod**

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

**B13 - Definizioni particolari**

- 1 Terrazza: vedi voce 56 – All. II DGR 922/2017 mod
- 2 Balcone: vedi voce 49 – All. II DGR 922/2017 mod
- 3 Loggia / loggiato: vedi voce 51 - All. II DGR 922/2017 mod
- 4 Portico / porticato: vedi voce 55 - All. II DGR 922/2017 mod
- 5 Altana : Loggia rialzata al di sopra del tetto, a guisa di torretta.
- 6 Veranda: vedi voce 58 - All. II DGR 922/2017 mod
- 7 Ballatoio: vedi voce 50 - All. II DGR 922/2017 mod
- 8 Tettoia: vedi voce 47 - All. II DGR 922/2017 mod
- 9 Pensilina: vedi voce 53 - All. II DGR 922/2017 mod
- 10 Galleria : Ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.
- 11 Androne : galleria posta al pianterreno di un edificio che collega l'ingresso con il cortile.
- 12 Chiosco : piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.
- 13 Pergolato: vedi voce 54 - All. II DGR 922/2017 mod
- 14 Scala: Superficie misurata in pianta degli elementi (rampe, gradini, pianerottoli di partenza, intermedi e di arrivo, disimpegni agli ingressi degli alloggi, vano ascensore) che servono a garantire il collegamento tra i vari livelli dei piani di un edificio.
- 15 Lastrico solare: vedi voce 52 - All. II DGR 922/2017 mod
- 16 Tetto verde: vedi voce 59 - All. II DGR 922/2017 mod
- 17 Impianto : Impianto è qualunque costruzione stabile, non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone.  
Sono ad esempio impianti, o strutture tecnologiche: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici); silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno; bacini di accumulo di liquidi o liquami; antenne di trasmissione o ricezione (con esclusione delle antenne di ricezione del singolo utente finale o condominio, che costituiscono un impianto dell'edificio); torri piezometriche; tralicci; nastri trasportatori; cabine elettriche (quando non costituiscono pertinenze di un edificio); centrali termiche non di pertinenza di edifici; impianti di trasformazione di energia; impianti di potabilizzazione e di depurazione; discariche e inceneritori di rifiuti; autosilos meccanizzati, e quanto può essere assimilato ai predetti.  
Sono inoltre comprese in questa categoria le costruzioni atte a contenere più persone, ma prive di copertura: ad esempio gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti: campi da gioco, piste sportive, arene e cinema all'aperto, e relative gradinate, piscine, e simili. Non si considerano 'impianti sportivi' le attrezzature sportive di modesta dimensione e di uso strettamente privato.
- 18 Infrastruttura : Sono infrastrutture quelle costruzioni diverse dagli edifici, che hanno

rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio. Sono infrastrutture:

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

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

- 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 pavimentazioni, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso;
- le recinzioni in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva);
- 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 opere provvisorie: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili;
- le opere cimiteriali (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri.

**B14 - Superficie lorda (Sul) denominata anche Superficie utile lorda: vedi superficie lorda "SL" voce 17 All. II DGR 922/2017 mod**

**B14bis – Superficie totale "ST": vedi voce 16 All. II DGR 922/2017 mod**

**B14ter – Superficie calpestabile: vedi voce 22 All. II DGR 922/2017 mod**

**B15 - Superficie utile (SU): vedi superficie utile "SU" – voce 18 All. II DGR 922/2017 mod**

**B16 - Superficie accessoria (Sa) – superficie accessoria "SA" – voce 19 All. II DGR 922/2017 mod**

**1 – Prescrizioni particolari**

a) La Superficie accessoria di un'unità edilizia, con esclusione di quella relativa alle autorimesse, non potrà comunque essere superiore al 50% della SU costruita e in costruzione.

b) Negli interventi di nuova edificazione la Superficie accessoria delle unità immobiliari residenziali (comprensiva degli spazi ad uso privato e della quota parte di quelli di uso

comune) non può essere inferiore al 20% della SU.

c) Nelle unità edilizie prevalentemente residenziali costituite da sei o più unità immobiliari, la S.a. degli spazi di servizio e di collegamento di uso comune alle unità immobiliari deve essere pari ad almeno il 15% della somma delle SU delle unità immobiliari. La condizione non si applica alle residenze a schiera e agli edifici preesistenti già costituiti da sei o più unità immobiliari.

**B17 - Superfici escluse dal computo della SU e della Sa: vedi voce 20 dell’Al. II alla DGR 922/2017 mod**

**B18 - Superficie Complessiva (SC): vedi voce 21 Al. II alla DGR 922/2017 mod**

$$SC = SU + 60\% Sa$$

**B19 - Superficie Catastale (Sca) – voce non definita nell’Al. II alla DGR 922/2017 mod**

1. La superficie catastale si determina sulla base di quanto previsto dall’Allegato C del DPR 138/1998 recante: “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)”.

**B20 - Parti comuni / condominiali: vedi voce 23 Al. II DGR 922/2017**

**B21 - Superficie di vendita degli esercizi commerciali di cui alla Lg.Rg. 14/99 e smi (Sv) – voce non presente nell’Al. II alla DGR 922/2017 mod**

1. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è la superficie di pavimento dell’area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all’esposizione delle merci e collegati direttamente all’esercizio di vendita.

2. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l’ingresso dei clienti, nonché gli spazi di “cassa” e “avancassa” purché non adibiti all’esposizione.

3. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie auto, rivendite di legnami, di materiali per l’edilizia e di mobili) è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita quando questa non sia superiore a 1500 mq.. Per superfici eccedenti le succitate dimensioni la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 fino ai predetti limiti e di 1/4 per la parte eccedente.

4. Nei soli casi in cui, ai sensi della normativa regionale vigente (Art. 19 bis della L.R. 14/1999 come modificata dalla L.R. 6/2007), sia possibile esercitare congiuntamente nello stesso punto vendita attività di commercio all’ingrosso e al dettaglio, la superficie di vendita al dettaglio è computata nella misura di almeno il 50% della superficie lorda complessivamente utilizzata per la vendita all’ingrosso e al dettaglio, quando questa

non sia superiore a 3.000 mq. La parte di superficie eccedente le succitate dimensioni viene considerata esclusivamente come superficie per la vendita al dettaglio.

**B22 - Sagoma planivolumetrica: vedi sagoma – voce 25 All. II DGR 922/2017 mod**

**B23 - Sagoma – vedi B22**

1.

**B24 - Volume totale o lordo (VT) o volumetria complessiva “VT”: vedi voce 26 All. II della DGR 922/2017 mod**

**B25 - Volume utile (VU): vedi voce 26 bis All. II della DGR 922/2017 mod**

1. Per edifici destinati ad usi produttivi, terziari o di servizio pubblico che abbiano altezze utili superiori a mt. 3,50, e al solo fine del calcolo dei parcheggi di tipo Pp discendenti dalla applicazione della Legge 122/1989 e s.m.i. (Legge Tognoli), si utilizza un'altezza convenzionale di mt. 3,50 e ciò indipendentemente dalla effettiva altezza utile.

2. Quando l'altezza utile non sia direttamente rilevabile in modo semplice perché trattasi di scale e simili, per il calcolo del volume utile corrispondente si considera una altezza convenzionale di mt. 2,70.

**B26 - Volume tecnico: vedi voce 41 All. II DGR 922/2017 mod**

**B27 - Vuoto tecnico: vedi voce 42 All. II DGR 922/2017 mod**

**B28 - Area di sedime: vedi sedime – voce 11 All. II DGR 922/2017 mod**

**B29 - Superficie coperta (SQ): vedi superficie coperta “sco – voce 12 All. II DGR 922/2017 mod**

**B30 - Rapporto di copertura (Q) : vedi indice di copertura “IC” voce 15 All. II DGR 922/2017 mod**

$$IC = Q = SQ/SF$$

**B31 - Superficie permeabile (SP): vedi voce 13 All. II della DGR 922/2017 mod**

Prescrizioni specifiche di RUE

a) Le superfici ghiaiate o pavimentate con elementi alveolati posati a secco (grigliate), si considerano permeabili nella misura del 50%.

b) I giardini pensili e le sistemazioni a verde sui solai di copertura dei piani interrati o seminterrati possono essere calcolati nelle superfici permeabili secondo le seguenti percentuali:

- solaio con soprastanti 40 cm di terreno drenante con sistemazione a prato: 40%;
- solaio con soprastanti da 40 a 80 cm di terreno drenante con sistemazione

arbustiva:	60%
- solaio con soprastanti oltre 80 cm di terreno drenante sistemato con vegetazione arborea:	80%.

**B32 - Indice di permeabilità (IP): vedi IPT/IPF – voce 14 All. II alla DGR 922/2017 mod**

**B33 - Altezza dei fronti (HF): vedi altezza del fronte – voce 35 All. II DGR 922/2017 mod**

**B34 - Altezza dell'edificio (H): vedi voce 36 All. II DGR 922/2017 mod**

1. Per quanto riguarda la limitazione dell'altezza dei fabbricati in relazione alla zona sismica di appartenenza si deve rispettare quanto stabilito dalla vigente normativa in materia.
2. Nel caso di edifici in aderenza si misura l'altezza massima del singolo edificio; nel caso di edifici costituiti da corpi di fabbrica di diversa altezza, l'altezza massima va misurata su ogni singolo corpo di fabbrica.
3. Quando si costruisce sul confine l'altezza massima viene misurata comunque dal livello più basso dei lotti confinanti.

**B35 - Altezza utile (Hu): vedi voce 37 All. II DGR 922/2017 mod**

1. Ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80) e di quelli non fruibili, l'altezza utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli stessi siano necessari per la copertura di impianti tecnologici.
2. Ai fini del rispetto dei requisiti in materia di altezza minima dei locali, essa si misura fino all'altezza dell'eventuale controsoffitto (altezza utile netta).

**B36 - Altezza utile (Hu) nei casi di recupero dei sottotetti esistenti – voce non definita nell'All. II alla DGR 922/2017 mod**

1. Nei sottotetti recuperati ad usi abitabili ai sensi della Lg. Rg. 11/1998 e s.m.i., l'altezza media utile netta è calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto con altezza superiore a mt. 1,80 per la corrispondente superficie utile.
2. Le parti di sottotetto con altezza utile netta inferiore a mt. 1,80 non possono essere recuperate ad usi abitativi, così come non possono essere recuperati ad usi abitativi i locali di sottotetto che abbiano altezza media utile netta inferiore a mt. 2,40.
3. Il rapporto illuminante delle stanze ad uso abitazione che rientrano nella superficie utile è regolamentato nel seguente modo :
  - a) Con aperture solo in falde : pari o superiore a 1/16;
  - b) Con aperture solo sui prospetti verticali : pari o superiore a 1/8;
  - c) Con aperture sia in falda che sui prospetti verticali : pari o superiore a 1/8 calcolati

come rapporto fra la superficie delle aperture e la superficie netta del locale interessato.

**B37 - Altezza virtuale o altezza utile media (Hv): vedi voce 38 All. II alla DGR 922/2017 mod**

**B38 - Altezza lorda dei piani (AP): vedi altezza lorda – voce 34 All. II alla DGR 922/2017 mod**

**B39 - Quota al suolo (QS) – voce non definita nell'All. II alla DGR 922/2017 mod**

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.

**B40 - Quota massima e Quota minima rispetto al suolo – voce non definita nell'art. II alla DGR 922/2017 mod**

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

**B41 - Piano di un edificio: vedi voce 27 All. II DGR 922/2017 mod**

**B42 - Piano fuori terra: vedi voce 28 All. II DGR 922/2017 mod**

**B43 - Piano seminterrato: vedi voce 29 All. II DGR 922/2017 mod**

**B44 - Piano interrato: vedi voce 30 All. II DGR 922/2017 mod**

**B45 - Sottotetto: vedi voce 31 All. II DGR 922/2017 mod**

**B46 - Numero di piani di un edificio (NP, NPT)**

1. Nel RUE vigente nel Comune di Cavriago ai fini dell'applicazione delle sue norme

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

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

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

**B47 - Soppalco: vedi Voce 32 All. II DGR 922/2017 mod**

1. I soppalchi nei locali abitabili negli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono ammessi quando:

- l'altezza minima per le parti con soffitto orizzontale sia  $\geq 2,20$  ml; nel caso di soffitto inclinato l'altezza minima dovrà essere  $\geq 1,80$  ml e l'altezza media  $\geq 2,20$  ml.
- le zone abitabili dei soppalchi siano aperte e la parte superiore è munita di balaustra;
- ai fini del calcolo del Rapporto illuminante e aerante i livelli di prestazione dei requisiti vanno calcolati sull'effettiva superficie utilizzabile complessiva della parte a soppalco;
- l'altezza media della parte non soppalcata deve essere  $\geq 2,70$  ml.

2. Per gli interventi di nuova costruzione e comunque negli alloggi minimi sono ammessi soppalchi, a condizione che l'altezza delle singole parti non sia inferiore a ml. 2,40 per soffitti orizzontali, con valore minimo non inferiore a 1,80 ml per soffitti inclinati e con altezza virtuale ( $h_v = v/s$ ) conteggiata relativamente all'intera cubatura e superficie. In tal caso la superficie del soppalco può essere computata ai fini della superficie minima prevista per gli alloggi monostanza dal D.M. 5.7.1975 e smi.

**B48 - Aperture : luci e vedute – voce non definita nell'All. II DGR 922/2017 mod**

1. Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; nei rapporti tra confinanti queste sono regolate, oltre che dalle presenti norme, da quelle del Codice Civile L.III, Tit.II, Sez.VII.

2. Per luci si intendono aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'affacciamento; per vedute si intendono aperture che permettono anche l'affacciamento, o diretto oppure obliquo o laterale.

3. La presenza di luci sul confine o verso il confine di proprietà, non determina la costituzione di servitù.

**B49 - Parete finestrata – voce non definita nell'All. II DGR 922/2017 mod**

1. Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture, aventi i requisiti di vedute ai sensi dell'articolo precedente.

**B50 - Pareti prospicienti – voce non defina nell'All. II DGR 922/2017 mod**

1. Si definiscono prospicienti due pareti, di cui anche una sola finestrata, che si fronteggiano interessando l'affacciamento diretto di almeno una veduta.

**B51 - Distanza di un edificio (D): vedi voce 39 All. II DGR 922/2017 mod**

1. Nel caso di pareti prospicienti non parallele, la D è la misura minima relativa all'affacciamento diretto della veduta più svantaggiata.

**B52 - Indice di visuale libera (VL): vedi "IVL" voce 40 All. II DGR 922/2017 mod****B53 - Misura della distanza – voce non contemplata nell'All. II DGR 922/2017 mod**

1. La distanza D di un edificio (da un altro edificio o da un confine considerato) si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato.

2. Le misure delle distanze sono così definite :

- a) distanza da un confine di proprietà : che rappresenta la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine della proprietà. Dalla misurazione della distanza sono esclusi gli sporti dell'edificio purché aventi una profondità  $\leq$  a m. 1,50; nel caso di profondità maggiore, la distanza è misurata dal limite esterno degli sporti.
- b) distanza da un confine di zona o di ambito urbanistico : che rappresenta la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di zona o di ambito urbanistico. Dalla misurazione della distanza sono esclusi gli sporti dell'edificio purché aventi una profondità  $\leq$  a m. 1,50; nel caso di profondità maggiore, la distanza è misurata dal limite esterno degli sporti.
- c) distanza da un altro edificio : che rappresenta la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio da un altro edificio. Dalla misurazione della distanza sono esclusi gli sporti dell'edificio purché aventi una profondità  $\leq$  a m. 1,50; nel caso di profondità maggiore, la distanza è misurata dal limite esterno degli sporti.
- d) distanza dal confine stradale (che rappresenta la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine stradale) e limiti di arretramento della edificazione dalle strade, dalla ferrovia, dai canali e dalle zone d'acqua.

3. Per le misure delle distanze di cui al comma precedente, nonché per gli indici di visuale libera VL, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti, fatte salve eventuali prescrizioni specifiche contenute nelle norme di zona o d'ambito del RUE ed i limiti di arretramento dalle strade e dalla ferrovia evidenziati nelle tavole del RUE che andranno osservati nella nuova edificazione, negli ampliamenti e negli interventi di recupero con modifica della sagoma.

**B54 - Distanza da un confine di proprietà (Dc) – voce non contemplata nell'All. II DGR 922/2017 mod**

1. Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione che non comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:

Dc = valore preesistente

VL = valore preesistente

2. Negli interventi di nuova costruzione e solo per le parti modificate negli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:

$$Dc = \text{mt. } 5,00$$

$$VL = 0,5$$

3. Quando sul confine vi è un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso, rispettandone le vedute a norma del Codice Civile.

4. Per costruzioni temporanee, ~~per costruzioni di arredo urbano e per arredi da giardino~~, fatte salve distanze minori di edifici esistenti, i valori da rispettare sono:

$$Dc = \text{mt. } 1,50$$

$$VL = 0,5$$

5. E' consentito costruire a distanza  $Dc$  inferiore a quelle indicate ai comma precedenti, fino al limite minimo di m 1,50, ovvero costruire sul confine di proprietà nei casi in cui vengano soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- a) venga stipulato anteriormente alla presentazione o al ritiro del titolo abilitativo accordo scritto mediante il quale i proprietari dei fondi finitimi acconsentono a detta costruzione a distanza  $Dc$  inferiore a quella prevista dal RUE e costituiscono vincolo reale di inedificabilità finalizzato al rispetto della condizione di cui al successivo punto b);
- b) vengano rispettate le distanze minime tra fabbricati, sia esistenti che edificandi, di cui al codice civile e, ove più restrittive, di cui al D.M. 02.04.1968 n 1444;
- c) venga rispettato il criterio della visuale libera.

6. In fregio alle aree pubbliche deve essere osservata per le nuove costruzioni sotterranee la distanza minima di m. 1,50 dal confine di proprietà.

***B55 - Distanza da un confine di zona di interesse pubblico ( $D_s$ ) – voce non contemplata nell'All. II alla DGR 922/2017 mod.***

1. Il confine di zona che si considera ai fini della misura della distanza  $D_s$  è soltanto quello che delimita zone con destinazioni di uso pubblico o di interesse pubblico (zone stradali o ferroviarie, zone destinate ad attrezzature e spazi collettivi o ad infrastrutture e attrezzature di interesse generale) da zone con destinazione diversa.

Non si considera il confine di zona fra l'area di intervento edilizio e le aree che vengono scorporate dalla superficie fondiaria per la realizzazione di parcheggi di urbanizzazione primaria.

2. Per la distanza  $D_s$  i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1; 2 e 4 del precedente art. B54.

~~3. Con autorizzazione espressa della Giunta Comunale, è possibile costruire a distanza  $D_s$  inferiore ai valori di cui al precedente comma 2., da zone destinate ad attrezzature e spazi collettivi o ad infrastrutture e attrezzature di interesse generale~~

**B56 - Distanza da un altro edificio (De) – voce non contemplata nell'Al. II DGR 922/2017 mod**

1. Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione che non comportano modifiche di sagoma, i valori da rispettare sono:

De = valore preesistente

2. Negli interventi di nuova costruzione e solo per le parti modificate negli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:

De = mt. 10,00

3. Negli interventi di nuova costruzione, tra pareti finestrate di edifici antistanti ovvero quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a mt. 12,00 e una sola parete sia finestrata, il valore D3 da rispettare è il maggiore tra i seguenti:

De = mt. 10,00

De = altezza del fronte più alto

4. Nel caso in cui entrambi i fronti edilizi prospicienti non siano finestrati o siano dotati di sole luci, i valori minimi da rispettare sono:

De = mt. 5,00

5. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

6. Nel caso in cui entrambe le pareti prospicienti siano prive di luci e vedute, il valore da rispettare può essere ridotto fino a :

De = mt. 3,00.

7. Ai fini del presente articolo non si considerano pareti finestrate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di m 4 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheds" o simili).

**B57 - Distanza dalle strade, dalla ferrovia, dai canali e dalle zone d'acqua (Dv) – voce non contemplata nell'Al. II DGR 922/2017 mod**

1. La distanza dalle strade è fissata dal PSC e/o dal RUE in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa.

In assenza dei limiti di arretramento della edificazione sulla cartografia di PSC e di RUE e/o di prescrizioni specifiche dettate nelle norme di RUE, i valori da rispettare, in conformità a quanto previsto nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, per i diversi tipi di strada sono:

A - Autostrade:

mt. 60,00 fuori dai centri abitati (mt. 5,00 per le recinzioni)

mt. 30,00 nei centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni)

**B - Strade extraurbane principali:**

mt. 40,00 fuori dai centri abitati (mt. 5,00 per le recinzioni)

mt. 20,00 nei centri abitati (mt. 1,50 per le recinzioni)

**C - Strade extraurbane secondarie:**

mt. 30,00 fuori dai centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni)

mt. 10,00 nei centri abitati (mt. 1,50 per le recinzioni)

**D - Strade urbane di scorrimento:**

mt. 10,00 nei centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni)

**E - Strade urbane di quartiere:**

mt. 5,00 nei centri abitati (mt. 1,50 per le recinzioni)

**F - Strade locali e altre strade non classificate:**

mt. 10,00 fuori dai centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni)

mt. 5,00 nei centri abitati (mt. 1,50 per le recinzioni)

2. La distanza minima dai cavi o canali e dalle zone d'acqua è fissata nella seguente tabella, in relazione al tipo di realizzazione, fatte salve distanze inferiori previo parere favorevole della Bonifica competente :

<b>TIPO CAVO O CANALE</b>	<b>Oggetto</b>	<b>Distanza minima cavi o canali non arginati</b> (dal ciglio esterno)	<b>Distanza minima cavi o canali arginati</b> (dal piede arginale o se esistenti dal ciglio esterno dei fossi di guardia)
Tutti	Alberi e/o siepi	5,00 ml.	2,00 ml.
Tutti	Scavi – movimento terra	5,00 ml. e comunque uguale alla profondità dello scavo	2,00 ml. e comunque uguale alla profondità dello scavo
Tutti	Fabbricati	5,00 ml.	4,00 ml.
Cavi e canali principali	Fabbricati	10,00 ml.	10,00 ml.
Tutti	Deposito terra	10,00 ml.	10,00 ml.
Tutti	Recinzioni	5,00 ml.	4,00 ml. zoccolo in muratura o c.a.; 2,00 ml. infissi direttamente in terra

La distanza minima dalle acque pubbliche, fissata dall'art. 96 del RD 523/1904, è di 4 metri per le piantagioni e smovimento del terreno e di 10 metri per le fabbriche e per gli scavi.

3. La distanza minima dalla ferrovia che interessa il territorio comunale è fissata in ml. 30 riducibile, previo assenso del Soggetto gestore e nel rispetto della vigente legislazione in materia, solo per gli interventi sugli edifici esistenti che si trovano già a

distanze inferiori, fermo restando che in caso di ampliamento delle unità edilizie comprese entro la fascia di rispetto alla zona ferroviaria gli eventuali ampliamenti potranno essere realizzati, se ammessi dal RUE, solo se non viene ridotta la distanza dalla ferrovia rilevabile nello stato di fatto.

4. All'interno del perimetro del territorio urbanizzato, per gli interventi edilizi finalizzati al risanamento, alla ristrutturazione e/o al recupero del patrimonio edilizio esistente, nel caso in cui le norme di ambito consentano un aumento o la ricomposizione del volume e a condizione che l'aumento del volume lordo sia pari o inferiore al 30% del volume esistente alla data di adozione del presente RUE, fermo restando il rispetto delle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio sismico, è ammessa la conservazione delle distanze dal confine stradale esistenti nello stato di fatto, purché siano soddisfatte le seguenti ulteriori condizioni:

- i progetti d'intervento non comportino una riduzione della distanza dell'edificio esistente rispetto al confine stradale;
- non vengano a determinarsi presupposti di grave intralcio alla sicurezza della circolazione e di ostacolo ai programmi d'intervento previsti dal PSC.

La disposizione del presente comma 4 non trova applicazione nei casi di interventi di demolizione totale e ricostruzione, per i quali troveranno integrale applicazione i limiti di arretramento dettati dal PSC e/o dal RUE.

#### ***B58 - Riduzione delle distanze – voce non contemplata nell'All. II DGR 922/2017 mod***

1. I valori minimi di distanza e di visuale libera di cui ai precedenti articoli, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere ridotti per la costruzione di:

- a) manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.;
- b) manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;
- c) allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
- d) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
- e) opere di arredo urbano.

2. Le riduzioni di cui al comma precedente, ove del caso, sono concesse dallo Sportello Unico per l'Edilizia all'atto del rilascio del titolo abilitativo, in base ad una specifica motivazione riportata nell'atto stesso, restando impregiudicati i diritti dei terzi. Nel caso si tratti di attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, è richiesto il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dall'A.U.S.L. e dall'A.R.P.A.

#### ***B59 - Criteri per l'applicazione dell'indice "VL" – voce non contemplata nell'All. II DGR 922/2017 mod***

1. La distanza fra le fronti del medesimo edificio ovvero tra le fronti di un edificio e i

confini di proprietà, i confini di zona e, per le zone destinate alla viabilità ove la viabilità sia già realizzata, dai cigli stradali, è determinata mediante l'applicazione dell'indice di visuale libera, sia che si tratti di fronti finestrate che non finestrate.

La distanza minima non deve comunque essere inferiore a ml. 5.

2. Ad integrazione di quanto previsto al precedente punto B52, l'indice VL si applica anche alla distanza tra fronti prospicienti di fabbricati distinti nel solo caso in cui gli stessi siano collocati sul medesimo lotto. In questo caso, la distanza fra i fabbricati situati sul medesimo lotto ed aventi fronti prospicienti, delle quali entrambi o anche una sola siano provviste di finestre illuminanti locali di abitazione, è data dalla somma delle distanze che competono alle singole fronti in base all'indice di visuale libera.

La distanza minima non deve comunque essere inferiore a ml. 10, eccezion fatta per le costruzioni al servizio diretto dell'agricoltura e per gli allevamenti industriali compresi nelle zone agricole, nonché per gli edifici industriali.

3. Nel caso di cui al comma 2, qualora le fronti prospicienti non siano dotate di finestre illuminanti locali di abitazione, la distanza che deve intercorrere fra i fabbricati, si calcola in base all'indice di visuale libera relativa alla fronte più alta.

La distanza minima non deve comunque essere inferiore a m. 5.

4. Qualora le fronti siano parzialmente prospicienti, la misura della prospicenza non deve essere superiore alla distanza intercorrente fra i fabbricati.

Nei tratti delle fronti reciprocamente prospicienti ad una distanza inferiore a 10 metri è vietata l'apertura di finestre destinate ad illuminare locali di abitazione, fatti salvi i casi di recupero del patrimonio edilizio esistente dove le normative d'ambito consentono il mantenimento della visuale libera esistente.

5. Qualora le fronti di uno stesso fabbricato siano disposte in modo da formare un angolo uguale o maggiore a 90°, le parti delle fronti in cui si verifica la sovrapposizione delle linee di visuale libera possono essere dotate di finestre destinate ad illuminare locali di abitazione.

6. Nel caso in cui le fronti di uno stesso fabbricato siano disposte in modo da formare un angolo inferiore a 90°, le parti delle fronti in cui si verifica la sovrapposizione delle linee di visuale libera pertinenti a ciascuna fronte possono essere dotate esclusivamente di finestre illuminanti locali accessori o di servizio.

7. Nel caso di rientranze planoaltimetriche in uno stesso fabbricato, la distanza fra le fronti prospicienti provviste di finestre illuminanti locali di abitazione deve essere determinata applicando l'indice di visuale libera ad eccezione dei seguenti casi:

- a) quando la profondità della rientranza sia inferiore o uguale alla sua larghezza. In tale caso, nella parete frontale della rientranza possono essere aperte finestre illuminanti locali di abitazione, mentre nelle altre pareti perimetrali della rientranza stessa possono aprirsi solo finestre illuminanti locali accessori o di servizio;
- b) quando la profondità della rientranza sia superiore alla sua larghezza, in tutte le pareti perimetrali della rientranza stessa sono ammesse soltanto finestre illuminanti locali accessori o di servizio.

8. Negli ambiti del sistema insediativo storico del PSC e del RUE "CS", al solo fine della conservazione dei valori storici, architettonici e morfologici dell'ambiente urbano e solo in caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio da attuarsi tramite restauro

scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, l'indice di visuale libera si applica esclusivamente allo scopo di determinare la possibilità di aprire finestre illuminanti locali abitabili verso gli spazi privati.

ESEMPIO 1

Fig. "a"

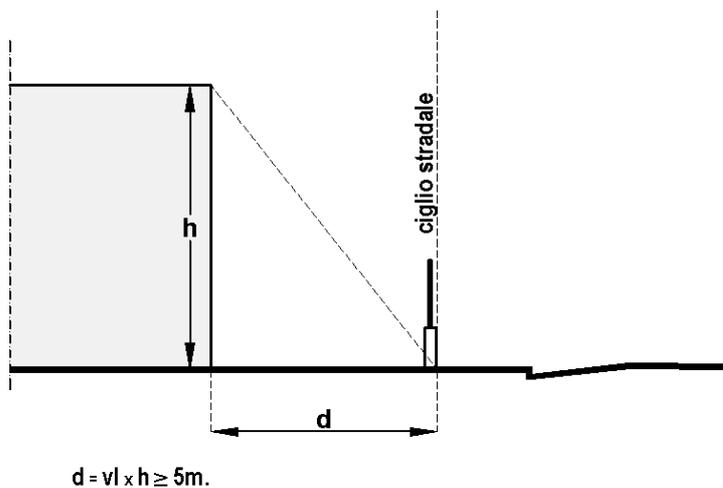


Fig. "b"

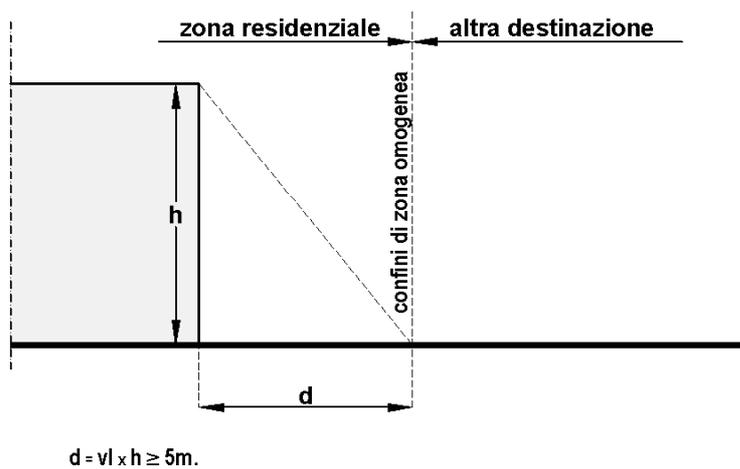
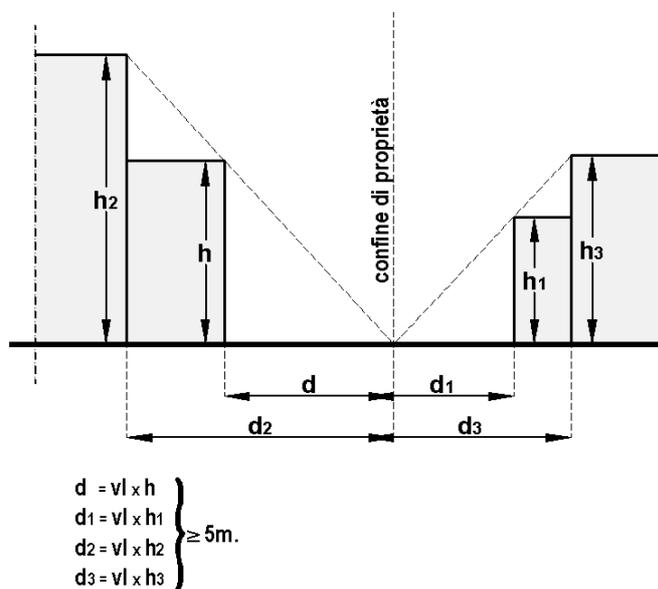
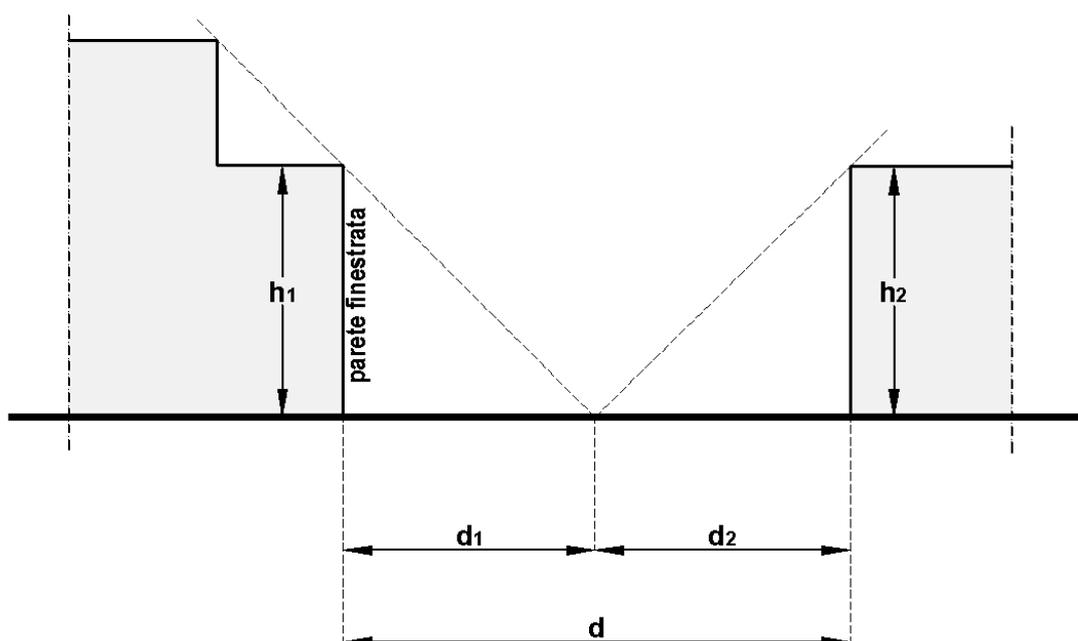


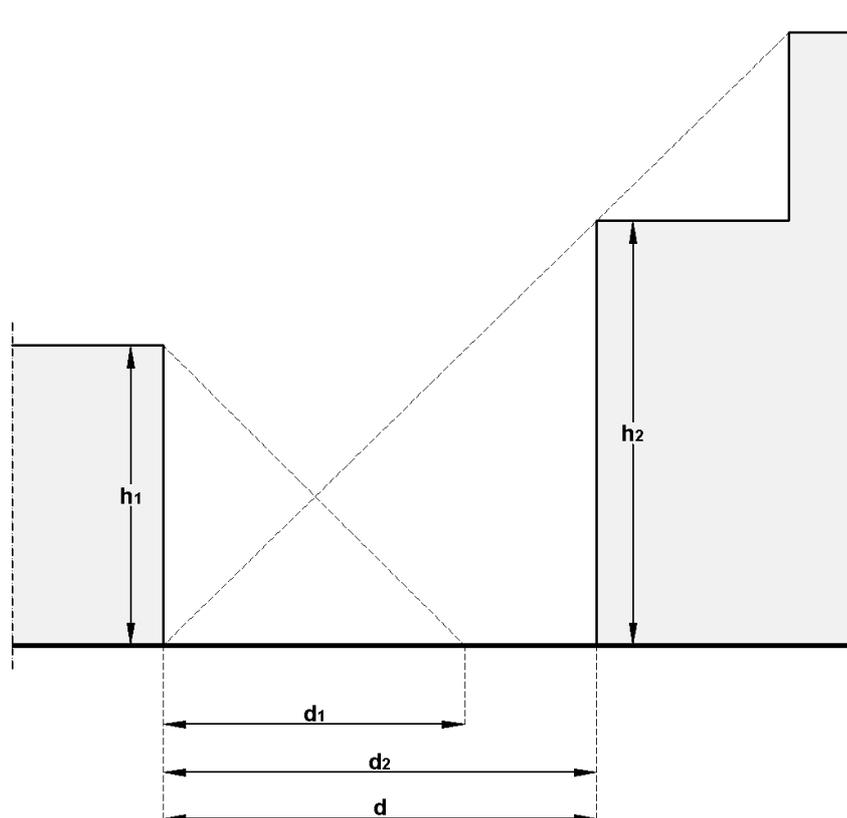
Fig. "c"



ESEMPIO 2

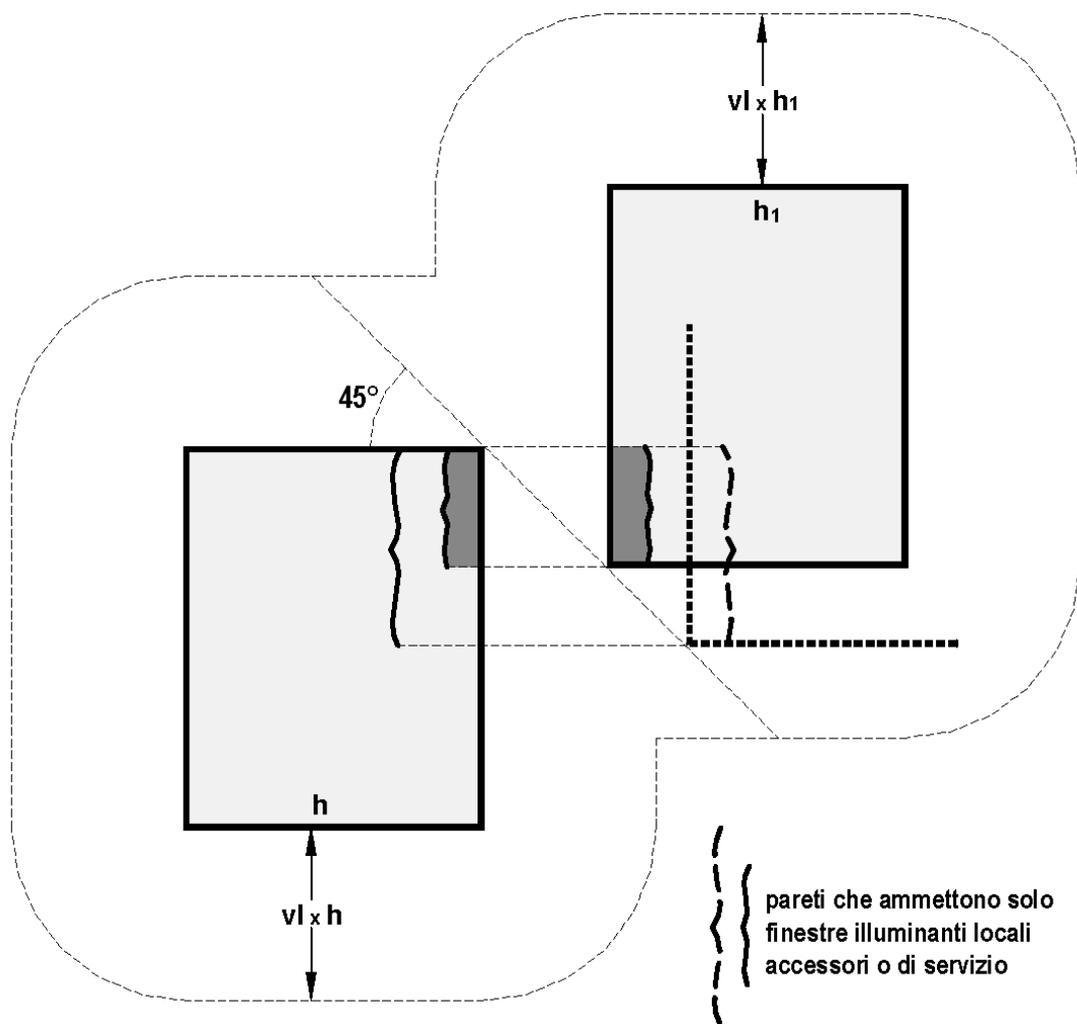
$$d = d_1 + d_2 = VI \times h_1 + VI \times h_2 \geq 10 \text{ m.}$$

ESEMPIO 3



$$d = V_l \times h_2 \geq 5 \text{ m.}$$

ESEMPIO 4



**ESEMPIO 5**

Fig. "a"

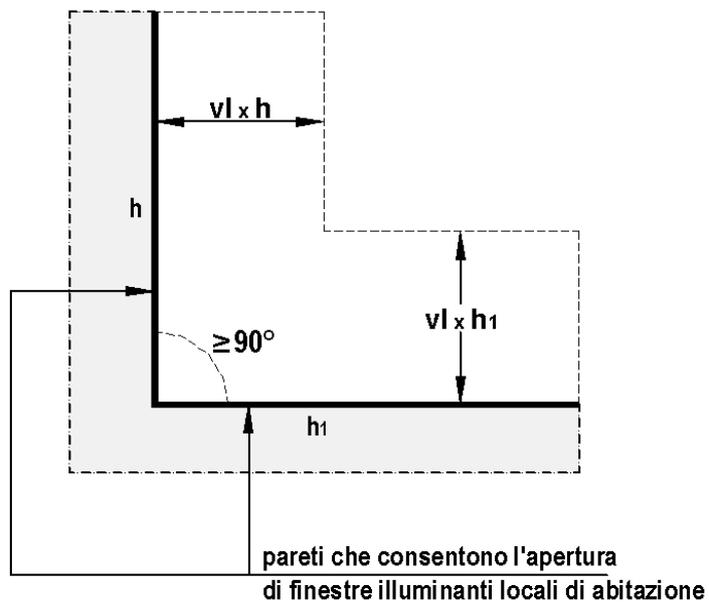
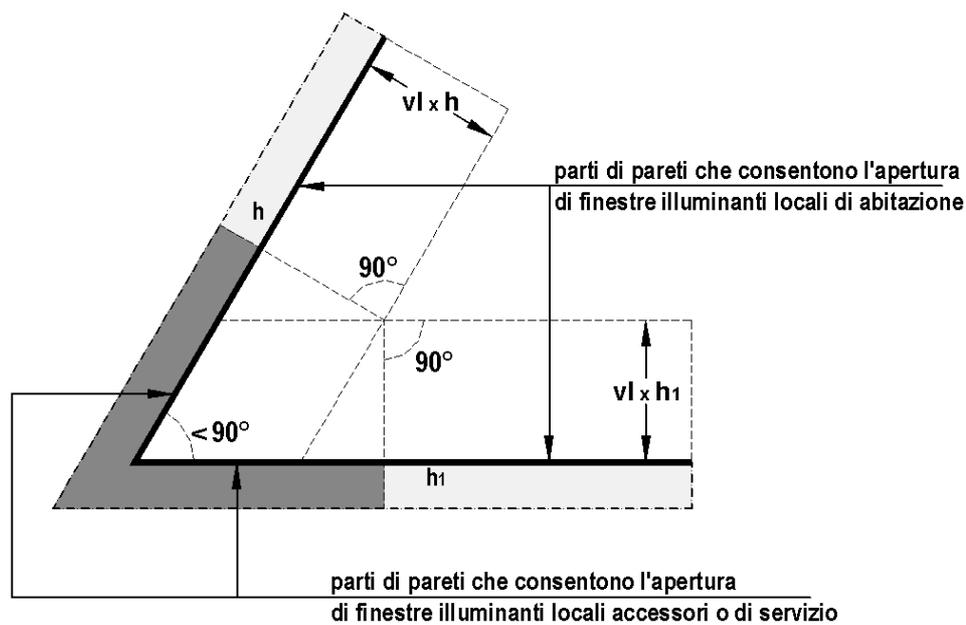


Fig. "b"



**ESEMPIO 6**

Fig. "a"

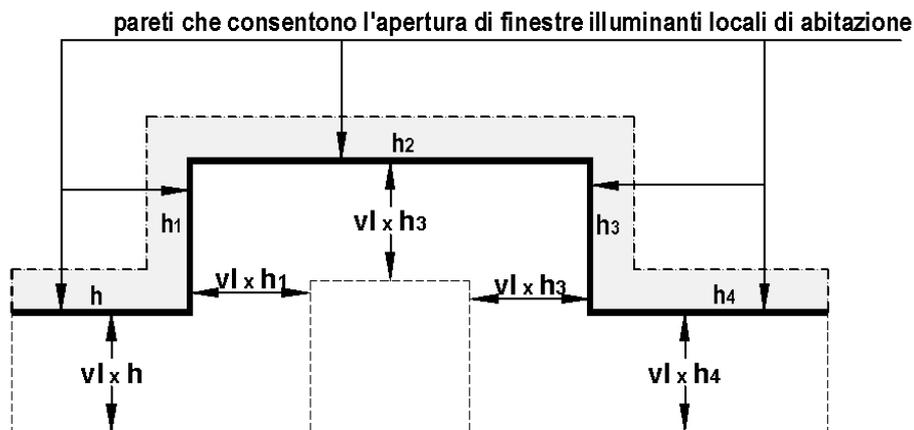


Fig. "b"

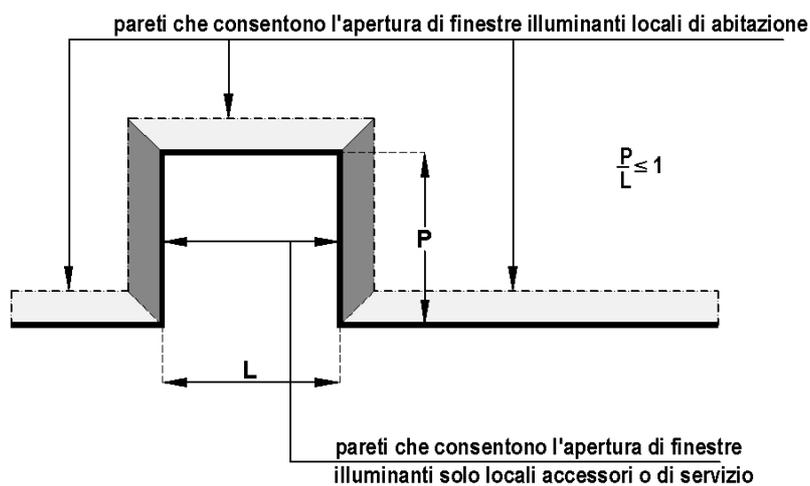
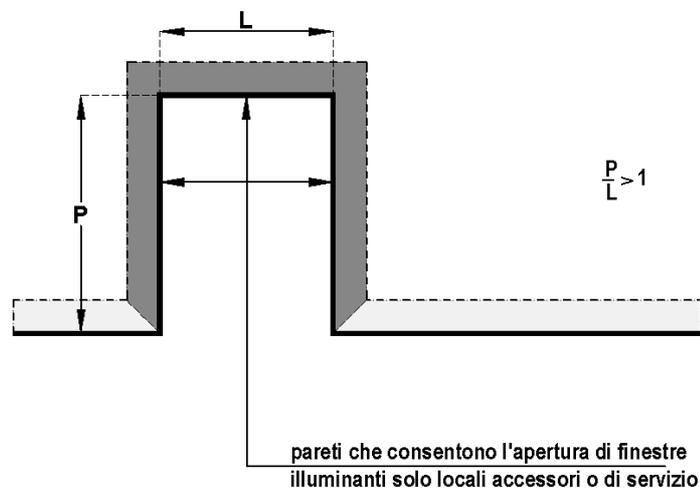


Fig. "c"





## 2 – DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI

Gli interventi di trasformazione edilizia, urbanistica e di modificazione dello stato dei luoghi vengono definiti nei seguenti articoli, nei quali si riportano gli “Interventi edilizi” definiti nell’allegato all’art.9 comma 1 della Legge Rg. 15/2013 e gli ulteriori interventi contemplati dal presente RUE.

La Definizione degli interventi edilizi di cui all’allegato alla Legge Rg. 15/2013 e smi, nel testo vigente al momento della presentazione del titolo edilizio, prevale sulle definizioni del presente Allegato A.

Poiché le norme di RUE ed in particolare l’applicazione della disciplina particolareggiata per il recupero del patrimonio edilizio di valore storico – culturale e testimoniale fanno riferimento alla definizione degli interventi ante L.R. 15/2013 e smi, nella valutazione dei progetti di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio di valore, dovranno essere concordate con i competenti uffici comunali le soluzioni operative da adottare nei progetti sottoposti agli interventi di cui ai successivi articoli 2.7 (ripristino tipologico “RT”) e 2.9 (ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione – “REV”).

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

#### 2.1 - Nuova urbanizzazione

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

#### 2.2 - Ristrutturazione urbanistica

1. *Definizione:* costituiscono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l’esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

### TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO FISICO:

#### 2.3 - Manutenzione ordinaria (MO)

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

2. Si considerano tali:

- la pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti;
- la pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti, delle tinte o delle tecniche di esecuzione;
- il rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza alterazione dei materiali esistenti o delle tinte o delle tecniche di esecuzione;
- la riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- la tinteggiatura, pittura e rifacimento di intonaci interni;
- la riparazione di infissi interni, grondaie, pluviali e canne fumarie;
- la riparazione di pavimenti interni;
- per gli edifici ad uso produttivo (industriali ed artigianali), costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano opere di riparazione degli impianti tecnologici.

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

#### **2.4 - Manutenzione straordinaria (MS)**

1. *Definizione:* costituiscono intervento di manutenzione straordinaria (MS) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico – sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

2. Si considerano tali :

- il consolidamento o la sostituzione, senza modificarne la posizione, di strutture portanti, chiusure, partizioni esterne, partizioni interne orizzontali o inclinate;
- la realizzazione, modifica o eliminazione di partizioni verticali interne alle singole U.I. o interne alle parti comuni;
- la realizzazione, modifica o eliminazione di impianti per la fornitura di servizi igienico-sanitari e tecnologici, impianti di sicurezza, attrezzature interne, attrezzature esterne;
- il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazione esterne, con modificazione dei tipi di materiali esistenti, il rifacimento delle tinte;
- la modifica della dimensione delle aperture esistenti per esigenze di adeguamento dei rapporti illuminanti ed areanti minimi;
- per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva, costituiscono intervento MS

anche le opere edilizie che riguardano le modifiche e le integrazioni delle apparecchiature ed allestimenti dell'organizzazione produttiva. Tali interventi possono consistere sia in opere interne, sia in opere esterne.

3. 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.

## **2.5 - Restauro scientifico (RS)**

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

2. Il tipo di intervento prevede:

2.a il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo – organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i laghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

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

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

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

2.d l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti, con particolare cautela per la collocazione di antenne paraboliche, condizionatori e pannelli solari, termici o fotovoltaici, la cui posizione dovrà essere attentamente valutata allo scopo di evitare che restino a vista.

3. I progetti di restauro scientifico devono essere redatti sulla base di una accurata analisi storica dell'immobile interessato dall'intervento che metta in evidenza il rapporto fra corpi di fabbrica originari principali e secondari e manufatti derivanti da accrescimenti successivi, estendendo la progettazione anche alle aree di pertinenza dell'immobile stesso.

4. La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili soggetti a restauro scientifico deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto. In tali aree è vietata l'alterazione dell'architettura dei giardini, l'inserimento di elementi di arredo che comportino una modificazione dello stato originario dei luoghi.

## 2.6 - Restauro e Risanamento conservativo (RC)

1. *Definizione*: costituiscono interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

3. Non sono ammessi ampliamenti o sopraelevazioni degli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo, se non finalizzati al ripristino, sulla base di idonea documentazione, di corpi di fabbrica originari demoliti.

4. Negli edifici rurali assoggettati alla categoria del restauro e risanamento conservativo, ove siano presenti stalle con struttura a voltini sostenuta da colonne, è prescritta di norma la conservazione della struttura architettonica originale; sono ammesse suddivisioni o collegamenti verticali purché non impediscano una percezione unitaria del vano originario.

5. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di fienili possono prevedere la realizzazione di nuove partizioni verticali e orizzontali e l'inserimento di nuove aperture coerenti con la tipologia del fabbricato. Dovranno inoltre essere conservati tutti gli elementi architettonico-decorativi tipici della cultura contadina.

6. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono in ogni caso attenersi ai seguenti principi:

- conservazione dell'impianto urbanistico originario di appartenenza, senza alterare i rapporti tra edifici e area cortiliva di pertinenza;
- eliminazione delle superfetazioni intese come parti incongrue dell'impianto originario;
- rispetto dell'ingombro di sedime, dell'altezza in gronda, dell'andamento e della pendenza delle falde di copertura;
- possibilità di realizzare nuove aperture o tamponamenti di aperture esistenti, anche parziali, purché venga salvaguardata l'unitarietà dei prospetti, avendo particolare cura nel rispettare il più possibile la dimensione e la partitura delle finestre originarie ed i loro allineamenti orizzontali e verticali;
- possibilità di tamponamento del perimetro esterno (senza incremento di volume) delle strutture di servizio agricolo, quali fienili, stalle con fienile, ecc., assicurando la leggibilità della struttura originaria dell'edificio. Il tamponamento delle luci dei porticati e delle aperture dei fienili non dovrà essere realizzato in muratura piena ma realizzato con elementi vetrati, tamponamenti in legno, metallo (ad esclusione di quelli in alluminio anodizzato) o diaframmi in laterizio a gelosia. Il limite del tamponamento dovrà in ogni caso essere arretrato rispetto agli elementi strutturali preesistenti (muratura o pilastro). Non è consentita la realizzazione di elementi sporgenti dalla sagoma dell'edificio, in particolare balconi e tettoie, in quanto incongrui con la tipologia originaria dell'edificio. Logge e porticati potranno essere

ricavati esclusivamente all'interno della sagoma dell'edificio;

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

4. 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.

## **2.7 - Ripristino Tipologico (RT)**

1. *Definizione:* l'intervento di ripristino tipologico (RT) 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, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

## **2.8 - Ristrutturazione edilizia (RE)**

1. *Definizione:* l'intervento di ristrutturazione edilizia (RE) è rivolto a trasformare un 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 il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di

impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono altresì quelli che comportino, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che limitatamente agli immobili compresi nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale comportino mutamenti della destinazione d'uso.

## **2.9 - Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione (REv)**

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

2. Il tipo di intervento prevede:

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

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

4. L'intervento REv deve in ogni caso essere esteso a riguardare un'intera Unità edilizia.

## **2.10 - Nuova costruzione (NC)**

1. *Definizione:* sono interventi di nuova costruzione quelli di trasformazione edilizia non rientranti nelle categorie definite ai precedenti articoli da 2.3 a 2.9.

Sono comunque da considerarsi tali:

1.a la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di

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

### **2.11 - Ricostruzione (RI)**

1. *Definizione:* l'intervento di ricostruzione (RI) comporta la demolizione totale o parziale di una costruzione e la realizzazione, sulla stessa area di pertinenza, di una nuova costruzione.
2. L'intervento RI è equiparato ad un intervento di nuova costruzione quando non rientra nei casi previsti al precedente Art. 2.8 (Ristrutturazione edilizia).

### **2.12 - Ampliamento (AM)**

1. *Definizione:* 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.
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 nuova costruzione di cui all'Art. 2.10 precedente.

### **2.13 - Demolizione (D)**

1. *Definizione:* gli interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico. Il tipo

di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.

2. Nel caso di demolizione di edifici che hanno ospitato attività produttive o di impianti l'intervento di demolizione comporta gli interventi di bonifica ambientale.

#### **2.14 - Cambio d'uso – Mutamento di destinazione d'uso (CD)**

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

- a) con riferimento alle costruzioni costituisce intervento CD la modifica del tipo d'uso, da uno a un altro dei tipi d'uso come classificati nel seguente articolo 3; la modifica dell'uso nell'ambito del medesimo tipo d'uso non costituisce CD;
- b) nel caso delle aree non edificate costituisce intervento CD esclusivamente il caso della realizzazione di depositi di materiali o merci a cielo aperto.

2. Tutti gli altri cambiamenti dell'uso di costruzioni o aree non rientranti nei due casi di cui al comma precedente non sono soggetti a procedure autorizzative di tipo edilizio. In ogni caso non costituisce intervento CD la semplice cessazione dell'uso legittimamente in essere.

3. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero; in assenza o indeterminatezza del titolo, la destinazione d'uso in atto è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti conformi alla legislazione e alla strumentazione urbanistica comunale.

4. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 500 mq..

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

6. Il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentino più i requisiti di ruralità e per i quali si provveda alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale è esente dal pagamento del contributo di costruzione purché non si tratti di abitazioni agricole assoggettate ai vincoli decennali di cui all'art. 34, 3° comma, della Lg. Rg. 15/2013 per le quali l'eventuale variazione catastale in abitazione civile anche senza opere comporta l'erogazione del contributo di costruzione ai sensi di legge.

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

## **2.15 - Recupero abitativo del sottotetto**

1. *Definizione:* sono interventi di recupero abitativo del sottotetto quelli regolati dalla L.R. n° 11/1998 e s.m.i., finalizzati a recuperare e riutilizzare ad uso abitativo i sottotetti preesistenti alla data del 31/12/2013.

## **2.16 - Eliminazione delle barriere architettoniche**

1. *Definizione:* sono interventi di eliminazione delle barriere architettoniche, all'interno ed all'esterno degli edifici, quelli volti a garantire l'accessibilità, l'adattabilità, la visitabilità degli edifici pubblici, degli edifici privati e degli edifici privati aperti al pubblico sulla base del D.P.R. n. 380/2001.

2. Sono soggetti ad attività edilizia libera gli interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, che non riguardino elementi strutturali dell'edificio e che non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte seconda del D.Lgs. 42/2004, nonché gli immobili aventi valore storico – architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali.

3. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al D. Lgs. 42/2004, nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni di altre Amministrazioni da acquisirsi attraverso la Conferenza di servizi, nonché il provvedimento finale, non possano essere concesse per il mancato rilascio del nulla osta delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisoriale di cui all'art. 112 del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.

## **2.17 - Modificazione morfologica del suolo - Significativi movimenti di terra (MM)**

1. *Definizione:* costituiscono interventi di modificazione del suolo quelli che comportano modifiche morfologiche ed altimetriche del territorio, quali:

- a) prelievi, spostamenti, risistemazioni e movimenti di terreno che eccedano la normale prassi di lavorazione agronomica;
- b) occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero e, comunque, accumulo o assestamento di materiali solidi di qualunque genere;
- c) abbattimento di alberature che ecceda la sfera della conduzione agraria;
- d) opere di demolizione, reinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.

2. Non fanno parte degli interventi di modificazione del suolo le modifiche connesse alle attività produttive agricole, alla coltivazione di cave e torbiere, alle sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche e al consolidamento della stabilità dei versanti, effettuate dagli Enti competenti.

3. Assumono rilievo ai fini urbanistici ed edilizi i soli movimenti di terra che siano significativi ovvero i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e

comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti.

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

### **2.18 - Arredo urbano**

1. Si definiscono interventi di arredo urbano quelli che riguardano manufatti minori che concorrono alla determinazione dell'immagine urbano - paesaggistica dei luoghi; da tale definizione restano comunque esclusi quei manufatti destinati allo svolgimento di un'attività economica.
2. Rientrano nell'arredo urbano, anche in relazione al loro impatto visivo:
  - a. monumenti, lapidi e cippi commemorativi,
  - b. fontane, fioriere, e oggetti decorativi ed artistici,
  - c. insegne e indicatori segnaletici e pubblicitari,
  - d. pensiline, cabine e box di pubblico servizio,
  - e. apparecchi di illuminazione e per altri servizi tecnici,
  - f. arredi esterni e per i giochi infantili, prive di copertura,
  - g. tende di copertura, aggettanti o altrimenti sostenute,
  - h. sedili, dissuasori di sosta, gettacarta, reggi biciclette, ecc.
3. Le tende esterne in aggetto destinate a proteggere dal sole devono essere applicate in armonia con il fabbricato e il suo intorno e poste in opera a regola d'arte.

In una stessa unità edilizia le tende devono, in tutte le aperture protette, uniformarsi per forma, impostazione, colore e materiali. Le tende a protezione di negozi e botteghe con aperture ad arco devono armonizzarsi con le aperture stesse e non devono alterare le linee architettoniche della facciata.

Le tende protese su spazio pubblico devono avere il bordo inferiore ad una altezza superiore o uguale a m 2,50 dal suolo e la loro massima sporgenza deve rimanere entro il filo esterno del bordo del marciapiede. In assenza del marciapiede il bordo inferiore della tenda dovrà essere ad una altezza superiore o uguale a m 5,10 dal suolo. E' consentita la presenza di mantovane in tessuto frontali e laterali purché poste ad una altezza minima dal suolo di mt. 2,20.

L'installazione di tende esterne, anche su suolo privato, non deve interferire con targhe stradali per la denominazione delle vie, cartelli indicatori di viabilità, semafori, numeri civici, e non deve arrecare disturbo alla circolazione stradale.

Nessuna tenda o parte di tenda, aggettante sul suolo pubblico può essere assicurata al suolo con fili, funi, pali, ecc.

4. Gli interventi di arredo urbano, ad eccezione di quelli che non siano contenuti in piani o progetti dell'Amministrazione comunale, sono sottoposti al regime abilitativo connesso al tipo di intervento.

### **2.18.bis - Distese pertinenziali ai pubblici esercizi su aree di uso pubblico**

1. Al fine di favorire interventi diretti al miglioramento della vivibilità e della attrattività delle aree urbanizzate attraverso il potenziamento e la riqualificazione della rete degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, i titolari di autorizzazione rilasciata ai sensi di legge e secondo specifico regolamento comunale, avranno facoltà di predisporre Progetti di Riqualificazione dei rispettivi esercizi mediante i quali proporre la realizzazione, su aree pubbliche o private da asservire temporaneamente ad uso pubblico finitime ai locali ai quali si riferisce l'autorizzazione, di strutture leggere e amovibili, anche coperte o chiuse, destinate ad ospitare distese di tavoli, sedie e impianti accessori finalizzati alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.
2. Al Progetto di Riqualificazione, nel caso in cui l'area di cui al comma 1, esterna al pubblico esercizio, sia privata e sulla stessa si preveda l'installazione dei manufatti di cui al capoverso 3b del comma 3, deve essere allegata una dichiarazione mediante la quale il richiedente (unitamente al proprietario dell'area, se diverso) s'impegna a stipulare con il Comune atto di costituzione gratuita di diritto di uso pubblico sull'area di sedime ove si propone la realizzazione delle strutture leggere e amovibili nonché sull'area eventualmente necessaria per raggiungerla, per il caso in cui sia autorizzato il rilascio del permesso di costruire e quale condizione di efficacia di detto rilascio. L'asservimento ad uso pubblico dell'area dovrà prevedere quali elementi costitutivi minimi obbligatori: l'impegno del Comune al rilascio di concessione amministrativa in favore del richiedente per la realizzazione della struttura leggera e amovibile sull'area oggetto della costituzione di uso pubblico; la decadenza della costituzione di uso pubblico al sessantesimo giorno successivo alla rinuncia, alla revoca, o comunque alla estinzione, per qualsiasi motivo, della concessione amministrativa di cui sopra e alla conseguente necessaria rimozione dei manufatti realizzati sull'area in forza della predetta concessione; l'obbligo per il richiedente (e per il proprietario dell'area, se diverso) di rimuovere ogni manufatto presente sull'area entro e non oltre il termine di giorni 30 dalla data di rinuncia, revoca o comunque estinzione della concessione amministrativa predetta; la indicazione delle modalità di determinazione del canone di concessione da corrispondere al Comune da parte del concessionario.
3. Il Progetto Unitario di Riqualificazione dell'esercizio per quanto attiene la proposta di installazione sulle aree di cui al comma 1, si riferirà ad una o più delle seguenti tipologie:
  - 3.a Manufatti precari

I manufatti destinati ad una presenza sul territorio limitata nel tempo potranno essere delle seguenti tipologie:

    - TAVOLI E SEDIE  
L'occupazione con tavoli e sedie priva di copertura rappresenta la soluzione minima di struttura finalizzata al servizio di somministrazione all'aperto.
    - PEDANE, PAVIMENTAZIONI

Materiali o manufatti, facilmente amovibili e appoggiati semplicemente sul suolo. Dette sistemazioni potranno essere a raso o sopraelevate (pedane). Si intendono per pavimentazioni a raso quelle realizzate con piastrelle di tipo leggero, posate a secco su letto di sabbia (di norma in parchi o giardini). Si intendono per pavimentazioni sopraelevate quelle costituite da strutture mobili.

- **FIORIERE ED ELEMENTI DI DELIMITAZIONE**

Si intende per elemento di delimitazione qualsiasi manufatto atto ad individuare lo spazio autorizzato per l'occupazione di suolo pubblico o privato di uso pubblico.

- **OMBRELLONI**

Struttura portante con copertura in tela fornita di un solo punto di appoggio al suolo.

- **TENDE A SBRACCIO**

Uno o più teli retraibili in tessuto, posti all'esterno degli esercizi privi di punti di appoggio al suolo, semplicemente agganciati alla facciata.

3.b Strutture coperte (dehors)

Per dehors si intende l'insieme degli elementi mobili e smontabili o comunque facilmente rimovibili posti temporaneamente in modo funzionale ed armonico sullo spazio pubblico, o privato gravato da uso pubblico, che costituisce, delimita e arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di amministrazione, quali:

- **COPERTURE A CAPANNO**

Struttura costituita da una o più tende a falda inclinata, con guide fisse agganciate alla facciata e con montanti di appoggio al suolo.

- **COPERTURE A DOPPIA FALDA - A DOPPIA CAPPOTTINA - A PADIGLIONE**

Strutture con copertura a teli provviste di più punti di appoggio al suolo ed indipendenti dalla facciata dell'edificio di pertinenza.

- La struttura a doppia falda si presenta con due soluzioni:

1. con struttura centrale in modo da costituire una sorta di doppia tenda a sbraccio;
2. con montanti perimetrali e in genere, chiusure sui timpani dei due lati minori.

- La struttura a doppia cappottina si presenta con due soluzioni:

1. con struttura centrale e volta di forma semicilindrica aperta o chiusa in testata;
2. con montanti perimetrali e volta semicilindrica aperta in testata (tunnel).

- La struttura a padiglione si presenta, di massima, con due soluzioni:

1. a piccoli moduli ripetuti, con struttura metallica e/o lignea e copertura a piramide;
2. a pianta centrale varia, con struttura metallica e/o lignea a montanti perimetrali e copertura nervata e/o tesa.

- **STRUTTURE TEMPORANEE CON POSSIBILITA' DI CHIUSURA STAGIONALE**

Strutture composite che, seppure rispondenti ai requisiti della temporaneità, possono essere chiuse perimetralmente da superfici rigide e trasparenti in

concomitanza con i mesi più freddi da utilizzarsi esclusivamente per la sosta e il consumo.

4. La presentazione del Progetto di Riqualificazione di cui al comma 1 e dell'allegato di cui al comma 2, ove necessario, costituisce adempimento preliminare necessario, posto a pena di inammissibilità, per il deposito di richiesta di rilascio di permesso di costruire o di altro titolo edilizio necessario per la realizzazione delle strutture di cui al capoverso 3.b del comma 3 e, ove necessario, dei manufatti di cui al capoverso 3.a del medesimo comma 3.
5. Il rilascio, o la presentazione, dei titoli abilitativi di cui al comma 4 è subordinato alla valutazione positiva del Progetto di Riqualificazione da parte di un Gruppo di Lavoro, costituito in relazione a ciascun Progetto, composto dal Responsabile del Settore Assetto e Uso del Territorio, dal Responsabile del Settore lavori pubblici, Patrimonio, Ambiente, e, ove ritenuto opportuno, dal Responsabile della Polizia Locale. Il Gruppo di Lavoro valuterà la rispondenza del Progetto di Riqualificazione alle finalità e alle prescrizioni evidenziate, dal presente articolo alla luce dei seguenti criteri, con esclusione della applicazione di parametri edilizi e urbanistici eventualmente previsti dal RUE in relazione all'area di sedime sulla quale è previsto l'intervento diversi rispetto a quelli individuati dal presente articolo:
  - idoneità dei rapporti di convergenza, integrazione e connessione con il sistema delle dotazioni e degli spazi pubblici dell'intorno;
  - coerenza dell'intervento con il mantenimento di un adeguato equilibrio nell'assetto urbano;
  - congruità sotto i profili architettonico, estetico, di inserimento nel contesto di riferimento del prospettato intervento;
  - rispetto dei limiti delle norme tecniche del piano di zonizzazione acustica comunale e della normativa vigente in materia di impatto acustico a tutela dei potenziali recettori abitativi ai quali le distese potrebbero arrecare disturbo acustico;
  - adozione di buone pratiche per il risparmio energetico negli spazi esterni con particolare riferimento all'illuminazione e al sistema di riscaldamento;
  - conformità alle prescrizioni e indicazioni di cui al presente articolo.
6. In caso di positiva valutazione, il Gruppo di Lavoro autorizzerà la presentazione della richiesta di rilascio del titolo abilitativo inerente l'intervento, se del caso indicando specifiche prescrizioni; in caso contrario comunicherà i motivi posti a base del diniego ai sensi dell'articolo 10 bis della l. 7.8.1990 n.r 241, assumendo successivamente il relativo provvedimento. La domanda di rilascio di titolo abilitativo che dovesse essere presentata anteriormente alla comunicazione del provvedimento di valutazione positiva del Gruppo di Lavoro sarà ad ogni effetto improcedibile sino alla adozione, da parte del Gruppo, della determinazione finale del procedimento.
7. L'efficacia della autorizzazione di cui al comma 6 è fissata in un anno dalla data del provvedimento; entro il termine predetto dovrà essere presentata richiesta di rilascio del titolo abilitativo. Decorso questo termine, il richiedente avrà l'onere di attivare un nuovo procedimento di valutazione, se del caso aggiornando i contenuti del Progetto Unitario di Riqualificazione.
8. L'autorizzazione di cui al comma 6 comporterà positiva valutazione in ordine alla conformità edilizia e urbanistica dell'intervento e ad essa dovrà uniformarsi il Responsabile del Servizio nella conduzione dell'istruttoria volta al rilascio del titolo

- abilitativo, ferma restando la necessità di completare l'istruttoria medesima in ordine agli ulteriori aspetti coinvolti dal rilascio del titolo abilitativo.
9. L'efficacia del titolo abilitativo, ove sussistano i presupposti per il suo rilascio, sarà sospensivamente condizionata alla costituzione gratuita in favore del Comune del diritto di uso pubblico sull'area di sedime dell'intervento e sulle aree eventualmente necessarie per raggiungerla dalla pubblica via di cui al comma 2 nonché al rilascio da parte del Comune una volta costituito detto diritto, di concessione amministrativa per la realizzazione sull'area medesima della struttura leggera e amovibile di cui al Progetto di Riqualficazione. Il titolo abilitativo conterrà esplicita indicazione della propria durata temporalmente limitata, coincidente con il permanere della concessione amministrativa per la realizzazione della struttura leggera di cui al presente comma 9, e del fatto che il titolo abilitativo decadrà in concomitanza con la rinuncia, revoca estinzione della concessione amministrativa di cui sopra.
10. Il Progetto di Riqualficazione e la successiva richiesta di rilascio di titolo abilitativo, per la realizzazione dei manufatti di cui al comma 3 devono osservare le seguenti prescrizioni.
- 10.a Localizzazione.  
I manufatti precari e le strutture coperte potranno essere installati in aree pubbliche o private ad uso pubblico, all'interno dei centri abitati (centro storico o urbano) o in territorio aperto, a servizio di un pubblico esercizio. Sono escluse, di norma e quindi da valutarsi a seconda dei casi, le zone pubbliche (quali aree verdi, aiuole, marciapiedi, sede stradale destinata alla pubblica circolazione nonché le zone adibite alla sosta dei veicoli e i posti auto) quando vi sia una sottrazione di spazi pubblici significativi alla fruizione collettiva. Le opere non devono recare intralcio al pubblico transito sia veicolare che pedonale, né porsi in contrasto con le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione. Le strutture non devono interferire (per il funzionamento, l'utilizzo o la manutenzione) con reti tecniche o elementi di controllo, misuratori del servizio erogati, segnaletica verticale ed orizzontale, toponomastica, illuminazione, ecc.) se non per i casi esplicitamente ammessi in sede di concessione. Nelle zone di pregio dovrà essere posta particolare attenzione nell'uso dei materiali, all'inserimento nel contesto, ad evitare compromissioni di carattere ambientale e visivo.
- 10.b Obblighi e divieti
- Le strutture coperte devono rispettare i requisiti igienico-sanitari.
  - L'occupazione è di norma da prevedersi, preferibilmente, entro le proiezioni del fronte dell'esercizio pubblico al cui servizio deve essere posta la struttura.
  - L'occupazione deve essere eseguita all'interno della superficie concessa (quindi tavoli e sedie non devono fuoriuscire dallo spazio concesso per l'occupazione).
  - E' obbligo del richiedente, quando ritenuto necessario dalla Amministrazione eseguire la pavimentazione e la sistemazione dell'area pedonale antistante la struttura, secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico, nonché il ripristino a regola d'arte dello stato dei luoghi e delle pavimentazioni in caso di rimozione del manufatto.

- E' obbligo l'utilizzo di materiali o manufatti autoportanti, facilmente amovibili, smontabili (massimo entro 24 ore), appoggiati semplicemente al suolo e messi in sicurezza mediante ancoraggi facilmente amovibili.
- Ovunque è vietata la manomissione di suolo pubblico con gettate di cemento, posa fissa di materiali e pavimentazioni.
- E' vietato il taglio e la costipazione di radici affioranti.
- E' obbligo ottemperare alle norme vigenti per il superamento delle barriere architettoniche.
- E' vietata la copertura (o comunque l'interferenza) di chiusini, botole, griglie di aerazione.
- In centro storico è vietato utilizzare tende, ombrelloni, pannelli recanti forme di pubblicità, salvo il nome o il logo dell'esercizio.
- E' fatto obbligo ai titolari della concessione di mantenere i manufatti precari e le strutture coperte sempre in perfetta efficienza tecnico-estetica, pena la revoca della concessione medesima.
- Lo spazio pubblico o di uso pubblico dato in concessione deve essere mantenuto in perfetto stato igienico-sanitario, di sicurezza, di decoro e non deve essere adibito ad uso improprio.
- Nel caso in cui l'occupazione sia effettuata, anche parzialmente, sulla carreggiata, anche in vie pedonali o a traffico limitato, l'ingombro del manufatto deve essere tale da mantenere liberi da qualsiasi tipo di occupazione gli spazi necessari al traffico dei mezzi di soccorso (ambulanza, vigili del fuoco) e delle forze di polizia, oltre che dei mezzi adibiti alla raccolta dei rifiuti solidi urbani; detti spazi non devono comunque essere inferiori a metri lineari 3,50 salvo deroghe espressamente concordate con i Vigili del Fuoco ed approvate dal competente Servizio Comunale.

Nel caso in cui l'occupazione di suolo pubblico venga estesa anche nei mesi invernali è obbligatorio attenersi alle seguenti prescrizioni:

1. Divieto di installare pannelli o qualsiasi altra struttura non autorizzata.
2. Divieto di utilizzare l'area concessa come deposito invernale.

#### 10.c Manutenzione

Qualsiasi tipo di manufatto oggetto della presente disposizione deve essere sottoposto ad opportuna manutenzione, nel rispetto del progetto approvato, al fine di mantenerlo in perfetto stato igienico-sanitario, di decoro, di sicurezza e non deve essere adibito ad usi diversi da quelli dichiarati con il Progetto di Riqualificazione. La responsabilità penale e civile per eventuali danni arrecati a terzi sia dai manufatti che dalla loro mancata manutenzione resta a carico del titolare dell'autorizzazione. Tutte le componenti degli elementi costitutivi dei "dehors" e dei manufatti precari devono essere mantenute sempre in ordine, pulite e funzionali. In caso di inottemperanza l'Amministrazione Comunale, previa verifica dell'inadempimento ed esperita specifica diffida, potrà procedere d'ufficio alla rimozione coatta di tutte le attrezzature deteriorate, con successivo addebito a carico dell'esercente, delle spese relative e di quant'altro occorresse per l'ottenimento dell'area in piena e libera disponibilità; fatta comunque salva e riservata ogni altra ragione per danni derivati o derivanti, ai sensi di legge. L'eventuale

sostituzione di elementi di arredo con altri uguali ai precedenti per dimensione, forma e colore non richiede nuove autorizzazioni.

10.d Lavori nel sito o nel sottosuolo. Il suolo deve essere lasciato libero da tutti gli arredi con rimozioni a carico degli esercenti nei seguenti casi:

a) ogni qualvolta nella località interessata debbano effettuarsi lavori per esecuzione di opere di pubblico interesse, manutenzione delle proprietà comunali, interventi di Enti erogatori di servizi o per interventi manutentivi, non realizzabili con soluzioni alternative, ove ha sede il pubblico esercizio. In tal caso l'Ente o il soggetto privato interessato provvederà a comunicare tempestivamente all'esercente, con nota formale, la data in cui il suolo dovrà essere reso libero. Tale comunicazione, qualora non comporti revoche della concessione o sospensive di lunga durata, dovrà essere recapitata almeno 15 gg. prima dell'inizio lavori;

b) per l'effettuazione di lavori di pronto intervento che necessitano della rimozione immediata degli arredi, la comunicazione alla parte può aversi in forma urgente. Nel caso in cui non fosse possibile la comunicazione in forma urgente (chiusura esercizio) e l'Ente competente all'attività di pronto intervento fosse costretto a rimuovere le strutture, i costi dell'intervento di ripristino delle strutture devono essere a carico della proprietà delle stesse.

10.e Qualità architettonica delle strutture.

Il primo riferimento per la progettazione è la compatibilità estetico-ambientale. Il progetto dovrà tenere conto, oltre che del contesto ambientale circostante, anche di un eventuale coordinamento con interventi simili contigui. Le scelte dovranno ricadere su modelli e materiali appropriati al luogo avendo attenzione alla scelta dei colori. Il progetto dovrà essere improntato sulla massima leggerezza e trasparenza (forme geometriche primarie e utilizzo di ferro, vetro, legno, ...). I vetri utilizzati dovranno essere del tipo antinfortunistico o di sicurezza. I dehors dovranno avere una struttura leggera, un'altezza interna conforme alle prescrizioni del regolamento di igiene e comunque nel rispetto dei requisiti igienico sanitari e gli elementi orizzontali a sostegno della copertura dovranno avere una sporgenza inferiore a m. 0,50. Gli ombrelloni dovranno essere scelti fra quelli con strutture di alta qualità e preferibilmente con copertura in tessuto. E' vietato l'utilizzo di teli fissi o mobili in plastica. Sono da privilegiare arredi con colori e toni in armonia con il contesto, in legno o in metallo con strutture leggere, forme e materiali tradizionali o contemporanei (con esclusione delle strutture in materiale plastico se non per un elevato design di qualità).

- La struttura portante, semplicemente appoggiata al suolo, e/o ancorata alle pareti degli edifici, con ganci ed attacchi amovibili e/o con tiranti di acciaio o altro materiale resistente, dovrà essere realizzata senza arrecare pregiudizio alla struttura principale e compromissione alla stessa. Dovrà essere posta in opera a secco, e cioè senza comportare l'esecuzione o demolizione di opere murarie quali getti in calcestruzzo, muri di mattoni o altri materiali cementati da leganti idraulici o plastici. Dovrà trattarsi pertanto di struttura dotata di una capacità strutturale autonoma svincolata dal corpo principale. Potrà essere realizzata in ferro, alluminio verniciato o legno.

- La copertura dovrà essere di tipo leggero in tessuto impermeabilizzato o tela plastificata di colore naturale o altro colore da campionarsi, vetro di sicurezza, pannelli in legno. Dovrà essere prevista la regolare raccolta delle acque piovane, nonché la loro canalizzazione e deflusso ove necessario.
  - Le tamponature dovranno essere fissate al suolo solo mediante ancoraggi amovibili posti in opera a secco, e cioè senza comportare l'esecuzione o demolizione di opere murarie quali getti in calcestruzzo, muri di mattoni o altri materiali cementati da leganti idraulici o plastici. Le tamponature dovranno essere di materiale trasparente (vetro di sicurezza) su tutti i lati e facilmente asportabili, in armonia con i profilati e con il contesto urbano, con la possibilità di utilizzare, per una altezza massima di cm. 100, materiali opachi. L'uso di materiali o colori alternativi, sia per la copertura che per la tamponatura, dovrà essere giustificato da particolari motivi compositivi con riguardo a tipologie esistenti all'intorno. La quota di imposta del piano di calpestio non potrà superare la quota di +15 cm dalla quota stradale, altrimenti dovrà essere prevista una soluzione che rispetti le normative vigenti in materia di sicurezza. Le porte individuate come vie di esodo dovranno essere dimensionate in ragione della tipologia di attività e dell'affollamento, così come previsto dalla vigente normativa. La pavimentazione dovrà essere facilmente amovibile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere e tipo alle pavimentazioni esistenti. I sistemi di adduzione e distribuzione degli impianti tecnologici realizzati dovranno essere il più possibile inglobati e mascherati tramite idonei accorgimenti ed i corpi tecnici andranno posizionati all'interno del locale. I corpi illuminanti dovranno essere schermati e protetti onde evitare infortuni causati da contatti accidentali. Inoltre i corpi illuminanti dovranno essere orientati e posizionati in modo tale da evitare fastidi alla normale fruizione dei luoghi comuni adiacenti. La temperatura del colore dovrà variare da un minimo di 1700 K ad un massimo di 6000 K. L'indice di resa del colore: RA>78.
- 10.f Sicurezza stradale. L'occupazione può essere effettuata sia rasente il muro che al margine del marciapiede o in adiacenza alle colonne/pilastrini se trattasi di spazio porticato. In ogni caso deve essere garantita una larghezza libera per il transito pedonale non inferiore a mt. 2.00, misurata tra il limite della carreggiata stradale, o dell'edificio, ed il piano verticale d'ingombro della struttura. Tale larghezza deve risultare libera da ostacoli o da interferenze per tutta la zona di transito e dovrà essere assicurata la continuità dei percorsi pedonali e l'abbattimento delle barriere architettoniche. L'occupazione non deve interferire con gli attraversamenti pedonali né occultare la segnaletica stradale verticale presente. In corrispondenza di intersezioni stradali l'occupazione del suolo deve essere posta all'esterno del triangolo di visibilità, avente il vertice in corrispondenza della congiunzione fra i due lati (formati dai cordoli stessi), di lunghezza pari alla somma delle larghezze di entrambi i marciapiedi. Il terzo lato sarà costituito dal segmento di congiunzione fra i due lati precedentemente individuati.
- 10.g Danni arrecati. Qualsiasi danno arrecato ai cittadini, al suolo pubblico o a proprietà private dagli elementi esposti deve essere risarcito dal

concessionario. Qualora in conseguenza dell'installazione delle strutture siano provocati danni alla sede stradale, alla pavimentazione stradale, alle alberature e al patrimonio verde o altro di proprietà pubblica, questi devono essere ripristinati mediante esecuzione di specifici interventi a carico del concessionario dell'area secondo le indicazioni fornite dal Settore Lavori Pubblici del Comune. In caso in ineria vi provvederà direttamente l'Amministrazione Comunale con spese addebitate a totale carico del concessionario oltre all'applicazione delle sanzioni previste dalle normative vigenti.

## 2.19 – Interventi relativi ad aree scoperte e arredi da giardino (AR)

1. Sono definiti interventi relativi ad aree scoperte, quelli volti alla formazione di cortili e giardini o comunque alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione. Le strutture e le opere di cui al seguente comma 2, sono considerate come elemento di arredo e sistemazione di verde privato, non riconducibili al concetto di opera edilizia e come tali non si considerano ai fini degli indici edilizi e dei parametri urbanistici quale visuale libera, volume, superficie coperta, ecc. Devono essere collocate nelle aree di pertinenza dei fabbricati quali spazi cortilivi, giardini privati, ivi incluse grandi terrazze e non devono costituire ostacolo, anche per ciò che concerne la visibilità, per la pubblica circolazione. A tal fine, il posizionamento in prossimità delle strade, dentro e fuori i centri abitati, dovrà rispettare le distanze previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento per i muri di cinta, in relazione alle diverse classificazioni delle strade.

2. Nelle aree scoperte è consentita l'esecuzione dei seguenti **interventi**:

a) Scavi o reinterri

Al fine di non qualificarsi come "Significativi movimenti di terra" ai sensi della lettera m) dell'Allegato alla Legge Regionale Emilia-Romagna n. 15 del 30.07.2013 e smi gli scavi o reinterri non dovranno eccedere più o meno 0,50 mt rispetto al profilo naturale del terreno, o rispetto la quota del piano stradale, con l'avvertenza che la posa di pavimentazioni non drenanti o parzialmente drenanti dovrà rispettare le limitazioni previste dal PSC e dal RUE relativamente alle superfici permeabili.

b) Pergolati

I pergolati, come definiti dalle Definizioni Tecniche Uniformi vigenti, devono avere una superficie massima di 16 mq, data dalla proiezione a terra della struttura orizzontale, una altezza massima da terra della struttura orizzontale non superiore a mt. 2,50, e peso proprio minore o uguale a 0,25 kN/mq.

c) Gazebo

Per gazebo si intende un chiosco da giardino dotato di copertura ed aperto ai lati (ivi comprese le tensostrutture) destinato al soggiorno temporaneo di persone. La posa in opera di gazebo in legno, ferro o altri materiali leggeri, di peso proprio e permanente portato minore o uguale a 0,50 kN/mq, può avvenire mediante semplice appoggio a terra o mediante la infissione al suolo dei montanti verticali con sistemi che non richiedono l'esecuzione di opere fondali o murarie. Eventuali tamponamenti laterali dovranno essere costituiti da griglie in legno di dimensioni

minime 10 x 10 cm, oppure in metallo a stretta sezione fino a 4 x 4 cm; l'insieme deve rispondere a criteri di decoro e armonizzazione con l'ambiente circostante. L'altezza massima in gronda dei gazebi non deve superare i mt. 2,50 da terra. La superficie massima data dalla proiezione a terra della struttura orizzontale non può eccedere i 16 mq.

d) Tende a pergola e pergotende

Strutture di sostegno leggere (in legno, ferro o altri materiali leggeri), per coperture con teli, di altezza in gronda non superiore a 2,5 m, aventi superficie coperta fino a 25,00 mq.

e) Ripostigli per attrezzi

Per ripostiglio per attrezzi si intende una struttura prefabbricata e non, ad uso ricovero attrezzi da giardino, purchè semplicemente appoggiata al suolo senza l'ausilio di struttura di fondazione, il ripostiglio deve avere superficie coperta non eccedente i 6,00 mq. e altezza massima in colmo non superiore a 2,50 mt., di peso proprio e permanente portato minore o uguale a 0,50 kN/mq. I ripostigli per attrezzi devono avere strutture autonome, disgiunte dai fabbricati esistenti o in costruzione. La struttura portante deve essere in legno (impregnato, verniciato, autoclavato); la struttura portata, in pennellatura lignea, deve essere ben ammortata a quella portante, la copertura deve essere in materiale impermeabile; la pavimentazione può essere in legno o altro materiale posto in opera in superficie. L'insieme deve rispondere, per colori e tecniche costruttive, a criteri di decoro e armonizzazione con l'ambiente circostante.

3. E' consentita la realizzazione di Pergolati, Gazebo, tende a pergola/pergotende, ripostigli per attrezzi, nella misura massima di una per ogni differente tipologia e per ogni area cortiliva, intendendo come tale, l'area scoperta di pertinenza di ogni fabbricato, anche se costituita da appezzamenti disgiunti. L'insieme delle opere di cui al presente articolo, non potrà in ogni caso superare complessivamente il **20%** dell'area cortiliva complessiva. Gli elementi di arredo come barbecue o forni sono esclusi da tale conteggio. I "ricoveri per animali d'affezione" sono ammessi in numero massimo di due per ogni area cortiliva come sopra descritta.

4. Restano salve le disposizioni del Codice Civile in materia di distanza dai confini di proprietà, luci, vedute, ecc..... qualora applicabili. Se si posizionano pergolati, gazebo, tende a pergola – pergotende, ripostigli per attrezzi a distanza inferiore a m 1,50 dai confini di proprietà. Quando o si arrecano altre limitazioni ai diritti dei terzi confinanti previsti dal Codice Civile, è necessario specifico assenso degli stessi all'installazione della struttura, reso sotto forma di scrittura privata da registrarsi in caso d'uso.

5. Gli interventi di cui al comma 2 lett., b), c), ~~d~~e), nei limiti dimensionali e con le caratteristiche costruttive indicate, sono considerati di limitate dimensioni ai sensi del "Glossario Edilizia Libera" approvato con DM 2 marzo 2018, e sono attuati liberamente senza titolo abilitativo edilizio. I manufatti di cui al comma 2 lett. b) e c) stabilmente infissi al suolo sono eseguiti previa CILA ai sensi dell'articolo 7 comma 5 let. E) della L.R. 15/2013 e smi.

6. Manufatti con caratteristiche diverse da quelle fissate nel precedente comma 2, si

configurano come edifici e sono soggetti alle relative procedure edilizie e alle disposizioni del presente RUE riguardo agli edifici (parametri edilizi, distanze, requisiti, ecc.).

7. Devono comunque essere rispettate le normative di settore aventi incidenza sull'attività edilizia, ed in particolare le disposizioni legislative in materia di riduzione del rischio sismico e di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

## **2.20 - Adeguamento (AD), Miglioramento (MG), riparazione o interventi locali antisismici**

1. Sono interventi di adeguamento (AD), miglioramento (MG) e riparazione o interventi locali antisismici, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente effettuati in ottemperanza delle specifiche normative vigenti al momento dell'intervento.

2. Il progetto dovrà essere riferito all'intera costruzione e dovrà riportare le verifiche dell'intera struttura post-intervento.

3. Negli interventi di miglioramento rientrano tutti gli interventi che siano comunque finalizzati ad accrescere la capacità di resistenza delle strutture esistenti alle azioni considerate. Il progetto e la valutazione della sicurezza dovranno essere estesi a tutte le parti della struttura potenzialmente interessate da modifiche di comportamento, nonché alla struttura nel suo insieme.

4. Gli interventi di riparazione o intervento locale, in generale, riguardano "singole parti e/o elementi della struttura e interesseranno porzioni limitate della costruzione", purché "non siano prodotte sostanziali modifiche al comportamento delle altre parti e della struttura nel suo insieme e che gli interventi comportino un miglioramento delle condizioni di sicurezza preesistenti".

5. Per i beni di interesse culturale in zone dichiarate a rischio sismico, ai sensi del comma 4 dell'art. 29 del D. Lgs. 42/2004, è in ogni caso possibile limitarsi ad interventi di miglioramento effettuando la relativa valutazione della sicurezza.

### **3 – DEFINIZIONE DELLE FUNZIONI E DEGLI USI URBANISTICI**

#### **3.1 – ARTICOLAZIONE E DEFINIZIONE**

1. Gli usi previsti o ammessi nei diversi ambiti, aree e zone del territorio comunale, sono articolati nelle seguenti categorie funzionali :

- 1 - Funzioni residenziali;
- 2 - Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili;
- 3 - Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili;
- 4 - Funzioni agricole e connesse al territorio agricolo;
- 5 - Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo;
- 6 - Funzioni speciali.

2. L'elenco degli usi si utilizza:

- per definire gli usi previsti e/o gli usi complementari e compatibili (ed eventualmente gli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito, area o zona individuata dagli strumenti urbanistici comunali;
- per definire i requisiti urbanistici necessari per un determinato uso;
- per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.

3. Eventuali usi non espressamente indicati dalle presenti norme potranno essere ammessi per analogia, assimilandoli a quelli previsti dalla normativa del PSC e del RUE che hanno analoghi effetti sul territorio, sull'ambiente, sul traffico e sulla domanda di servizi.

4. Oltre alle destinazioni d'uso espressamente indicate dalle presenti norme per ciascun ambito, area o zona, si intendono sempre ammesse, salvo esplicito divieto riportato nelle specifiche norme d'ambito, d'area o di zona, le infrastrutture per l'urbanizzazione nonché la realizzazione delle aree a verde pubblico ed i percorsi pedonali e ciclabili.

5. La destinazione d'uso dei suoli, degli immobili e di ciascuna unità immobiliare deve essere indicata nei progetti di intervento.

6. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero; in assenza o indeterminatezza del titolo, la destinazione d'uso in atto è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti conformi alla legislazione e alla strumentazione urbanistica comunale.

7. La destinazione d'uso in atto per le unità immobiliari abitative in ambito agricolo che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturare con concessione edilizia o "permesso di costruire" gratuito ai sensi dell'art. 9 lettera a) della Lg. 10/1977 o dell'art. 32 lettera b) della Lg. Rg. 15/2013 in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per

le quali non siano stati successivamente autorizzati cambiamenti d'uso, è quella di residenza agricola.

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

9. Non costituiscono mutamento d'uso i casi previsti al comma 6 dell'art. 28 della L.Rg. 15/2013 e s.m.i., richiamati al precedente Art. 2.14.

## **1 - FUNZIONI RESIDENZIALI**

### **U1. Residenza**

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

### **U2. Residenza collettiva**

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

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

### **U3. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.**

Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti aventi SC dell'attività superiore a 300 mq: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili.

### **U4. Attività espositive, fieristiche, congressuali**

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

### **Attività commerciali al minuto (U5, U6 e U7).**

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

#### **U5. Esercizi di vicinato**

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

#### **U6. Medie strutture di vendita**

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

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

Si distinguono in:

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

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

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

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa fra 800 mq. e 1500 mq..

Si distinguono in:

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

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

#### U7. Grandi strutture di vendita

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

Si distinguono in:

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

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

#### Nota:

Ai sensi dei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" approvati dal Consiglio Regionale dell'Emilia-Romagna il 23/9/1999 e smi, si definisce :

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

*Nell'ambito dei Centri commerciali si definiscono:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**U8. Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi**

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

**U9. Distribuzione carburanti per uso autotrazione**

Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Non riguarda gli impianti ad uso privato.

**U10. Pubblici esercizi**

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

**U11. Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali**

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

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

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

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

**U13. Artigianato dei servizi agli automezzi** (esclusi quelli già ricompresi in U12).

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

**U14. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale**

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

I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

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

**Attività di servizio**

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

**U15. Attività terziaria specializzate a moderato carico urbanistico con SC inferiore a 300 mq**

Attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, studi professionali, piccoli uffici, ambulatori e in generale attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico

**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 i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

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

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

I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

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

**U18. Attività ricreative, sportive e di spettacolo** non rientranti nei requisiti di cui all'uso U17.**U19. Attività sanitarie**

Comprende ospedali e case di cura; ambulatori aventi una SC superiore a 300 mq.; stabilimenti di acque curative, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrati in esse.

**U20. Attività di parcheggio**

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

**Servizi sociali di base**

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

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

**U21. Attività di interesse comune di tipo civile**

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

**U22. Attività di interesse comune di tipo religioso**

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

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

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

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

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

**U25. Istruzione superiore e universitaria**

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

**3 - FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI****U26. Attività manifatturiere industriali o artigianali** (salvo quelle ricomprese negli usi U27, U28, U29, U30).

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne ed insistenti nel medesimo lotto di intervento ove ha sede l'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 agli usi U12, U13, U14, quando siano collocate in contesti urbani specializzati (ambiti produttivi industriali).

**U27. Attività manifatturiere industriali o artigianali** (salvo quelle ricomprese nell'uso U14) **del settore agroalimentare e conserviero.**

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

**U28. Attività zootecniche industriali.**

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite all'allevamento di animali, con esclusione di quegli allevamenti che ricadono nei successivi usi U34; U35; U39.

Sono comprese inoltre le attività di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale, nonché i fabbricati di servizio e gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami.

**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 di trasporto, magazzinaggio, logistica**

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

**4 - FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE AL TERRITORIO AGRICOLO**

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

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

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

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

**U35. Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli**, nonché uffici per la gestione dell'impresa agricola, in quanto attività inserite con carattere di normalità e di 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.

#### **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**

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.

**U50. Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili** (aree attrezzate per nomadi).**U51. 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.

**U52. 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.

**U53. Attrezzature per la Difesa Nazionale**

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

**U54. Opere per la tutela idrogeologica**

Comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.

**U55. Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti**

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

**3.2 - USO ESISTENTE**

1. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.

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 ristrutturare con permesso di costruire gratuita ai sensi dell'Art. 9 lettera a) della legge 28/1/1977 n. 10 o dell'art. 32 lettera b) della Lg. Rg. 15/2013 in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente autorizzati cambiamenti d'uso.

3. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in

mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso U32, oppure l'uso U33, oppure l'uso U34, in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.