



**Comune di Cattolica**

Provincia di Rimini



REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO - L.R. 24 marzo 2000, n.20 - art.29

ALLEGATO 1

# DEFINIZIONI

**CONTRODEDOTTO/MODIFICATO A SEGUITO CONTRODEDUZIONE  
VERSIONE CON REVISIONI**

APRILE 2016





# Comune di Cattolica

Provincia di Rimini

## RUE

### REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

(L.R. 24 marzo 2000, n.20 - art.29)

## VARIANTE 2015

### ALLEGATO 1

## DEFINIZIONI

ADOZIONE: Del. C.C. n. 70 del 11/12/2015

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. ... del .....

**CONTRODEDOTTO/MODIFICATO A SEGUITO CONTRODEDUZIONE  
VERSIONE CON REVISIONI**

**Il Sindaco**

Piero CECCHINI

**L'Assessore all'Urbanistica**

Giovanna UBALDUCCI

**Il Segretario**

Mara MINARDI

**OIKOS Ricerche srl:**

Progettista responsabile: Roberto FARINA

Gruppo di lavoro:

Alessandra CARINI, Antonio CONTICELLO,  
Francesco MANUNZA

**Comune di Cattolica:**

Gilberto FACONDINI (dirigente Urbanistica)

Luca GAMUCCI (Ufficio Pianificazione Urbanistica)

**APRILE 2016**



**INDICE**

<b>1. Definizione degli oggetti E parametri edilizi</b>	<b>1</b>
Art. 1.1. Norma generale	1
Art. 1.2. Sagoma fuori terra e Volume della sagoma f.t.	2
Art. 1.3. Involucro (INV), Volume dell'involucro fuori terra (V.inv.f.t.), Volume riscaldato e rapporto di forma,	3
Art. 1.4. Superficie occupata (SO) e rapporto di occupazione	3
Art. 1.5. Superficie impermeabilizzata	3
Art. 1.6. Quota al suolo	3
Art. 1.7. Quota massima e altezza da terra	4
Art. 1.8. Numero di piani di un edificio (NP, NPT)	4
Art. 1.9. Caratteristiche delle dotazioni di Superficie accessoria Sa	4
Art. 1.10. Superficie esistente	4
Art. 1.11. Edificio esistente	5
Art. 1.12. Dehors	5
<b>2. DEFINIZIONE DI TERMINI, PARAMETRI E INDICI URBANISTICI</b>	<b>6</b>
Art. 2.1. Norma generale	6
Art. 2.2. Individuazioni cartografiche: sub-ambiti, aree, comparti di attuazione ed edificatori	6
Art. 2.3. Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento	7
Art. 2.4. Dimensione minima delle unità abitative	7
<b>3. Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi</b>	<b>9</b>
Art. 3.1. Norma generale	9
Art. 3.2. Ulteriori tipi di intervento	9
Art. 3.3. Demolizione e Ricostruzione	10
Art. 3.4. Ampliamento - AM	10
Art. 3.5. Installazione di elementi di arredo e di servizio	10
Art. 3.6. Cambio d'uso - CD	11
Art. 3.7. Nuova urbanizzazione	12
<b>4. Definizione degli Usi del territorio</b>	<b>13</b>
Art. 4.1. Casistica degli usi del territorio	13
Art. 4.2. Uso esistente	<a href="#">2019</a>
<b>5. Definizioni per il territorio rurale</b>	<b>21</b>
Art. 5.1. Azienda agricola	21
Art. 5.2. Impresa agricola	21
Art. 5.3. Attività agricola amatoriale	21
Art. 5.4. Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF)	21
Art. 5.5. Superficie Agricola Utilizzata (SAU)	21
Art. 5.6. Centro aziendale	21

---

Art. 5.7	Attività agricole	22
Art. 5.8	Attività agricole connesse	22
Art. 5.9	Imprenditore agricolo (IA)	22
Art. 5.10	Imprenditore Agricoltore Professionale (IAP)	22
Art. 5.11	Coltivatore Diretto (Cd)	22
Art. 5.12	Produttori Agricoli (PA)	22
Art. 5.12	Serra- Serra aziendale	23
Art. 5.13	Allevamento domestico	23
Art. 5.14	Piano di Investimenti e di ammodernamento dell'Azienda agricola (PIAA)	23
Art. 5.15	Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA)	23
Art. 5.16	Atto unilaterale d'obbligo per le zone agricole	23
Art. 5.17	Fattorie didattiche	24
Art. 5.18	Vendita diretta dei prodotti agricoli	24



## 1. DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI E PARAMETRI EDILIZI

### Art. 1.1 Norma generale

1. Attraverso la Legge Regionale n. 15/2013 (art. 12, comma 2), allo scopo di assicurare uniformità e trasparenza, nonché omogeneità di trattamento e semplificazione delle procedure, la Regione Emilia Romagna ha reso cogenti su tutto il territorio regionale le definizioni tecniche uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi di cui all'allegato A della Deliberazione dell'Assemblea Legislativa 4 febbraio 2010 n. 279. Tale atto di coordinamento tecnico è pienamente operativo e vigente a partire dal 28 gennaio 2014 e pertanto, da tale data, le definizioni regionali prevalgono su quelle stabilite dagli strumenti urbanistici ed edilizi comunali.

Il RUE assume pertanto le definizioni dei seguenti oggetti e parametri – contenute nel citato atto di coordinamento tecnico - come parte integrante della propria disciplina normativa (art. 90 delle Norme).

- Oggetti e parametri edilizi
  - Area di sedime
  - Superficie coperta (Sq)
  - Superficie permeabile (Sp)
  - Rapporto /indice di permeabilità (Ip)
  - Rapporto di copertura (Q)
- Superfici
  - Superficie lorda (Sul) denominata anche superficie utile lorda
  - Superficie utile (Su)
  - Superficie accessoria (Sa)
  - Superfici escluse dal computo della Su e della Sa
  - Superficie complessiva (Sc)
  - Superficie catastale (Sca)
  - Parti comuni / condominiali
  - Superficie di vendita (Sv)
  - Area dell'insediamento (Ai)
- Sagome e volumi
  - Sagoma planivolumetrica
  - Sagoma
  - Volume totale o lordo (Vt)
  - Volume utile (Vu)
- Piani
  - Piano di un edificio
  - Piano fuori terra
  - Piano seminterrato
  - Piano interrato
  - Sottotetto
  - Soppalco
- Altezze
  - Altezza dei fronti (Hf)
  - Altezza dell'edificio (H)

- Altezza utile (Hu)
  - Altezza virtuale (o altezza utile media) (Hv)
  - Altezza lorda dei piani
  - Distanze
    - Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico
    - Distanza dai confini di proprietà
    - Distanza dal confine stradale
    - Distanza tra edifici / Distacco (De)
    - Indice di visuale libera (IvI)
  - Altre definizioni
    - Volume tecnico
    - Vuoto tecnico
    - Unità immobiliare
    - Alloggio
    - Unità edilizia (Ue)
    - Edificio o fabbricato
    - Edificio unifamiliare/ monofamiliare
    - Pertinenza (spazi di pertinenza)
    - Balcone
    - Ballatoio
    - Loggia /Loggiato
    - Lastrico solare
    - Pensilina
    - Pergolato
    - Portico /porticato
    - Terrazza
    - Tettoia
    - Veranda
    - Tetto verde
2. Il presente documento riporta ulteriori definizioni su oggetti o temi non compresi nel citato atto di coordinamento, in quanto non si tratta di parametri o indici di uso comune, che intervengono però nelle disposizioni del presente RUE e richiedono interpretazione certa.
3. Qualsiasi integrazione e/o modifica effettuata dall'Assemblea Legislativa o dalla Giunta Regionale si intende recepita automaticamente e il recepimento non costituisce variante al RUE, così come sono da intendersi automaticamente aggiornati tutti i riferimenti a leggi statali e regionali e a decreti, laddove siano intervenute o intervengano modifiche e/o integrazioni successive alla data riportata nel testo.

#### **Art. 1.2. Sagoma fuori terra e Volume della sagoma f.t.**

1. Si definisce *Sagoma fuori terra* ("sagoma f.t.") la figura geometrica costituita dalla sagoma di cui all'articolo precedente escludendo da questa i piani interrati. La sagoma fuori terra è delimitata verso il basso dalla superficie di calpestio del piano più basso non interrato.
2. Si definisce *Volume della sagoma fuori terra* (V.sagoma f.t.) la misura in mc. della figura



geometrica definita sagoma fuori terra.

**Art. 1.3. Involucro (INV), Volume dell'involucro fuori terra (V.inv.f.t.), Volume riscaldato e rapporto di forma,**

1. Si definisce "involucro" totale di un edificio la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi dell'edificio. L'involucro è quindi definito in analogia alla sagoma netta totale, ma non comprende gli spazi aperti coperti.
2. Si definisce Involucro fuori terra (INV.f.t.) la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi dell'edificio, escludendo da questo i piani interrati. L'involucro netto fuori terra è delimitato verso il basso dalla superficie di calpestio del piano più basso non interrato.
3. Si definisce volume dell'involucro fuori terra (V.inv.f.t.) di un edificio la misura in mc. del volume della figura geometrica definita involucro netto fuori terra.
4. Si definisce "involucro a temperatura condizionata" ovvero "involucro riscaldato" di un edificio la figura, costituita dall'involucro dell'insieme degli spazi serviti da impianto di riscaldamento, al netto quindi di cantine, autorimesse e altri spazi non riscaldati. Si definisce "volume riscaldato" il volume dell'involucro riscaldato.
5. Si definisce "rapporto di forma" dell'edificio il rapporto S/V, dove V è il volume riscaldato e S è la misura della superficie che delimita l'involucro riscaldato, verso l'esterno o verso ambienti non riscaldati (o verso zone termiche e/o unità immobiliari dotate di impianto di climatizzazione diverso ai fini delle valutazioni della prestazione energetica).

**Art. 1.4. Superficie occupata (SO) e rapporto di occupazione**

1. Per *superficie occupata* (SO) si intende la misura in mq. dell'area del sedime.
2. Si definisce rapporto di occupazione il rapporto percentuale fra la superficie occupata di una costruzione e la superficie fondiaria (SO/SF) oppure la superficie territoriale (SO/ST).

**Art. 1.5. Superficie impermeabilizzata**

1. Si definisce *superficie impermeabilizzata*, ai fini urbanistici, la misura in mq. di quella porzione di sedime interessata da costruzioni (fuori o entro terra) o pavimentazioni che impediscono alle acque meteoriche di penetrare nel terreno (3). Nell'ambito e per i fini della presente definizione si prescinde dal grado di permeabilità del suolo nella sua condizione indisturbata, preesistente alla costruzione.

**Art. 1.6. Quota al suolo**

1. Si definisce *quota al suolo* di una costruzione la media delle quote del terreno misurate lungo il perimetro del sedime 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 (oltre 50 cm. di dislivello) 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 del sedime

dell'una coincide con un tratto del perimetro del sedime dell'altra, tale tratto è escluso dal computo e le relative quote non contribuiscono a determinare la misura della quota al suolo della costruzione.

4. La quota al suolo, come la quota massima e la quota minima di cui agli articoli successivi, sono misurate rispetto ad una quota di riferimento generale (livello del mare), o locale.

#### **Art. 1.7. Quota massima e altezza da terra**

1. Con riferimento a qualsiasi tipo di costruzione, si definisce la *quota massima* la quota del suo punto più alto, non escludendo alcun elemento della costruzione.
2. Con riferimento a qualsiasi tipo di costruzione, si definisce *altezza da terra* la differenza tra la quota massima e la quota al suolo.

#### **Art. 1.8. Numero di piani di un edificio (NP, NPT)**

1. Per *numero di piani di un edificio* (NP) si intende convenzionalmente il numero massimo di piani sovrapposti che si trovano in una qualsiasi sezione dell'edificio, ad esclusione dei piani interrati.
2. Per *numero di piani totale* (NPT) si intende il numero massimo di piani sovrapposti senza alcuna esclusione.

#### **Art. 1.9. Caratteristiche delle dotazioni di Superficie accessoria Sa**

1. Nel caso di funzioni produttive agricole le superfici esistenti di fabbricati non residenziali non più funzionali all'agricoltura sono comunque da considerarsi Sa.  
In caso di sola realizzazione di Sa in un lotto non edificato la quantità edificatoria disponibile è pari alla SC realizzabile nel lotto. In caso di successivi interventi, la quantità massima edificabile è comunque complessivamente pari al massimo alla SC definita dagli indici di ambito. Negli interventi di ampliamento la Sa deve essere riferita alla nuova Su realizzata.
2. Si considerano "cantine" esclusivamente vani posti in piani interrati o seminterrati.  
Vani chiusi posti in piani diversi non possono essere considerati cantine.
3. Le variazioni di SU e S.ac. a seguito di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, limitate a quanto può derivare dalla modifica, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle U.I. o interne alle parti comuni, così come dall'eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento, non comportano, ai fini dei titoli abilitativi, l'adeguamento dei parametri originali dell'unità immobiliare su cui si interviene.

#### **Art. 1.10. Superficie esistente**

1. Si considerano **Superficie utile esistente** (Sue) e **Superficie accessoria esistente** (Sae) le superfici calcolate con le modalità di cui all'allegato A della Deliberazione dell'Assemblea Legislativa 4 febbraio 2010 n. 279, risultanti dagli elaborati del titolo abilitativo o in sanatoria sulla base dei quali l'edificio è stato realizzato. Per gli edifici realizzati in epoca in cui non era richiesto titolo edilizio (con riferimento alle date di entrata in vigore della Legge Urba-

nistica 1150/42 e della Legge Ponte 765/1967), Su e Sa vengono computate con le modalità fissate dagli artt. 1.14 e 1.15 sulla base di un rilievo asseverato da un tecnico abilitato.

#### **Art. 1.11 Edificio esistente**

- 1 Per edificio esistente si intende un edificio anche parzialmente crollato, purché sia ancora riconoscibile nella sua forma e tipologia rispetto a quanto risultante da fonti documentali attendibili. Occorre inoltre che sussista almeno il 50% della superficie delle strutture portanti perimetrali del piano terreno. In difetto di questi elementi l'edificio si considera dirocato o demolito.

#### **Art. 1.12. Dehors**

1. Insieme degli elementi (mobili, smontabili o rimovibili) posti in modo funzionale ed armonico sullo spazio pubblico o privato ) che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto, annesso ad un locale di pubblico esercizio.

Gli elementi costitutivi sono di norma:

- tavoli e sedie
- pedane
- elementi di delimitazione e chiusura
- ombrelloni
- coperture a doppia falda o falde multiple o altre tipologie di copertura
- strutture a padiglione, con possibilità di chiusura stagionale

2. I dehors possono essere realizzati sia su spazio pubblico sia su spazio privato, e possono essere:

- dehors stagionali
- dehors continuativi

In caso di cambio d'uso da pubblico esercizio il dehors deve essere rimosso.

Nel caso di dehors continuativi la superficie corrispondente potrà eccedere la edificabilità di ambito, in quanto non ha carattere permanente essendo legata all'esercizio pubblico.

## 2. DEFINIZIONE DI TERMINI, PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

### Art. 2.1 Norma generale

1. Attraverso la Legge Regionale n. 15/2013 (art. 12, comma 2), allo scopo di assicurare uniformità e trasparenza, nonché omogeneità di trattamento e semplificazione delle procedure, la Regione Emilia Romagna ha reso cogenti su tutto il territorio regionale le definizioni tecniche uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi di cui all'allegato A della Deliberazione dell'Assemblea Legislativa 4 febbraio 2010 n. 279. Tale atto di coordinamento tecnico è pienamente operativo e vigente a partire dal 28 gennaio 2014 e pertanto, da tale data, le definizioni regionali prevalgono su quelle stabilite dagli strumenti urbanistici ed edilizi comunali.

Il RUE assume pertanto le definizioni dei seguenti oggetti e parametri – contenute nel citato atto di coordinamento tecnico - come parte integrante della propria disciplina normativa (art. 92).

- Parametri e indici urbanistici
  - Superficie territoriale (ST)
  - Superficie fondiaria (SF)
  - Densità territoriale
  - Densità fondiaria
  - Ambito
  - Comparto
  - Lotto
  - Unità fondiaria
  - Superficie minima di intervento
  - Potenzialità edificatoria
  - Carico urbanistico

2. Il presente documento riporta ulteriori definizioni su oggetti o temi non compresi nel citato atto di coordinamento, in quanto non si tratta di parametri o indici di uso comune, che intervengono nelle disposizioni del presente RUE e richiedono interpretazione certa..
3. Qualsiasi integrazione e/o modifica effettuata dall'Assemblea Legislativa o dalla Giunta Regionale si intende recepita automaticamente e il recepimento non costituisce variante al RUE, così come sono da intendersi automaticamente aggiornati tutti i riferimenti a leggi statali e regionali e a decreti, laddove siano intervenute o intervengano modifiche e/o integrazioni successive alla data riportata nel testo.

### Art. 2.2. Individuazioni cartografiche: sub-ambiti, aree, comparti di attuazione ed edificatori

1. Si definisce *sub-ambito* una porzione di un ambito, graficamente individuata nelle tavole del PSC o del RUE., in cui si applicano specifiche disposizioni normative, differenziate rispetto a quelle di sub-ambiti limitrofi anche all'interno dello stesso ambito.
2. Si definisce *area* una porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, ecc.), non assegnati dal PSC, dal RUE o dal POC, ma solo eventualmente riconosciuti dal Piano stesso, in quanto assoggettati o in quanto meritevoli di

particolare disciplina, ad esempio le *aree di tutela*; talune aree di tutela sono dette anche *fasce* (ad. es. fasce di rispetto).

3. Si definisce *comparto di attuazione* l'unità territoriale interessata da un Piano Urbanistico Attuativo (PUA); qualora sia individuato dal POC con un'apposita perimetrazione esso costituisce l'unità territoriale minima da interessare con un PUA.
4. Si definisce *comparto edificatorio*, individuato dal POC o da un PUA con apposita perimetrazione, l'unità minima che deve essere attuata con un intervento edilizio diretto, attraverso un progetto unitario. Ai comparti edificatori si possono applicare le norme di cui all'Art. 23 della l. 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni.

### **Art. 2.3. Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento**

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo (licenza, concessione, anche in sanatoria, permesso di costruire, SCIA...), implica che in ogni richiesta successiva di altri titoli abilitativi per 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 ambiti diversi graficamente individuati dal PSC. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuno dei due ambiti dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nel medesimo ambito.
4. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 17/08/1942, ovvero in data antecedente al 01/09/1967 (L. 28/02/1985, n. 47, art. 40) nel caso di edifici sorti in zona agricola.

### **Art. 2.4. Dimensione minima delle unità abitative**

1. Nell'edilizia residenziale la somma della superficie accessoria S.ac. nei piani seminterrati e fuori terra deve avere un valore compreso tra il 10% e il 50% della SU dell'Unità Edilizia.
2. Nell'edilizia residenziale le unità immobiliari ricavate da interventi di nuova edificazione, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo non possono avere dimensioni inferiori a SU = 45 mq.
3. Nell'edilizia residenziale le unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della Variante 2015 al RUE, ricavate da interventi di cambio d'uso con o senza opere, non possono essere inferiori a SU = 28 mq.

4. Negli ambiti AC del Sistema consolidato della città turistica le unità immobiliari minime sono di 38 mq di SU, corrispondenti al taglio minimo di un monolocale per due persone.
5. Qualora in un edificio con più U.I. siano presenti (o previsti) usi urbanistici diversi, si definisce SC specifica di un determinato uso quella costituita dagli spazi delle U.I. aventi (o destinate a) quel determinato uso e dai relativi spazi di pertinenza esclusiva; in tal caso la superficie accessoria costituita dagli spazi comuni a più U.I. è attribuita proporzionalmente agli usi presenti nell'edificio.

### 3. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

#### Art. 3.1 Norma generale

1. Per le definizioni dei seguenti interventi urbanistici ed edilizi si rimanda alla L.R. 15/2013, allegato all'art. 9 comma 1:
  - Manutenzione ordinaria - MO
  - Manutenzione straordinaria - MS
  - Restauro scientifico - RS
  - Restauro e risanamento conservativo - RRC
  - Ripristino tipologico - RT
  - Ristrutturazione edilizia - RE
  - Nuova costruzione – NC
  - Ristrutturazione urbanistica – RU
  - Demolizione – D
  - Recupero e risanamento delle aree libere - RAL
  - Significativi movimenti di terra - MT

Gli interventi non compresi nell'elenco di cui sopra né nelle ulteriori definizioni che seguono non sono considerati significativi nel campo di competenza della pianificazione urbanistica comunale e del controllo edilizio.

2. Qualsiasi integrazione e/o modifica effettuata dall'Assemblea Legislativa o dalla Giunta Regionale si intende recepita automaticamente e il recepimento non costituisce variante al RUE, così come sono da intendersi automaticamente aggiornati tutti i riferimenti a leggi statali e regionali e a decreti, laddove siano intervenute o intervengano modifiche e/o integrazioni successive alla data riportata nel testo.

#### Art. 3.2. Ulteriori tipi di intervento

1. Si definisce "*intervento*" un *evento intenzionale* che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d'uso o di stato di diritto in un'*immobile*.
2. Interventi edilizi di nuova costruzione:
  - Ampliamento – AM (rientra tra gli interventi di Nuova costruzione)
  - Demolizione e ricostruzione – DR (rientra tra gli interventi di Ristrutturazione Edilizia – RE)
3. Interventi di natura non edilizia:
  - Installazione di elementi di arredo e di servizio.
4. Interventi relativi a cambiamenti dello stato d'uso:
  - Cambio d'uso - CD.
5. Interventi relativi a cambiamenti dello stato di diritto dei suoli (interventi urbanistici)
  - Nuova urbanizzazione
6. La classificazione dei tipi di intervento edilizio è effettuata sulla base della diversa qualità ed entità delle modificazioni che l'intervento determina su una serie di misure e caratteristiche (parametri) che definiscono l'oggetto: Salvo che per gli interventi riferibili esclusivamente ad unità edilizie di interesse storico architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, negli altri casi la classificazione prescinde dalle finalità dell'intervento, dalle sue



metodologie e tecnologie, così come da giudizi relativi al valore (culturale, storico, ambientale o altro) dell'oggetto stesso. Prescinde inoltre dall'onerosità o meno dell'intervento.

7. Gli eventuali limiti con cui i diversi tipi di intervento sono ammissibili nelle diverse situazioni territoriali e condizioni sono dettati dal RUE, nonché, per quanto loro compete, dal POC o dai PUA.
8. Con riferimento a particolari situazioni territoriali e/o a particolari costruzioni a cui è riconosciuto un interesse storico, ambientale o testimoniale, il RUE detta inoltre le finalità e le metodologie a cui gli interventi edilizi si devono attenere; tali finalità e metodologie danno luogo ad una classificazione delle categorie di tutela.

### **Art. 3.3. Demolizione e Ricostruzione**

1. *Definizione:* costituisce intervento di demolizione con ricostruzione l'intervento di Ristrutturazione Edilizia RE che comporta la demolizione totale o parziale di una costruzione e la realizzazione, sulla stessa area di pertinenza, di una nuova diversa costruzione della stessa categoria. Nel caso specifico di *edifici* si intende intervento DR la costruzione di un nuovo edificio che può avere una sagoma netta f.t. e/o un sedime diversi da quelli dell'edificio preesistente.  
Nel caso di interventi di demolizione con ricostruzione di edifici che hanno ospitato attività produttive o di impianti l'intervento di demolizione comporta e comprende i correlati interventi di bonifica ambientale sopra e sottosuolo.

### **Art. 3.4. Ampliamento - AM**

1. *Definizione:* per le costruzioni in generale, diverse dagli edifici, costituisce intervento di ampliamento di una costruzione esistente, quell'intervento che comporta la realizzazione di nuove porzioni di costruzione che vanno ad incrementare il sedime o l'altezza totale della costruzione preesistente. Nel caso di *edifici* costituisce intervento AM qualunque intervento che va ad incrementare la sagoma netta f.t. e/o l'involucro f.t. dell'edificio preesistente. Rientra nel concetto di Ampliamento di un edificio (inteso in senso lato come ampliamento dell'unità edilizia) la realizzazione di pertinenze non interrato (ad es. la realizzazione di autorimesse e vani tecnici) anche qualora tali pertinenze siano realizzate in posizione staccata dall'edificio preesistente, purché nell'ambito della sua area di pertinenza.
2. L'intervento AM può essere contestuale o no ad interventi di manutenzione o ristrutturazione della costruzione preesistente.

### **Art. 3.5. Installazione di elementi di arredo e di servizio**

1. *Definizione:* costituiscono intervento relativi ad elementi di arredo o di servizio i seguenti:
  - a) installazione di elementi di copertura mobile di spazi aperti: ad es. tende retrattili o avvolgibili, o frangisole, applicate ad edifici o su supporto autonomo; installazione di elementi di copertura mobile a corredo delle aperture di un edificio produttivo o magazzino, per la protezione delle operazioni di carico e scarico merci;
  - b) installazione di insegne, di pre-insegne, di cartelli pubblicitari, di segnaletica direzionale per attività economiche, di segnaletica turistica, formazione di scritte o immagini pubblicitarie; installazione di targhe di dimensione superiore a cm. 50x50;

- c) installazione di bacheche o vetrinette; installazione di erogatori automatici di merci, informazioni o servizi;
  - d) installazione di elementi di arredo o di servizio in aree verdi private: ad es. pergole, gazebo, casette in legno per ricovero attrezzi da giardino, fino ad un massimo di 15 mq. per unità immobiliare destinata a civile abitazione;
  - e) installazione di piscine smontabili appoggiate al suolo di dimensione non superiore a mq. 20, di campi da bocce singoli o di altre attrezzature sportive private di dimensione analoga, a condizione che la realizzazione non richieda significativi movimenti di terra;
  - f) modifica o sostituzione di vetrine di locali commerciali, pubblici esercizi e simili;
  - g) realizzazione di manufatti stagionali.
2. *Procedure.* Gli interventi di cui al primo comma sono soggetti a comunicazione di cui all'art. 7 della L.R. 15/2013 se applicabile.
  3. Qualora riguardino edifici nei centri storici ovvero edifici tutelati in quanto di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale gli interventi sono sottoposti al parere della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio (CQAP).
  4. L'Amministrazione Comunale si dota di uno specifico "Regolamento per l'arredo urbano, le insegne e le occupazioni di suolo pubblico" per disciplinare:
    - le condizioni per il rilascio dell'autorizzazione (ad es. colori, dimensioni, caratteristiche ammissibili);
    - il tipo di informazioni da fornire nella domanda;
    - i casi in cui l'intervento è soggetta al pagamento di tasse o diritti.

### **Art. 3.6. Cambio d'uso - CD**

1. *Definizione:* il tipo di intervento Cambio d'uso (CD) è definito con riferimento alle costruzioni e alle aree:
  - a) con riferimento alle costruzioni costituisce intervento CD la modifica del tipo d'uso, da uno a un altro delle le categorie funzionali delle destinazioni i tipi d'uso come classificati nel Capo 4 delle presenti Definizioni; la modifica dell'uso nell'ambito della la medesima categoria tipo d'uso non costituisce CD. (sempre che non sia diversamente disciplinata dalle Norme d'ambito), fatto salvo il passaggio tra gli usi della categoria "e" (commerciale) U5, U6, U7, U9, U10, U11, che costituisce sempre cambio d'uso con l'eccezione degli usi U5 (esercizi commerciali di vicinato) e U11 (pubblici esercizi);
  - b) nel caso delle aree non edificate costituisce intervento CD esclusivamente il caso della realizzazione di depositi di materiali o merci a cielo aperto, anche non comportante lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo.
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 abilitative di tipo edilizio. In ogni caso non costituisce intervento CD la semplice cessazione dell'uso legittimamente in essere
3. *Estensione dell'intervento*

L'intervento CD può essere riferito ad una intera Unità Edilizia o Unità fondiaria o ad una singola Unità Immobiliare; non riguarda porzioni di U.I.. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente la modifica dell'uso in atto in una porzione di unità immobiliare entro il limite del 30% della sua superficie utile e che sia comunque compresa entro i 30

mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso l'utilizzazione di parte degli edifici dell'azienda agricola quale superficie di vendita per la vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché sia contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq.

4. *Procedure:* Il CD senza opere è soggetto a SCIA se comporta aumento di carico urbanistico; a comunicazione se non comporta tale effetto urbanistico. Per mutamento d'uso senza opere si intende la sostituzione, non connessa a interventi di trasformazione, dell'uso in atto nell'immobile con altra destinazione d'uso definita compatibile dagli strumenti urbanistici comunali.  
Qualora sia associato ad opere che configurano interventi edilizi soggetti titolo abilitativo il mutamento di destinazione d'uso è soggetto al titolo abilitativo al quale esso è connesso. L'intervento di cambio d'uso di un'area inedita per la realizzazione di depositi o di attività produttive a cielo aperto può essere associato ad opere che configurano interventi edilizi, quali realizzazione di pavimentazioni o di altri manufatti, da assoggettarsi alle rispettive procedure abilitative.
5. Qualora l'intervento di cambio d'uso comporti un aumento del carico urbanistico, esso è subordinato al contemporaneo e integrale reperimento delle dotazioni urbanistiche previsti per il nuovo uso, ovvero alla loro monetizzazione nei casi ammessi.

#### **Art. 3.7 Nuova urbanizzazione**

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

## 4. DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO

### Art. 4.1. Casistica degli usi del territorio

1. Definizione di destinazione d'uso  
Complesso omogeneo di attività (classificate al successivo comma 2) ammesse nell'area oggetto di intervento.  
Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella stabilita dalla licenza, concessione, autorizzazione edilizia o permesso di costruire ovvero dalla D.I.A. rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
2. Le destinazioni d'uso previste o consentite nelle diverse zone del territorio sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati.  
Negli articoli delle norme del RUE relativi agli ambiti territoriali possono essere individuati, oltre agli usi ammessi senza limitazioni, usi consentiti entro un limite quantitativo definito (ad es. 30% della SC totale dell'unità edilizia): essi sono definiti "usi associati" o "funzioni associate"
2. L'elenco dei tipi d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria.
3. L'elenco degli usi serve come riferimento:
  - per l'indicazione degli usi previsti o degli usi compatibili (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito o zona individuata dagli strumenti urbanistici;
  - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico, dotazioni di parcheggi privati);
  - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
4. [Ai sensi dell'art. 28 c.3 della L.R. n.15/2013, i](#) tipi di uso considerati e i relativi raggruppamenti [in categorie funzionali](#) sono i seguenti:

#### **A) FUNZIONE RESIDENZIALE**

##### **Categoria a) RESIDENZIALE**

- U1. Residenza.** Comprende le abitazioni di nuclei familiari (salvo quelle di cui all'uso U32) e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche e simili). 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** (non turistica). Comprende collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.

##### **Categoria b) TURISTICO-RICETTIVA**

- U40. Attività ricettive alberghiere**, come definite dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative e per il benessere complementari.
- U41. Attività ricettive extra-alberghiere** (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, alberghi residenziali e residenze turistico-alberghiere); possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari. Le residenze turistico-alberghiere sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, costituenti un'unica unità immobiliare non frazionabile, a gestione unitaria, dotati obbligatoriamente di spazi, servizi comuni e spazi di soggiorno di dimensioni adeguate, comunque in misura non inferiore a quanto previsto dalla legislazione in materia, che forniscono alloggio e servizi accessori in non meno di 7 unità abitative arredate, costituite da uno o più locali, e che possono essere dotate di servizio autonomo di cucina.
- U42. Campeggi e villaggi turistici**, come definiti dalla legislazione in materia.

### **Categoria c) PRODUTTIVA**

- U26. Artigianato dei servizi agli automezzi** (escluse le carrozzerie). Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.
- U.26.a Automezzi leggeri (fino a 35 q.li)
  - U.26.b Automezzi pesanti (oltre 35 q.li)
  - U.26.c Servizi di autolavaggio automezzi leggeri
  - U.26.d Servizi di autolavaggio automezzi pesanti
- U27. Attività manifatturiere industriali o artigianali.** Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela. Comprende gli edifici e le aree adibite a magazzini, depositi, stoccaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti (anche all'aperto), stoccaggio provvisorio dei rifiuti di lavorazione, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto, di corriere, magazzini aziendali automatizzati. Può comprendere anche la produzione e trasformazione di energia complementare al processo produttivo manifatturiero. Comprende inoltre le attività di cui all'uso U13, quando siano collocate in contesti urbani specializzati (ambiti specializzati per attività produttive).
- U28 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero.**
- U29. Attività estrattive.** Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.
- U30. Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami** (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse
- U31 Attività per la logistica delle merci**
- U.31.a Direzionalità logistica
  - U.31.b Attività di autotrasporto

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

U.31.c Magazzinaggio e deposito meccanizzato

U.31.d Magazzinaggio e deposito coperto

U.31.e Magazzinaggio e deposito a cielo aperto

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

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

### Categoria d) DIREZIONALE

#### B) FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

##### **FUNZIONI DIREZIONALI, FINANZIARIE, ASSICURATIVE, PROFESSIONALI**

**U3. Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.** Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili.

**U4. Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico.** Comprende le attività terziarie ricadenti negli usi b12 e b13 e gli ambulatori, laddove di dimensioni inferiori a 400 mq. di Su.

##### **ATTIVITÀ ECONOMICHE INTEGRABILI NEL CONTESTO URBANO**

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

**U13. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano.** 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, nel rispetto della normativa in materia;
- assenza di emissioni di radiazioni, nel rispetto della normativa in materia;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997-Tabella B, per le aree III (miste);
- produzione di rifiuti pericolosi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 mc;
- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro i limiti definiti dal D.Lgs.152/06 e ss.mm.ii.;

- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti;
- fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.

**ATTIVITÀ DI SERVIZIO**

- U14. Attività espositive, fieristiche, congressuali.** Comprende centri congressi, sale convegni con capienza autorizzata superiore a 100 posti non integrate in strutture alberghiere, strutture fieristiche. Sono compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).
- U15. 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.
- U16. Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto.** Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre d'arte. Per le altre attività requisiti di compatibilità sono definiti come segue:
- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone;
  - emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe II (prevalentemente residenziali).
- U17. Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano.** Comprende le attività non rientranti nei requisiti di cui all'uso b4 (comprese sale giochi di qualunque dimensione e capienza); 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 ad elevato impatto.** Comprende le attività ad elevato impatto, non rientranti nei requisiti di cui all'uso U17.
- U19. Attività sanitarie, sociali ed assistenziali.** Comprende ospedali, RSA, case protette, e case di cura; attività termali e per il benessere, ambulatori aventi una SC superiore a 300 mq, 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 e rimorchi, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili.
- U21. Attività di interesse collettivo di tipo civile.** Comprendono 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 collettivo 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 prescolastici.** Comprendono 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. Attività di istruzione superiore, di formazione, di aggiornamento professionale e di ricerca.** Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi di formazione superiore, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

## **F) FUNZIONI URBANE E INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO**

### **INFRASTRUTTURAZIONE TECNOLOGICA**

- 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: discariche, piattaforme di stoccaggio; piattaforme ecologiche, impianti di depurazione.
- U45. Impianti di trasmissione (via etere).** Antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente).

### **INFRASTRUTTURAZIONE PER LA MOBILITÀ**

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

### **ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO**

- U50. Attrezzature cimiteriali.** Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.
- U51. Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la 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, sedi tecniche di società di gestione di servizi pubblici.

**U524. Attrezzature per la Difesa Nazionale** Edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa; comprendono le strutture tecniche e logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione.

**U532. Opere per la tutela idrogeologica.** Comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.

### **Categoria e) COMMERCIALE**

*Ai sensi della Circolare della Regione Emilia-Romagna PG2015/151451 dell'11.03.2015 il passaggio tra gli usi della categoria e (commerciale) U5, U6, U7, U9, U10, U11 costituisce sempre cambio d'uso, con l'eccezione degli usi U5 (esercizi commerciali di vicinato) e U11 (pubblici esercizi).*

**U5. Esercizi commerciali di vicinato.** Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 150 mq. ciascuno.

**U6.1 Medio-piccole strutture di vendita.** Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 250 mq. e 1.500 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 1.500 mq. e 2.500 mq.. Si distinguono in:

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

**U7. Grandi strutture di vendita.** Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 2.500 mq.. Si distinguono in:

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

**U8. Commercio ambulante al dettaglio su aree pubbliche e in mercati.** Comprende le attività svolte ai sensi del titolo X del D.L. 31/3/98 n. 114 e della L.R. 12/99 e successive modificazioni.

**U9. Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini e depositi connessi.** Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta; può comprendere magazzini di deposito temporaneo di merci.

**U10. Distribuzione carburanti per uso autotrazione.** Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, la vendita di accessori e articoli per gli autoveicoli, servizi di lavaggio, grassaggio e di assistenza ai veicoli, pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande,

attività di commercio di vicinato cui all'art. 4, comma 1, lettera d), del D.Lgs 114/98.. Non riguarda gli impianti ad uso privato (tutte le attrezzature fisse o mobili senza limiti di capacità ubicate all'interno di stabilimenti, cantieri, magazzini e simili, destinate al rifornimento esclusivo di automezzi di proprietà di imprese produttive o di servizio).

**U11. Pubblici esercizi.** Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

**ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO E ALL'INGROSSO; PUBBLICI ESERCIZI**

**C) FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI**

**D) FUNZIONI AGRICOLE E ATTIVITÀ CONNESSE**

**Categoria f) RURALE**

**U32. Residenza di imprenditore agricolo.** Tale uso comprende, oltre alla residenza vera e propria, come previsto per la residenza civile (U.1), anche i relativi spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi, ecc.). Tale uso comprende inoltre attività laboratoriali purché non abbiano carattere molesto e inquinante e non superino di norma la dimensione massima di 50 mq di SU, e rispondano ai requisiti richiesti dal presente RUE. In tale uso può essere compresa inoltre la vendita diretta dei prodotti rurali o zootecnici, nonché il ristoro al servizio delle attività di agriturismo, ai sensi della vigente legislazione regionale..

**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, attività di manutenzione del verde pubblico e privato

**U34 Attività zootecniche aziendali,** comprende edifici, impianti e aree adibite ad allevamenti rientranti nella definizione di cui al D.Lgs. 152/2006 art. 112. Comprende gli eventuali laghi di accumulo dei liquami e le attività di conservazione condizionata, trattamento e alienazione dei prodotti dell'allevamento fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale.

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

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

**U37 Attività agrituristiche, Fattorie didattiche, Ospitalità rurale,** 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 di animali d'affezione, attività di custodia di animali e cliniche veterinarie,** non per uso alimentare E non configurabile come attività agricola; comprende inoltre gli allevamenti di qualsiasi animale se limitati a meno di 10 capi "equivalenti" (U.B.A. o

U.G.B.)

#### **E) FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO**

##### **Art. 4.2. Uso esistente**

1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o il più recente recupero, oppure, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti quali ad esempio le autorizzazioni commerciali o concessioni in sanatoria rilasciate ai sensi della L. 47/85 e successive integrazioni.
2. Si considera in essere l'uso U32 (abitazioni di imprenditori agricoli a titolo principale) per quelle unità immobiliari abitative in zona agricola che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturate con permesso di costruire gratuita ai sensi dell'Art. 9 lettera a) della legge 28/1/1977 n. 10 in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente autorizzati cambiamenti d'uso.
3. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso U32, oppure l'uso U33 o U34, in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.

## **5. DEFINIZIONI PER IL TERRITORIO RURALE**

### **Art. 5.1 Azienda agricola**

1. Azienda agricola è la combinazione dei fattori produttivi la cui titolarità, ai fini delle presenti norme, è da riferirsi ai soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 2135 CC (e s.m.i.) e vede tra le sue componenti terreni agricoli ed edifici, (anche in appezzamenti non contigui), secondo i seguenti titoli di possesso: proprietà e/o affitto, usufrutto, enfiteusi, uso e comodato anche tramite l'assegnazione di terreni in proprietà di Enti pubblici, Enti di riforma e sviluppo, Consorzi e simili, beneficio parrocchiale a colonia perpetua. L'azienda è da considerare agricola quando eserciti le attività agricole e connesse come sopra definite. L'azienda può essere condotta in forma diretta familiare, o mista (lavoro familiare e salariato), in economia solo con lavoro salariato, in forma cooperativa, in forma associata fra più imprenditori agricoli.

### **Art. 5.2 Impresa agricola**

1. È il soggetto in possesso dei requisiti di cui all'art. 2135 CC (e s.m.i.) che organizza e gestisce i processi produttivi, realizzati in una o più aziende agricole (e quindi può disporre di una o più unità fondiaria agricole).

### **Art. 5.3. Attività agricola amatoriale**

1. Si intendono per "attività agricola amatoriale" le operazioni colturali prevalentemente per l'autoconsumo (con esclusione di colture estensive), e/o di manutenzione del territorio, che garantiscono comunque un presidio sostenibile contro il degrado e l'abbandono, anche se in forme non continuative.

### **Art. 5.4 Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF)**

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 altri diritti di godimento.

### **Art. 5.5 Superficie Agricola Utilizzata (SAU)**

1. L'insieme dei terreni investiti a seminativi, orti familiari, prati permanenti e pascoli, coltivazioni legnose agrarie (frutteti, vigneti, castagneti da frutto, ecc.). Essa costituisce la superficie investita ed effettivamente utilizzata in coltivazioni propriamente agricole, al netto delle tare improduttive.

### **Art. 5.6 Centro aziendale**

1. Si definisce "Centro Aziendale" il luogo presso il quale sono effettuate le attività di gestione dell'azienda agricola (complesso dei fabbricati situati nell'azienda agricola e connessi all'attività dell'azienda stessa). Esso comprende le eventuali abitazioni del conduttore e dell'altra manodopera impiegata nei lavori aziendali, i ricoveri per animali, i locali per l'immagazzinamento dei prodotti (magazzini, sili da foraggio, fienili, ecc.) e quelli per il deposito di macchine ed attrezzi di uso agricolo). Può non coincidere con il centro amministrativo. Può essere costituito anche da un solo edificio, comprendente le diverse funzioni

**Art. 5.7 Attività agricole**

1. Si intendono come attività agricole le forme di coltivazione del fondo, la selvicoltura e l'allevamento di animali così come descritte dall'art. 2135 CC e s.m.i.

**Art. 5.8 Attività agricole connesse**

1. Si intendono come connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legislazione vigente.

**Art. 5.9 Imprenditore agricolo (IA)**

1. Colui che esercita l'attività di coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse, così come previsto dall'art. 2135 del Codice Civile e sue successive modifiche (Dlgs 228 del 18 maggio 2001).
2. Ai fini dell'applicazione della normativa statale, è considerato giovane imprenditore agricolo l'imprenditore agricolo avente una età non superiore a 40 anni.".( articolo 4-bis del decreto legislativo 18 maggio 2001).

**Art. 5.10 Imprenditore Agricoltore Professionale (IAP)**

1. Colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'art. 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del Consiglio, del 7 maggio 1999, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del Codice Civile e successive modifiche, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro (DLgs 99/2004 art. 1).

**Art. 5.11 Coltivatore Diretto (Cd)**

1. Colui che si dedica direttamente e abitualmente alla coltivazione dei fondi ed all'allevamento, sempre che la complessiva forza lavorativa del relativo nucleo familiare non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per le normali necessità della coltivazione del fondo e per l'allevamento ed il governo del bestiame, così come disposto dall' art. 48 della Legge 2 giugno 1961, n. 454, nonché dall'art. 2083 del Codice Civile .

**Art. 5.12 Produttori Agricoli (PA)**

1. Si definiscono produttori agricoli:
  - a) soggetti che esercitano, individualmente od in forma associata, le attività indicate nell'articolo 2135 del codice civile e ss.mm.ii., nonché le attività di pesca in acque dolci e di acquacoltura, con un volume di affari non superiori ad Euro 20.658,28.
  - b) organismi agricoli di intervento, o altri soggetti per loro conto, che effettuano cessioni

- di prodotto in applicazione di regolamenti dell'Unione europea;
- c) cooperative e loro consorzi, associazioni e loro unioni che effettuano cessioni di prodotti, allo stato originario o previa manipolazione o trasformazione, "per conto" dei soci o associati o partecipanti, in capo ai quali sussistano i requisiti per rientrare fra i soggetti di cui alla lettera a).

#### **Art. 5.12 Serra- Serra aziendale**

1. Per serra e/o serra aziendale si deve intendere la costruzione stabilmente ancorata al suolo mediante opere murarie o simili, con aperture e coperture translucide tali da consentire l'illuminazione naturale, destinate alle coltivazioni di colture specializzate (ortaggi, fiori, ecc.) per la forzatura del loro ciclo produttivo al fine di ottenere una precocità di produzione e per creare condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente e nelle quali il terreno sottostante costituisca il substrato per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione delle colture agrarie coltivate nell'azienda.
2. Non sono assimilabili alle serre di cui al presente articolo le "serre mobili" così come definite all'art. 7 comma 1 della L.R. 15/2013 e ss. mm. ii., né i "tunnel stagionali".

#### **Art. 5.13 Allevamento domestico**

1. Si definisce domestico un allevamento destinato al consumo familiare o autoconsumo.

#### **Art. 5.14 Piano di Investimenti e di ammodernamento dell'Azienda agricola (PIAA)**

1. E' il Piano formulato sulla base del modulo di Domanda di adesione al "Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna - Misura 1a - Investimenti nelle aziende agricole" (Reg. C.E. 1257/1999).

#### **Art. 5.15 Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA)**

1. Per Programma di Riqualficazione e Ammodernamento dell'attività agricola, aziendale e/o interaziendale agricola, si intende quel complesso di interventi tecnici, edilizi, ed economici tesi a favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile dell'azienda e finalizzati alle esigenze economiche degli imprenditori agricoli professionali o dei coltivatori diretti e del loro nucleo familiare, impegnati a tempo pieno nell'azienda stessa. Esso deve dimostrare la coerenza degli interventi edilizi richiesti, ammissibili in base a quanto definito dal presente RUE, con l'attività produttiva programmata dall'azienda. Il PRA non contiene al suo interno la possibilità di deroga allo strumento urbanistico.

#### **Art. 5.16 Atto unilaterale d'obbligo per le zone agricole**

1. E' l'atto con il quale vengono definiti ed assunti gli impegni da parte del titolare dell'azienda agricola, in merito ai contenuti del Programma di riconversione o ammodernamento (assetto colturale e tipo di utilizzo della nuova costruzione) e alla attuazione degli interventi di riqualficazione ambientale e paesaggistica previsti dallo strumento urbanistico per il territorio nel quale ricade l'azienda.
2. Con il medesimo atto vengono altresì definiti i vincoli di inedificabilità, di asservimento e di



destinazione d'uso degli edifici esistenti ed in previsione, in riferimento alla documentazione catastale ad esso allegata.

3. L'atto viene allegato ai Programmi di Riconversione o Ammodernamento dell'azienda agricola, e ai singoli titoli abilitativi previsti nonché a tutti i successivi atti di trasferimento di diritti reali sui terreni ed edifici interessati

#### **Art. 5.17 Fattorie didattiche**

1. Per le fattorie didattiche si fa riferimento a quanto previsto nella delibera di giunta regionale n. 314/2010 dell'8 febbraio 2010– disposizioni attuative del Titolo II, "fattorie didattiche" della L. R. N. 4/2009, "Disciplina dell'agriturismo e della multifunzionalità.
2. In analogia alle aziende agricole, con atto d'obbligo sono definite le condizioni e fissati gli impegni dei titolari di azienda agricola a tempo parziale.

#### **Art. 5.18 Vendita diretta dei prodotti agricoli**

1. Per la vendita diretta dei prodotti agricoli si deve fare riferimento a quanto previsto dal decreto del Ministero delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali del 20 novembre 2007, emanato in attuazione della legge 27/12/2006 n. 296.