



COMUNE DI RIVERGARO

Provincia di PIACENZA

# **RUE** Regolamento Urbanistico Edilizio

## **Variante al RUE luglio 2020**

### **PARTE I**

#### **(Definizioni)**

---

Adozione:

Approvazione:

---

Il Sindaco

Ass. Politiche Ambientali-Territorio

Il Segretario Generale

**Andrea ALBASI**

**Marina MEZZADRI**

**Elena MEZZADRI**

#### **Gruppo di lavoro:**



studio  
**Lolli Manunza Regazzi**  
architettura urbanistica ambiente  
arch. Elena LOLLI (responsabile)

dott. Francesco MANUNZA

arch. Monica Regazzi

#### **Comune di Rivergaro:**

Ufficio Tecnico:

arch. Mario SOZZI

arch. Sara SCARINGELLA

arch. Alessandra Bonomini

**Luglio 2020**

## INDICE

<b>1. Definizione dei parametri edilizi</b>	<b>1</b>
Art. 1.0 Norma generale	1
Art. 1.1. Sagoma (n.25)	1
Art. 1.2. Sagoma fuori terra e Volume della sagoma f.t.	1
Art. 1.3. Involucro (INV), Volume dell'involucro fuori terra (V.inv.f.t.), Volume riscaldato e rapporto di forma, Volume totale (n.26) o lordo e volume utile	1
Art. 1.4. Sedime (n. 11) o Area di sedime, superficie occupata (SO) e rapporto di occupazione	2
Art. 1.5. Superficie coperta (n.12 SCO) e Rapporto di copertura (Q) o indice di copertura (n. 15) IC	2
Art. 1.6. Superficie impermeabilizzata e Superficie permeabile (SP) (n. 13) e indice di permeabilità (n. 14 IPT/IPF)	2
Art. 1.7. Quota al suolo	3
Art. 1.8. Quota massima e altezza da terra	3
Art. 1.9. Altezza del fronte di un edificio (n. 35 HF) e Indice di visuale libera (n.40 IVL)	3
Art. 1.10. Altezza di un edificio (n. 36 H)	4
Art. 1.11. Numero di piani di un edificio (n. 33 NP, NPT)	4
Art. 1.12. Altezza utile (n. 37 Hu)	4
Art. 1.13. Altezza utile netta e Altezza utile netta media o virtuale (n. 38 HV)	4
Art- 1.14. Altezza lorda dei piani (n. 34)	4
Art. 1.15. Superficie lorda (n. 17 SL)	4
Art. 1.16. Superficie utile (n. 18 SU)	4
Art. 1.17. Superficie accessoria (n. 19 SA) e specificazioni sulla Superficie utile	4
Art. 1.18. Dotazioni minime e massime di SU	5
Art. 1.19. Superficie Complessiva (n. 21 SC), Superficie calpestabile (n.22), Superficie totale (n.16)	6
Art. 1.20 Superficie catastale (Sca)	6
Art. 1.21. Superficie di vendita (SV)	6
Art. 1.22. Superficie esistente	7
Art. 1.23. Volume tecnico (n. 41) e vuoto tecnico (n.42)	7
Art. 1.24 Unità immobiliare (n.43), unità edilizia (n.45 UE), unità fondiaria (n. 7)	7
Art. 1.25 Alloggio (n.44)	7
Art. 1.26. Edificio (n. 46) o fabbricato	7
Art. 1.27 Edificio esistente	7

Art. 1.28	Edificio unifamiliare/monofamiliare (n. 47)	8
Art. 1.29.	Co-abitazione (Co-housing) o comunità intenzionale o vicinato elettivo	8
Art. 1.30.	Pertinenza (n. 48 spazi di pertinenza)	8
Art. 1.31.	Balcone (n. 49)	8
Art. 1.32.	Ballatoio (n.50)	8
Art. 1.33.	Loggia /Loggiato (n.51)	8
Art. 1.34.	Lastrico solare (n. 52)	8
Art. 1.35.	Pensilina (n.53)	8
Art. 1.36.	Pergolato (n.54)	8
Art. 1.37.	Portico /porticato (n.55)	8
Art. 1.38.	Terrazza (n.56)	<del>9</del> 8
Art. 1.39.	Tettoia (n.57)	9
Art. 1.40.	Veranda (n.58)	9
Art. 1.41.	Dehors	9
Art. 1.42.	Tetto verde (n.59)	9
Art.1.43.	Distanze (n. 39)	9
Art. 1.44.	Parti comuni /condominiali (n.23)	9
Art.1.45.	Piano di un edificio (n.27), Piano fuori terra (n.28), Piano interrato (n.30), Piano seminterrato (n.29)	<del>10</del> 9
Art. 1.46.	Soppalco (n. 32), Sottotetto (n.31)	10
	<b>NOTE AL CAPO 1</b>	10
<b>2.</b>	<b>Definizione di termini, parametri e indici urbanistici</b>	<b>11</b>
Art. 2.0	Norma generale	11
Art. 2.1.	Superficie territoriale (n.1 STER)	11
Art. 2.2.	Superficie fondiaria (n.2 SF)	11
Art. 2.3.	Superficie minima di intervento (n.8 S min)	11
Art. 2.4.	Individuazioni cartografiche: ambiti (n.4) , sub-ambiti, aree, comparti (n.5), lotto (n.6)	11
Art. 2.5.	Carico urbanistico (n.9)	12
Art. 2.6.	Potenzialità edificatoria	12
Art. 2.7.	Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento, definizione di edificio esistente	12
Art. 2.8.	Densità territoriale - Indice di edificabilità o utilizzazione territoriale (n.3)	13
Art. 2.9.	Densità fondiaria - Indice di edificabilità o utilizzazione fondiaria	13
Art. 2.10.	Area dell'insediamento all'aperto ( n.24 AI)	13
Art.2.11.	Dotazioni territoriali (n.10 DT)	13
<b>3.</b>	<b>Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi</b>	<b>14</b>
Art. 3.0	Norma generale	14
Art. 3.1.	Intervento	14
Art. 3.2.	Tipi di intervento	14
	Manutenzione ordinaria (MO)	14

Manutenzione straordinaria (MS)	15
Restauro scientifico (RS)	16
Restauro e risanamento conservativo (RRC)	16
Ristrutturazione edilizia (RE)	17
Nuova costruzione (NC)	18
Ristrutturazione urbanistica	18
Demolizione (D)	18
Recupero e risanamento di aree libere (RAL)	18
Significativi movimenti di terra (MT)	18
B3 - INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE	19
Nuova urbanizzazione	19
Interventi relativi ad elementi di arredo o di servizio (AR)	19
<b>4. Definizione degli Usi del territorio</b>	<b>21</b>
Art. 4.1 Casistica degli usi del territorio	21
Art. 4.2. Uso esistente	27
<b>5. Definizioni per il territorio rurale</b>	<b>28</b>
Art. 5.1 Azienda agricola	28
Art. 5.2 Impresa agricola	28
Art. 5.3 Azienda agricola di nuova formazione / imprenditoria giovanile	28
Art.5.4. Attività agricola a tempo parziale	29
Art.5.5. Attività agricola amatoriale	29
Art.5.6 Unità fondiaria agricola o "unità poderale agricola" (UFA)	29
Art. 5.7 Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF)	30
Art. 5.8 Superficie Agricola Utilizzata (SAU)	30
Art.5.9 Centro aziendale	30
Art.5.10 Attività agricole	30
Art.5.11 Attività agricole connesse	30
Art.5.12 Unità colturale (UC)	30
Art.5.13 Attività agromeccanica (AAGR)	30
Art.5.14 Imprenditore agricolo (IA)	31
Art.5.15 Imprenditore Agricoltore Professionale (IAP)	31
Art.5.16 Coltivatore Diretto (Cd)	31
Art.5.17 Produttori Agricoli (PA)	31
Art.5.18 Unità Lavorativa Uomo	32
Art.5.19 Serra	32
Art.5.20 Serra aziendale	32
Art.5.21 Serra di tipo industriale	32
Art5.22 Allevamento domestico	32
Art.5.23 Allevamenti zootecnici	32
Art.5.24 Allevamento zootecnico intensivo	33
Art5.25 Allevamento industriale	33
Art.5.26 Unità di Grosso Bovino (UGB)	33

Art.5.27	Piano di Investimenti e di ammodernamento dell'Azienda agricola (PIAA)	33
Art.5.28	Programma di Sviluppo dell'attività agricola (PSA)	33
Art.5.29	Atto unilaterale d'obbligo per le zone agricole	34
Art.5.30	Fattorie didattiche	34
Art.5.31	Vendita diretta dei prodotti agricoli	34

## 1. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI

### Art. 1.0 Norma generale

1. Le definizioni riportate nel seguito sono quelle dell'Atto di indirizzo e coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, di cui all'Allegato II Definizioni tecniche uniformi della LR.15 del 2013. integrate da:
  - Chiarimenti e specificazioni interpretativi
  - Ulteriori definizioni su oggetti o temi non compresi nel citato atto di coordinamento.
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.
3. In caso di eventuale contrasto con le definizioni di cui all'Atto di coordinamento, prevale la definizione definita da quest'ultimo.

### Art. 1.1. Sagoma (n.25)

1. Si veda l'Allegato 2 alla LR15/2013 definizione n. 25.
2. Si specifica inoltre che è la figura solida definita dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura dell'edificio e del piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (bow window, logge, porticati) e i volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di m 1,50, delle sporgenze decorative e funzionali (comignoli, canne fumarie, condotte impiantistiche), delle scale esterne aperte e scoperte se a sbalzo, delle scale di sicurezza esterne e di elementi tecnologici quali pannelli solari e termici.

### 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, Volume totale (n.26) o lordo e volume utile

1. Si definisce il *Volume totale o lordo* al. n.26 dell'Allegato 2 alla LR15/2013.
2. Si definisce *Volume utile* la somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.
3. Si definisce "involucro" 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 planivolumetrica, ma non comprende gli spazi aperti coperti.

4. 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.
5. 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 fuori terra.
6. 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.
7. 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. Sedime (n. 11) o Area di sedime, superficie occupata (SO) e rapporto di occupazione**

1. Con riferimento a qualsiasi tipo di costruzione, per *area di sedime o sedime* si intende quella definita al. n.11 dell'Allegato 2 alla LR15/2013. Non fanno parte del sedime quelle porzioni di suolo che sono soltanto rimodellate in relazione alla costruzione, ma non sono interessate da manufatti; sono viceversa parte del sedime quelle porzioni di suolo nelle quali il suolo stesso è stato interessato o integrato con materiali da costruzione idonei al suo consolidamento (2).
2. Per *superficie occupata* (SO) si intende la misura in mq. dell'area del sedime.
3. 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 coperta (n.12 SCO) e Rapporto di copertura (Q) o indice di copertura (n. 15) IC**

1. Con riferimento agli edifici, si definisce *superficie coperta* quella definita al. n.12 dell'Allegato 2 alla LR15/2013 .
2. E' definisce *rapporto di copertura* o Indice di copertura IC al. n.15 dell'Allegato 2 alla LR15/2013 .

**Art. 1.6. Superficie impermeabilizzata e Superficie permeabile (SP) (n. 13) e indice di permeabilità (n. 14 IPT/IPF)**

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.

2. Si definisce *superficie permeabile* quella definita al n.13 dell'Allegato 2 alla LR15/2013 (SP).  
Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità. La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento ai seguenti valori percentuali, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati:
  - nel caso di pavimentazioni in elementi prefabbricati grigliati si considera che siano permeabili per il 50% della loro superficie;
  - nel caso di inghiaatura carrabile su terra si considera permeabile il 100% della superficie.
3. Si definisce *indice di permeabilità* quello definito al n.14 dell'Allegato 2 alla LR15/2013

#### **Art. 1.7. 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. 1.8. 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. 1.9. Altezza del fronte di un edificio (n. 35 HF) e Indice di visuale libera (n.40 IVL)**

1. L'altezza del fronte è definita definito al n.35 dell'Allegato 2 alla LR15/2013 2. L'Indice di Visuale Libera è definito al n.40 dell'Allegato 2 alla LR15/2013.

**Art. 1.10. Altezza di un edificio (n. 36 H)**

1. Si definisce altezza di un edificio quella definita al n.36 dell'Allegato 2 alla LR15/2013.
2. Le altezze massime sono indicate, dove previste, nei singoli ambiti delle norme di RUE.

**Art. 1.11. Numero di piani di un edificio (n. 33 NP, NPT)**

1. Per *numero di piani di un edificio* (NP) si intende quello definito al n.33 dell'Allegato 2 alla LR15/2013.
2. Per *numero di piani totale* (NPT) si intende il numero massimo di piani sovrapposti senza alcuna esclusione.

**Art. 1.12. Altezza utile (n. 37 Hu)**

1. Si definisce *altezza utile* quella definita al n.37 dell'Allegato 2 alla LR15/2013 2. 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.
3. Ai fini del rispetto dei requisiti cogenti in materia di altezza minima dei locali, essa si misura fino all'altezza dell'eventuale controsoffitto (altezza utile netta).

**Art. 1.13. Altezza utile netta e Altezza utile netta media o virtuale (n. 38 HV)**

1. L'*altezza utile netta* di un punto di uno spazio chiuso o di un spazio aperto coperto corrisponde alla misura dell'altezza utile, come definita all'articolo precedente, tenendo però conto, in detrazione:
  - delle eventuali attrezzature di arredo fisso interne al vano,
  - degli eventuali infissi interni, o controsoffitti.
2. L'*altezza utile netta media* è definita al n.38 dell'Allegato 2 alla LR15/2013 3. L'*altezza utile netta media del vano* (HV) è la misura che si considera ai fini del rispetto dei requisiti di altezza minima dei vani, fissati dalla legge e dal RUE.

**Art- 1.14. Altezza lorda dei piani (n. 34)**

1. Devinata al definito al n.34 dell'Allegato 2 alla LR15/2013 2. Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.

**Art. 1.15. Superficie lorda (n. 17 SL)**

- 1- Definita al definito al n.17 dell'Allegato 2 alla LR15/2013

**Art. 1.16. Superficie utile (n. 18 SU)**

1. Definita definito al n.18 dell'Allegato 2 alla LR15/2013

**Art. 1.17. Superficie accessoria (n. 19 SA) e specificazioni sulla Superficie utile**

- 1. Si definisce la superficie accessoria al n.19 dell'Allegato 2 alla LR15/e.

2. Non costituiscono né SU, né SA le superfici gli elementi definiti al n. 20 dell'Allegato 2 alla LR15/2013:
3. Le variazioni di SU e SA, 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 strutture portanti o chiusure esterne per finalità strutturali o di isolamento, non comportano, ai fini dei titoli abilitativi, l'adeguamento dei parametri originari dell'unità immobiliare su cui si interviene e delle sue dotazioni.

#### **Art. 1.18. Dotazioni minime e massime di SU**

1. In tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici preesistenti all'esterno del Centro Storico, la SA non può essere
  - superiore al ~~6580~~ % della SU per la residenza
  - superiore al 30% della SU negli ambiti produttivi e per le funzioni produttive agricole

**Commento [EL1]:** Modifica sup. accessoria anche P3 art. 2.2.3

Per la residenza non meno del 40% della SA complessiva deve essere destinata alla realizzazione di cantine e autorimesse, che per ogni unità immobiliare non possono comunque essere inferiori a 15 mq per l'autorimessa e 5 mq per la cantina.

Nel caso di funzioni produttive agricole le superfici accessorie esistenti non più funzionali all'agricoltura sono comunque da considerarsi SA.

Le superfici accessorie in quantità eccedente i limiti del ~~6580~~ % e del 30% della SU sopra indicati sono da computarsi come SU ai fini del rispetto degli indici edificatori; in caso di sola realizzazione di SA in un lotto non edificato la quantità edificatoria disponibile è pari alla SU realizzabile nel lotto. In caso di successivi interventi, la quantità massima edificabile è comunque pari al massimo alla SU + SA definite dagli indici di ambito. Negli interventi di ampliamento la SA deve essere riferita alla nuova SU realizzata. E' comunque ammessa negli ambiti del territorio urbanizzato già saturi un ampliamento della SA del 10% della SU esistente fino ad un massimo di 15 mq se superiore.

2. Si considerano "cantine" esclusivamente vani posti:
  - in piani interrati o al primo piano fuori terra, accessibili dagli spazi di uso comune;
  - in edifici unifamiliari o comunque privi di parti comuni, in piani interrati o al primo piano fuori terra; se collegati direttamente all'unità immobiliare, tali vani devono disporre anche di un accesso diretto dall'esterno o dall'autorimessa qualora la cantina non abbia affacci esterni.Vani chiusi posti in piani diversi non possono essere considerati cantine.
3. Nelle unità edilizie prevalentemente residenziali costituite da quattro o più unità immobiliari, la SA degli spazi di servizio comuni alle diverse unità immobiliari, di cui al comma 1 lettera a) dell'articolo precedente, deve prevedere almeno un vano destinato a deposito biciclette e un vano per i contenitori della raccolta differenziata. La condizione non si applica alle residenze a schiera e agli edifici preesistenti già costituiti da quattro o più unità

immobiliari.

4. Per ogni unità edilizia abitativa di completa ristrutturazione, nuova costruzione, ricostruzione di edifici preesistenti, dotata di un'area a verde privato pertinenziale è obbligatoria la realizzazione, integrata nell'edificio, di un vano accessorio per il ricovero degli attrezzi da giardino, della misura minima di mq. 5, aperto direttamente sul giardino e non accessibile dall'interno dell'alloggio. Tale vano può essere integrato alla cantina e/o all'autorimessa, la cui superficie deve essere di conseguenza incrementata.

**Art. 1.19. Superficie Complessiva (n. 21 SC), Superficie calpestabile (n.22), Superficie totale (n.16)**

1. La Superficie Complessiva (SC) è definita al. n.21 dell'Allegato 2 alla LR15/2013.
2. 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 Sa costituita dagli spazi comuni a più U.I. è attribuita convenzionalmente all'uso percentualmente maggioritario nell'edificio.
3. La Superficie calpestabile è definita al. n.22 dell'Allegato 2 alla LR15/2013
4. La Superficie totale è definita al. n.16 dell'Allegato 2 alla LR15/2013.

**Art. 1.20 Superficie catastale (Sca)**

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

**Art. 1.21. Superficie di vendita (SV)**

1. Si definisce *Superficie di vendita* in base al Testo coordinato della dcr n.1253/1999 con le modifiche introdotte dalle dd.cc.rr .nn.344/2002 -653/2005 e dal. n.155/2008 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. 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. Non fa parte della SV quella relativa a locali di esposizione permanentemente chiusi al pubblico (4). Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344.
2. La SV 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 come sopra definita, quando questa non sia superiore a 1500 mq. Per superfici di vendita eccedenti i 1500 mq. la SV è calcolata nella misura di 1/10 per la parte fino a 1500 mq. e di 1/4 per la parte eccedente. Ai fini e per gli effetti di quan-

to qui disposto, è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impegno d'obbligo tra Comune e operatore commerciale, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del Dlgs. 114/98. Con il suddetto atto l'operatore s'impegna a non introdurre e/o vendere merci diverse da quelle sopra tassativamente indicate e a comunicare preventivamente al Comune qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate.

**Art. 1.22. Superficie esistente**

1. Si considerano **Superficie Utile esistente** (Sue) e **Superficie Accessoria esistente** (Sae) le superfici calcolate con le modalità di cui agli artt. 1.16 e 1.17, risultanti dagli elaborati abilitativi 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, a seconda della zona del territorio, alle date di entrata in vigore della Legge Urbanistica 1150/42 e della Legge Ponte 765/1967), Su e Sa vengono computate con le modalità fissate dagli artt. 1.16 e 1.17 sulla base di un rilievo asseverato da un tecnico abilitato.

**Art. 1.23. Volume tecnico (n. 41) e vuoto tecnico (n.42)**

1. Si intende per volume tecnico quello definito al. n.41 dell'Allegato 2 alla LR15/2013. Ai fini del calcolo delle superfici, sono comunque escluse le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte e le intercapedini tecniche; i restanti volumi tecnici sono computati a seconda che siano o meno praticabili.
2. Si intende per vuoto tecnico quello definito al. n.42 dell'Allegato 2 alla LR15/2013

**Art. 1.24 Unità immobiliare (n.43), unità edilizia (n.45 UE), unità fondiaria (n. 7)**

1. L'UI è definita al. n.21 dell'Allegato 2 alla LR15/2013
2. L'UE è definita al. n.45 dell'Allegato 2 alla LR15/2013.
3. L'unità fondiaria è definita al. n.7 dell'Allegato 2 alla LR15/2013 .

**Art. 1.25 Alloggio (n.44)**

1. L'alloggio è definito al. n.44 dell'Allegato 2 alla LR15/2013.

**Art. 1.26. Edificio (n. 46) o fabbricato**

- 1 L'edificio è definito al. n.46 dell'Allegato 2 alla LR15/2013 o.  
Per *edificio residenziale* si intende l'edificio destinato prevalentemente ad abitazione.  
Per *edificio non residenziale* si intende l'edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale. Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.

**Art. 1.27 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 por-

tanti perimetrali del piano terreno. In difetto di questi elementi l'edificio si considera diroccato o demolito.

**Art. 1.28 Edificio unifamiliare/monofamiliare (n. 47)**

1. L'edificio unifamiliare è definito al. n.47 dell'Allegato 2 alla LR15/2013 .

**Art. 1.29. Co-abitazione (Co-housing) o comunità intenzionale o vicinato elettivo**

1. Le comunità intenzionali (co-housing) sono aggregazioni di persone fisiche le quali condividono intenzionalmente un progetto di vita caratterizzato dalla ricerca etica e spirituale e fondato su forme di comunione dei beni, sulla collettività delle decisioni, sulla solidarietà e sul sostegno reciproco tra gli aderenti, attuato mediante forme di convivenza continuativa, anche legate a un determinato territorio o a momenti di valorizzazione degli usi civici.
2. Dal punto di vista insediativo, il co-housing è connotato dalla presenza di ampi spazi (coperti e scoperti) destinati all'uso comune e alla condivisione delle attività, che affiancano gli alloggi privati, di norma ridotti. Tra i servizi collettivi vi possono essere la cucina, gli spazi di soggiorno e di gioco, gli spazi per attività laboratoriali.

**Art. 1.30. Pertinenza (n. 48 spazi di pertinenza)**

1. Lo spazio di pertinenza è definito al. n.48 dell'Allegato 2 alla LR15/2013.

**Art. 1.31. Balcone (n. 49)**

1. Il balcone è definito al. n.49 dell'Allegato 2 alla LR15/2013 .

**Art. 1.32. Ballatoio (n.50)**

1. Il ballatoio è definito al. n.50 dell'Allegato 2 alla LR15/2013

**Art. 1.33. Loggia /Loggiato (n.51)**

1. La loggia è definita al. n.51 dell'Allegato 2 alla LR15/2013.

**Art. 1.34. Lastrico solare (n. 52)**

1. Il lastrico solare è definito al. n.52 dell'Allegato 2 alla LR15/2013.

**Art. 1.35. Pensilina (n.53)**

1. La pensilina è definita al. n.53 dell'Allegato 2 alla LR15/2013.

**Art. 1.36. Pergolato (n.54)**

1. Il pergolato è definito al. n.54 dell'Allegato 2 alla LR15/2013 .

**Art. 1.37. Portico /porticato (n.55)**

1. Il portico è definito al. n.55 dell'Allegato 2 alla LR15/2013 .

**Art. 1.38. Terrazza (n.56)**

1. La terrazza è definita al. n.56 dell'Allegato 2 alla LR15/2013

**Art. 1.39. Tettoia (n.57)**

1. La tettoia è definita al. n.57 dell'Allegato 2 alla LR15/2013 .

**Art. 1.40. Veranda (n.58)**

1. La veranda è definita al. n.58 dell'Allegato 2 alla LR15/2013 .

**Art. 1.41. 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.

**Art. 1.42. Tetto verde (n.59)**

1. Il tetto verde è definito al. n.59 dell'Allegato 2 alla LR15/2013.

**Art.1.43. Distanze (n. 39)**

1. Le distanze sono definite al. n.39 dell'Allegato 2 alla LR15/2013.

**Art. 1.44. Parti comuni /condominiali (n.23)**

1. le parti comuni/condominiali sono definite al. n.23 dell'Allegato 2 alla LR15/2013.

**Art.1.45. Piano di un edificio (n.27), Piano fuori terra (n.28), Piano interrato (n.30), Piano seminterrato (n.29)**

1. Piano di un edificio è definito al. n.27 dell'Allegato 2 alla LR15/2013
2. Piano fuori terra è definito al. n.28 dell'Allegato 2 alla LR15/2013,
3. Piano interrato è definito al. n.30 dell'Allegato 2 alla LR15/2013 ,
4. Piano seminterrato è definito al. n.29 dell'Allegato 2 alla LR15/2013.

**Art. 1.46. Soppalco (n. 32), Sottotetto (n.31)**

1. Il Soppalco è definito al. n.32 dell'Allegato 2 alla LR15/2013
2. Il Sottotetto è definito al. n.31 dell'Allegato 2 alla LR15/2013

**NOTE AL CAPO 1**

- (1) Con riguardo agli edifici, si noti che, secondo la definizione data, fanno parte del sedime e sono compresi nel perimetro di attacco al suolo anche elementi dell'edificio che non rientrano nella "Superficie Coperta" come verrà in seguito definita; ad esempio fanno parte del sedime di un edificio le superfici pavimentate attorno ad esso, la rampa e il corsello scoperti che disimpegnano le autorimesse, e anche eventuali manufatti di contenimento del terreno attorno all'edificio, se si configurano come parte integrante dell'edificio, necessaria alla sua funzionalità.
- (2) Ad esempio una scarpata sottostrada costituita da apposita massicciata e successivamente inerbita fa parte del sedime della costruzione "strada"; viceversa una scarpata soprastrada realizzata mediante semplice asportazione di suolo, senza aggiunta di materiali od opere di consolidamento, non fa parte del sedime della strada. Ancora ad esempio, il sedime di un argine in terra battuta è costituito dalla proiezione dell'argine stesso comprensivo delle sue scarpate.
- (3) Ad esempio: una costruzione completamente interrata, anche coperta con copertura vegetale, costituisce superficie impermeabilizzata; un parcheggio costituito da sottofondo stradale e dotato di sistema di raccolta delle acque piovane è da considerare una superficie impermeabilizzata anche se la finitura superficiale è costituita da elementi autobloccanti di per se permeabili.  
Viceversa superfici impermeabili di piccola dimensione inserite nell'ambito di un'area permeabile (ad esempio una pista ciclabile asfaltata nell'ambito di un parco) non sono da considerare superfici impermeabilizzate poiché si può presumere che l'acqua meteorica che vi cade venga assorbita dal terreno immediatamente latistante, senza apprezzabili riduzioni dell'entità della penetrazione.
- (4) Al fine dell'applicazione degli standard (dotazioni) nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la SV riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

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

### **Art. 2.0 Norma generale**

1. Le definizioni riportate nel seguito sono quelle dell'Atto di indirizzo e coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, di cui all' Allegato 2 della LR15/2013 , integrate da:
  - Chiarimenti e specificazioni interpretativi
  - Ulteriori definizioni su oggetti o temi non compresi nel citato atto di coordinamento.
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.
3. In caso di eventuale contrasto con le definizioni di cui all'Atto di coordinamento, prevale la definizione definita da quest'ultimo.

### **Art. 2.1. Superficie territoriale (n.1 STER)**

1. Superficie definita al. n.1 dell'Allegato 2 alla LR15/2013 .

Nota: La superficie territoriale (ST) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. 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.

### **Art. 2.2. Superficie fondiaria (n.2 SF)**

1. Superficie definita al. n.2 dell'Allegato 2 alla LR15/2013.

Nota: La superficie fondiaria (SF) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. 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.

### **Art. 2.3. Superficie minima di intervento (n.8 S min)**

1. definita al. n.8 dell'Allegato 2 alla LR15/2013 .

### **Art. 2.4. Individuazioni cartografiche: ambiti (n.4) , sub-ambiti, aree, comparti (n.5), lotto (n.6)**

1. Si definisce l'*Ambito* al. n.4 dell'Allegato 2 alla LR15/2013.
2. 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.
3. 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).

4. il *comparto* è definito al. n.5 dell'Allegato 2 alla LR15/2013.
5. 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.
6. 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.
7. Il *lotto* è definito al. n.6 dell'Allegato 2 alla LR15/2013.

#### **Art. 2.5. Carico urbanistico (n.9)**

1. E' definita definita al. n.9 dell'Allegato 2 alla LR15/2013. Ai sensi della L.R. 15/2014 art. 30 si ha comunque aumento di carico urbanistico in caso di:
  - a) aumento delle superfici utili degli edifici, salvo quanto previsto al comma 4 dell'art. 1.17;
  - b) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili tale per cui per il nuovo uso siano richieste dotazioni territoriali superiori all'uso preesistente;
  - c) aumento delle unità immobiliari, fatto salvo il caso di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g) della L.R.15/2014 .
2. Tale carico urbanistico è misurato convenzionalmente dalla quantità di aree per attrezzature e spazi collettivi e per parcheggi privati richiesti ai sensi del RUE in base alle dimensioni ed agli usi esistenti o previste nell'insediamento stesso.

#### **Art. 2.6. Potenzialità edificatoria**

1. Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici.  
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.

#### **Art. 2.7. Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento, definizione di edificio esistenti**

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, DIA...), 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 (LR. 28/02/1985, n. 47, art. 40) nel caso di edifici sorti in zona agricola.

**Art. 2.8. Densità territoriale - Indice di edificabilità o utilizzazione territoriale (n.3)**

1. Indice di edificabilità territoriale è definito al n.3 dell'Allegato 2 alla LR15/2013.

**Art. 2.9. Densità fondiaria - Indice di edificabilità o utilizzazione fondiaria**

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

**Art. 2.10. Area dell'insediamento all'aperto ( n.24 AI)**

1. L'area dell'insediamento all'aperto è definita al n.24 dell'Allegato 2 alla LR15/2013 .

**Art.2.11. Dotazioni territoriali (n.10 DT)**

1. Le dotazioni territoriali sono definite al n.10 dell'Allegato 2 alla LR15/2013.

### 3. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

#### Art. 3.0 Norma generale

1. Le definizioni riportate nel seguito sono quelle dell'Allegato all'art.9 c.1 L.R. 15/2014, integrate da:
  - Chiarimenti e specificazioni interpretativi
  - Ulteriori definizioni su temi non comprese nella citata legge.
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.
3. In caso di eventuale contrasto con le definizioni di cui alla L.R. 15/2014, prevale la definizione definita da quest'ultima.

#### Art. 3.1. 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*.

#### Art. 3.2. Tipi di intervento

1. Gli interventi edilizi sono:
  - .
5. 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.
6. 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

#### Manutenzione ordinaria (MO)

1. Manutenzione Ordinaria MO .a) ALLEGATO art.9.c.1 LR15/2013 .  
Per "finiture" si intendono quelle parti di un elemento strutturale o tecnologico sostituibili e rinnovabili senza sostituire l'intero elemento strutturale o tecnologico.  
Nella "integrazione di impianti tecnologici esistenti" si intende compreso l'ammodernamento di impianti esistenti e l'aggiunta di componenti tecnologiche in impianti esistenti, mentre non è compresa la realizzazione di nuovi impianti precedentemente non presenti, o la destinazione ex-novo di vani per ospitare servizi igienici o impianti tecnologici.
2. Ad esempio e con specifico riferimento agli edifici, sono interventi di MO, le seguenti:
  - a) Opere interne: riparazione rinnovamento e sostituzione di intonaci, rivestimenti, infissi, serramenti, controsoffitti, pavimenti, apparecchi sanitari, canne fumarie e di venti-

- lazione; aggiunta di nuovi apparecchi sanitari in bagni esistenti, aggiunta di nuove canalizzazioni per liquidi, aeriformi, ecc.;
- b) Opere esterne: riparazione e sostituzione, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti di: intonaci, rivestimenti, serramenti, manti di copertura, impermeabilizzazioni, guaine tagliamuro, grondaie, pluviali, canne e comignoli, antenne, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, vetrine, recinzioni, pavimentazioni, sistemazioni e arredi dell'area di pertinenza.
- c) Installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) sul tetto di edifici a falda, purché siano in aderenza alla falda con i medesimi inclinazione e orientamento.
3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.* L'intervento MO non modifica alcuna delle misure e delle caratteristiche dell'edificio
4. *Estensione dell'intervento:* l'intervento 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.
5. Rinvio alla legislazione nazionale: con riguardo all'applicazione di norme fiscali, l'intervento MO corrisponde a quello di cui all'art. 3 primo comma lettera a) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380.
6. *Procedure:* l'intervento MO costituisce attività edilizia libera, non soggetta a titoli abilitativi. Sono fatte salve le procedure autorizzative per gli immobili tutelati come beni culturali ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004.

### **Manutenzione straordinaria (MS)**

7. *Definizione:* b) ALLEGATO art.9.c.1 LR15/2013.  
Nel caso specifico di *edifici* costituiscono intervento MS le opere di:
- consolidamento o sostituzione, senza modificarne la posizione, di strutture portanti, partizioni esterne, partizioni interne orizzontali o inclinate ;
  - realizzazione, modifica o eliminazione di partizioni verticali interne alle singole U.I. o interne alle parti comuni ;
  - realizzazione, modifica o eliminazione di impianti per la fornitura di servizi, impianti di sicurezza, attrezzature interne, attrezzature esterne .
8. A titolo di esempio, sono interventi di manutenzione straordinaria di edifici quelli che riguardano:
- a) Opere interne: consolidamento delle strutture portanti interne; opere di sottomurazione, di deumidificazione, sostituzione di solai, apertura e chiusura di porte; creazione, eliminazione o modificazione di partizioni verticali interne, di locali per servizi igienici e tecnologici, rifacimento di collegamenti verticali interni a una singola unità immobiliare, dotazione di nuovi impianti; costruzione di canne, cavedii, condotte e altre componenti impiantistiche all'interno dell'edificio o in cortili o chiostrine interni all'edificio;

costruzione di spazi tecnici praticabili interrati che comunque non modifichino la Sagoma f.t.;

- b) Opere esterne: le opere di cui alla lettera b) del comma 2 del precedente punto, quando non sono già preesistenti, oppure quando comportano modifiche delle caratteristiche, posizioni, forme e colori di quelle preesistenti; ed inoltre opere di sostegno e di contenimento; consolidamento di strutture portanti perimetrali e coperture nonché adeguamento del loro spessore e delle loro caratteristiche alle esigenze di isolamento; sostituzione, senza modifiche geometriche, della struttura portante del coperto; costruzione di canne, cavedii, condotte, pannelli solari o fotovoltaici o altre componenti impiantistiche dell'edificio; installazione di insegne ed antenne di grandi dimensioni; opere per l'allacciamento ai pubblici servizi ivi compresa la realizzazione delle relative nicchie o armadi; pavimentazioni e sistemazioni dell'area di pertinenza che riducano la superficie permeabile.

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.

9. *Estensione dell'intervento*: l'intervento MS può riguardare intere unità edilizie o singole parti; tuttavia quando comprende modifiche di materiali e colori di facciate di edifici, o modifiche delle aperture esterne, e/o dei relativi infissi esterni, gli elaborati progettuali devono essere estesi all'intera facciata.
10. *Rinvio alla legislazione nazionale*: con riguardo all'applicazione di norme fiscali, l'intervento MS corrisponde a quello di cui all'Art. 3 primo comma lettera b) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380..

#### **Restauro scientifico (RS)**

11. *Definizione*: LR15/2013 all.1 lettera c).
12. *Rinvio alla legislazione nazionale*: con riguardo all'applicazione di norme fiscali l'intervento di RS corrisponde a quello di cui all'Art. 3 primo comma lettera c) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380...

#### **Restauro e risanamento conservativo (RRC)**

13. *Definizione*: LR15/2013 all.1 lettera d). l'intervento di restauro e risanamento conservativo (RRC) è rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- Sono caratteristiche strutturali da conservare la posizione e la forma di tutte le strutture portanti e dei solai originali, ivi compreso il solaio di copertura; sono caratteristiche tipologiche da conservare: la sagoma, e la forma, e inoltre la posizione dei principali spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale. Nel rispetto di tali caratteristiche,

l'intervento può comprendere il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

14. In particolare e a titolo di esempio costituiscono interventi di RRC:
- accorpamento o suddivisione delle U.I. o variazione della loro forma e dimensione nell'ambito dell'edificio;
  - realizzazione o modifica delle aperture nelle pareti perimetrali, purché coerenti con la partitura architettonica originaria del prospetto, e nella copertura;
  - realizzazione ex-novo di autorimesse o altre pertinenze interratae;
  - realizzazione di ulteriori spazi di circolazione e collegamento orizzontale o verticale in aggiunta a quelli principali preesistenti e modifica di quelli secondari o non significativi preesistenti;
  - costruzione di vani tecnici con modifica della Sagoma f.t..
15. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.* L'intervento RRC non può dare luogo alla modifica dei seguenti parametri caratteristici: Sagoma f.t., SQ, H, NP, se non per quanto già previsto al precedente intervento MS, ed inoltre per l'eventuale realizzazione di nuovi spazi tecnici praticabili fuori terra..
16. *Estensione dell'intervento:* l'intervento RRC 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) il progetto 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.  
In tutti gli interventi di RRC, le eventuali preesistenti coperture in cemento/amianto devono essere demolite e sostituite secondo le procedure di bonifica ambientale previste dalla legge
17. *Rinvio alla legislazione nazionale:* con riguardo all'applicazione di norme fiscali l'intervento RRC corrisponde a quello di cui all'Art. 3 primo comma lettera c) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380...

#### **Ristrutturazione edilizia (RE)**

18. *Definizione:* LR15/2013 all.1 lettera e).
19. *Estensione dell'intervento:* anche se l'intervento è parziale, gli elaborati progettuali devono in ogni caso essere estesi a riguardare un'intera Unità edilizia. In tutti gli interventi di RE, le eventuali preesistenti coperture in cemento/amianto devono essere demolite e sostituite secondo le procedure di bonifica ambientale previste dalla legge.
20. *Rinvio alla legislazione nazionale:* con riguardo all'applicazione di norme fiscali l'intervento di RE corrisponde a quello di cui all'Art. 3 primo comma lettera d) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380.

### **Nuova costruzione (NC)**

21. *Definizione:* LR15/2013 all.1 lettera g) 1-7.

### **Ristrutturazione urbanistica**

22. *Definizione:* LR15/2013 all.1 lettera h).
23. *Procedura:* gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare sulla base di un piano urbanistico attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure ai sensi degli articoli seguenti. Ove ammesso dal piano, gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare anche sulla base di un progetto edilizio unitario convenzionato; in questo caso si configurano come insieme di interventi edilizi di cui ai punti successivi (interventi di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ecc.) e ne seguono le relative procedure.

### **Demolizione (D)**

24. *Definizione:* LR15/2013 all.1 lettera i).  
L'intervento di demolizione comporta e comprende i correlati interventi di bonifica ambientale.

### **Recupero e risanamento di aree libere (RAL)**

25. *Definizione:* LR15/2013 all.1 lettera l)

### **Significativi movimenti di terra (MT)**

26. *Definizione:* LR15/2013 all.1 lettera m)  
Costituiscono interventi significativi di movimento di terra (MT), le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo o di corpi idrici, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, reinterri e rilevati, realizzazione, soppressione o modifica di fossi di drenaggio, opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, scavi archeologici, e simili. Non fanno parte di questi interventi le modifiche connesse con le attività produttive agricole, né quelle connesse con la coltivazione di cave e torbiere, né quelle connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche e con il consolidamento della stabilità dei versanti, effettuate dagli Enti competenti.
27. Ai fini delle presenti norme, si definiscono *significativi*:
- i movimenti di terra che comportano alterazioni medie della quota del suolo attraverso scavi e riporti superiori a m 0,50 rispetto al piano di campagna esistente;
  - le modifiche ai corpi idrici che comportino deviazioni del tracciato o alterazioni della sezione che non rientrano tra quelle di cui al comma 1.
28. *Procedure:* gli interventi MT sono sottoposti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività, (at. 23, comma 1 lett. p, L.R. 15/2013) salvo che si tratti di modifiche connesse con le attività produttive agricole o con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual

caso non sono sottoposti a procedura edilizia, ferme restando le eventuali altre procedure autorizzative di legge. Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.

### **B3 - INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE**

#### **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.

#### **Interventi relativi ad elementi di arredo o di servizio (AR)**

1. *Definizione:* costituiscono intervento relativi ad elementi di arredo o di servizio (AR) i seguenti:
  - a) installazione di elementi di copertura mobile di spazi aperti: ad es. tende retrattili o avvolgibili, 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, gazebi, casette in legno per ricovero attrezzi da giardino (così come definite e normate all'art. 5.3.8 delle Norme del RUE);
  - 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 ai sensi dell'art. 5.3.9 delle Norme.
2. *Procedura.* 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 la realizzazione degli interventi (ad es. colori, dimensioni, caratteristiche ammissibili);
  - il tipo di informazioni da fornire laddove è necessaria la comunicazione;
  - i casi in cui l'eventuale autorizzazione è soggetta al pagamento di tasse o diritti.
5. Nelle more dell'approvazione del "Regolamento per l'arredo urbano, le insegne e le occupazioni di suolo pubblico" si applicano in via transitoria le disposizioni del Capo 5.3 del RUE.

## 4. DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO

### Art. 4.1 Casistica degli usi del territorio

1. 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.
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. I tipi di uso considerati e i relativi raggruppamenti sono i seguenti:

#### A) FUNZIONE RESIDENZIALE

- a1. **Residenza.** Comprende le abitazioni di nuclei familiari 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.
- a2. **Residenza collettiva** (non turistica). Comprende collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.
- a3. **Residenza di imprenditore agricolo professionale.** 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 m<sup>2</sup> 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..

#### B) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE

##### Funzioni private di servizio complementari alla residenza

- b1. **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.

- b2. Pubblici esercizi.** Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.
- b3. Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico.** Comprende le attività terziarie non ricadenti negli usi b12 e b13 e gli ambulatori fino a 200 mq. di Su..
- b4. 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 150 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).
- b5. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli**
- b6. Artigianato dei servizi agli automezzi** (esclusi quelli già ricompresi in b5). Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.
- b7. 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;
  - 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 standard definiti dall'ente gestore della rete fognaria;
  - emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti;
  - fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.
- b8. 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.
- b9. 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.

#### **Servizi e attrezzature di interesse collettivo**

##### **b10.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile, servizi scolastici dell'obbligo e servizi**

**prescolastici.** Le attività 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. Le attività scolastiche di base 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.

**b10.2 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.

**b10.3 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.

**b10.4 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.

#### **Funzioni commerciali e terziarie a forte concorso di pubblico**

**b11.1 Medio-piccole strutture di vendita (1):** Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 150 mq. e 800 mq. Si distinguono in:

- b11.1.a - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto (2);
- b11.1.n - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

**b11.2 Medio-grandi strutture di vendita (1):** Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa fra 800 mq. e 1500 mq.. Si distinguono in:

- b11.2.a - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (2);
- b11.2.n - Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

**b11.3. Grandi strutture di vendita (1):** Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 1500 mq.. Si distinguono in:

- b11.3.a - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (2);
- b11.3.n - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

Si definiscono grandi strutture di vendita di livello superiore le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 mq. di SV e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq di SV.

**b12. 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 di sportello, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese con servizi di sportello, e attività assimilabili.

**b13. 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).

**b14.1. 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; i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- capienza di pubblico autorizzata fra 150 e 400 persone;
- $Su \leq 500$  mq.
- 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).

**b14.2. Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto.** Comprende le attività ad elevato impatto, non rientranti nei requisiti di cui all'uso b14.1.

**b15. 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 200 mq, compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).

**b16. Attività di istruzione superiore, di formazione 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.

### **C) FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI**

**c1. Attività manifatturiere industriali o artigianali** (salvo quelle ricomprese nell'uso b6 e quelle seguenti del gruppo d). 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 b7, quando siano collocate in contesti urbani specializzati (ambiti specializzati per attività produttive).

**c2. Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici.** Comprende inoltre altre attività di servizio all'agricoltura, quali l'esercizio di macchine agricole per conto terzi.

**c3. 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.

**c4. Attività di allevamento di animali di tipo industriale:** comprende edifici, impianti e aree adibite ad allevamenti non compresi fra quelli definibili "aziendali" ai sensi del D.Lgs. 152/1999 art. 28 comma 7. Comprende gli eventuali lagoni 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.

**c5. 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.

**c6 Impianti per la produzione e commercializzazione di energia** (non al servizio di un singolo edificio o insediamento e non ricompresi nell'uso d6)

#### **D) FUNZIONI AGRICOLE E ATTIVITÀ CONNESSE**

**d1 Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili;** comprende anche gli spazi adibiti alla vendita diretta dei prodotti e gli uffici dell'azienda agricola.

**d2 Attività zootecniche aziendali**, comprende edifici, impianti e aree adibite ad allevamenti rientranti nella definizione di cui al D.Lgs. 152/1999 art. 28 comma 7. Comprende gli eventuali lagoni 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.

**d3 Attività aziendali o interaziendali di conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici.** L'uso comprende le attività di trasformazione, prima lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici (lattiero caseari), collegate con le aziende agricole singole o associate, e da svolgersi in caseifici, cantine, frigoriferi, industrie conserviere, mulini e mangimifici, magazzini, cantine e industrie per la lavorazione dei mosti, ecc.

**d4 Coltivazione in serre fisse** comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche).

**d5 Allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali e cliniche veterinarie;** comprende inoltre gli allevamenti di qualsiasi animale se limitati a meno di 10 capi "equivalenti" (U.B.A. o U.G.B.)

**d6 Impianti aziendali, o interaziendali in forma associata, di produzione energetica (elettrica o termica) da biomasse di origine agricola,** entro un limite di potenza non superiore a 1 MW.

**d7 Attività agrituristiche, Fattorie didattiche, Ospitalità rurale,** di cui alla legislazione in materia

**d8 Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature, attività di manutenzione del verde pubblico e privato**

**d9 Attività di fornitura, rimessaggio e manutenzione di macchine agricole e macchine movimento terra, attività di contoterzisti.**

**d10 Impianti aziendale o interaziendali per lo stoccaggio di liquami** da utilizzare come fertilizzanti organici

**d11 Allevamento ittico ad uso produttivo.** L'uso comprende tutte le attività direttamente connesse con la pratica dell'allevamento ittico con finalità produttive, comprese le eventuali infrastrutture complementari quali invasi, vasche, etc, e compresi gli invasi ('laghetti') destinati alla pesca del prodotto della itticoltura.

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

**e1. Attività ricettive alberghiere,** come definite dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative e per il benessere complementari.

**e2. 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.

**e3. Campeggi e villaggi turistici,** come definiti dalla legislazione in materia.

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

**f1. Mobilità.** Sedi stradali e ferroviarie, spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili. Sistemi di trasporto collettivo e relativi servizi e depositi dei mezzi. Attrezzature per lo scambio intermodale (stazioni, porti, darsene, aeroporti).

**f2. 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).

**f3. 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.

**f4. Impianti per l'ambiente.** Trattamento e smaltimento di rifiuti: discariche, piattaforme di stoccaggio; piattaforme ecologiche, impianti di depurazione.

**f5. Impianti di trasmissione** (via etere). Antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente).

- f6. 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.
- f7. 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.
- f8. 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.
- f9. Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili** (aree attrezzate per nomadi).
- f10. 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.
- f11. Opere per la tutela idrogeologica.** Comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.

#### **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. 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 a1, oppure l'uso d1 o d2, 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 insalariato), 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 fondiari agricole).

### Art. 5.3 Azienda agricola di nuova formazione / imprenditoria giovanile

1. Ai fini del presente RUE si definisce "azienda agricola di nuova formazione / imprenditoria giovanile" l'azienda agricola condotta da:  
giovani agricoltori con meno di 40 anni in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale iscritti nella gestione previdenziale,  
giovani con meno di 40 anni che intendono esercitare l'attività agricola, purché acquisiscano entro 24 mesi dall'acquisto o dall'ampliamento dell'azienda agricola, la qualifica di imprenditore agricolo professionale ed entro i 12 mesi successivi l'iscrizione alla gestione previdenziale,  
giovani con meno di 40 anni che subentrano nella titolarità aziendale, nelle condizioni di qualifica di cui ai punti precedenti,  
in possesso dei seguenti requisiti:
  - maggioranza assoluta di giovani con meno di 40 anni residenti nel territorio Unione dei comuni della valle;
  - sede legale amministrativa e operativa ubicata nel territorio unione dei comuni della valle.
2. Le tipologie di impresa sono:
  - Società in nome collettivo
  - Società semplice
  - Società in accomandita semplice
  - Società in accomandita per azioni

- Società per azioni
- Società a responsabilità limitata
- Società cooperative (comprese quelle con 3–8 soci);

**Art.5.4. Attività agricola a tempo parziale**

1. Per attività agricola a tempo parziale si deve intendere l'attività di coltivazione, selvicoltura, allevamento di animali, unitamente alle attività di cura e manutenzione del territorio.
2. I requisiti per lo svolgimento di tale attività e per l'eventuale richiesta di interventi sono:
  - che l'area, con o senza edifici, su cui si svolge tale attività risulti in piena proprietà del richiedente e non sia inferiore a 2 ha nel territorio di pianura e ad 1 ha nel territorio di collina/montagna;
  - che la proprietà fondiaria sia in un unico corpo;
  - che il proprietario risieda nell'ambito Unione dei comuni della Valle o a Piacenza;
  - che il proprietario non sia in possesso dei requisiti propri delle categorie previste dal codice civile e dalla vigente legislazione e cioè: Imprenditore Agricolo, Coltivatore Diretto, Imprenditore Agricolo Professionale, che sia cioè sotto alla soglia delle 56,5 giornate all'anno e ricavi dall'attività meno del 25% del reddito sul totale del proprio reddito.
3. Le eventuali quantità di SU per edifici di servizio e accessori ammesse per i terreni sui quali si svolge tale attività non saranno più computabili per il terreno qualora questo cambi proprietà o venga accorpato ad altri agricoli. Le norme degli ambiti del territorio rurale specificano le possibilità e le quantità ammesse in caso di intervento edilizio.

**Art.5.5. 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.5.6 Unità fondiaria agricola o "unità poderale agricola" (UFA)**

1. Per "unità fondiaria agricola" ai fini degli strumenti urbanistici, si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unica unità tecnico-produttiva condotta unitariamente da coltivatore diretto, o imprenditore agricolo o imprenditore agricolo professionale o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative, ecc).
2. L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità territoriale di intervento minima per il rilascio di atti autorizzativi edilizi e urbanistici riconducibili all'attività agricola.

#### **Art. 5.7 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. 5.8 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.5.9 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.5.10 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.5.11 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.5.12 Unità colturale (UC)**

1. Appezamento di suolo agricolo delimitato e sistemato ai fini di una determinata coltura agricola .

#### **Art.5.13 Attività agromeccanica (AAGR)**

1. Attività fornita totalmente o in maniera prevalente a favore di terzi, con mezzi meccanici per effettuare le operazioni colturali dirette alla coltivazione nonché tutte le operazioni successive alla raccolta dei prodotti per garantirne la messa in sicurezza, la sistemazione

e la manutenzione dei fondi agro-forestali, la manutenzione del verde, e le sistemazioni di carattere idrogeologico. Sono altresì ricomprese nell'attività agromeccanica le operazioni relative al conferimento dei prodotti agricoli ai centri di stoccaggio e all'industria di trasformazione quando eseguite dallo stesso soggetto che ne ha effettuato la raccolta (DLgs 99/2004 art. 5).

#### **Art.5.14 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.5.15 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.5.16 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.5.17 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 succ. nod. ed int., 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.5.18 Unità Lavorativa Uomo**

1. Per Unità Lavorativa Uomo si intende un'unità di lavoro corrispondente a 225 giornate/anno di 8 ore ciascuna e costituisce l'unità di calcolo dell'attività lavorativa necessaria per la conduzione dell'azienda.

#### **Art.5.19 Serra**

1. Per serra 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.

#### **Art.5.20 Serra aziendale**

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

#### **Art.5.21 Serra di tipo industriale**

1. Si intende la costruzione nella quale le coltivazioni praticate non abbiano quale substrato di coltura il terreno sottostante la struttura o che tale terreno non venga abitualmente lavorato con le normali pratiche agrarie. Tali edifici vanno realizzati nelle zone produttive o comunque in ambiti appositamente individuati.

#### **Art5.22 Allevamento domestico**

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

#### **Art.5.23 Allevamenti zootecnici**

1. Per allevamento zootecnico si intende qualsiasi allevamento di animali che produce beni o servizi destinati al mercato, ivi compresi gli allevamenti di selvaggina, animali da pelliccia, stazioni di sosta con carattere continuativo con esclusione degli animali da affezione e degli allevamenti familiari che producono beni per l'autoconsumo e di strutture ove sono detenuti cavalli per attività con finalità sportive di interesse generale.
2. Gli allevamenti si distinguono in:
  - a) allevamenti industriali o interaziendali: quelli siti in zone specificamente destinate dallo strumento urbanistico
  - b) allevamenti aziendali: quelli collocati in zona agricola normale

3. Chiunque attivi un nuovo allevamento della specie bovina e bufalina, equina, ovi-caprina, suina, nonché di animali da cortile, non destinati all'autoconsumo, oltre alle autorizzazioni previste dalla normativa vigente comunitaria, nazionale e regionale e dal presente regolamento, deve darne comunicazione al Servizio Veterinario. Allo stesso obbligo sono tenuti i conduttori di pensioni per animali. Sono altresì tenuti ai medesimi obblighi i titolari di allevamento di chioccioline e lumache (elicoltura), bachi da seta (bachicoltura), lombricoltura e altri (struzzi, daini, ecc.) e di incubazione di uova.

#### **Art.5.24 Allevamento zootecnico intensivo**

1. Si definisce intensivo un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera il peso vivo per ettaro di SAU previsto dalle normative vigenti, ovvero 40 quintali.
2. Ai sensi del D.Lgs 372/99, allegato 1 punto 6.6, la realizzazione di allevamenti intensivi (con oltre 40.000 posti pollame o 2.000 posti suini di più di 30 Kg con 750 posti scrofe) è subordinata ad Autorizzazione Integrata Ambientale

#### **Art.5.25 Allevamento industriale**

1. Si definisce industriale l'allevamento che supera il carico di bestiame per ettaro di cui al numero precedente.
2. Ai sensi del D.Lgs 372/99, allegato 1 punto 6.6, la realizzazione di allevamenti intensivi (con oltre 40.000 posti pollame o 2.000 posti suini di più di 30 Kg con 750 posti scrofe) è subordinata ad Autorizzazione Integrata Ambientale.

#### **Art.5.26 Unità di Grosso Bovino (UGB)**

1. Ai fini della determinazione del carico di bestiame annuo per Ha si specifica che 40 q.li di peso vivo corrispondono a 7-8 bovini per Ha (assumendo per la vacca da latte 5 - 5,5 q.li). Per la conversione di altri tipi di bestiame si assume la definizione di U.G.B. (Unità di Grosso Bovino) ossia 1 U.G.B. corrisponde ad una vacca da latte media i cui bisogni energetici si elevino a 3500 unità foraggiere di 1650 Kcal; per ogni categoria di animali si utilizzano specifici coefficienti di conversione.

#### **Art.5.27 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.5.28 Programma di Sviluppo dell'attività agricola (PSA)**

1. Per Programma di Sviluppo 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 inter-

venti edilizi richiesti, ammissibili in base a quanto definito dal presente RUE, con l'attività produttiva programmata dall'azienda. Il PSA non contiene al suo interno la possibilità di deroga allo strumento urbanistico.

#### **Art.5.29 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 Sviluppo (assetto colturale e tipo di utilizzo della nuova costruzione) e alla attuazione degli interventi di riqualificazione 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 Sviluppo 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.5.30 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.

#### **Art.5.31 Vendita diretta dei prodotti agricoli**

1. Per la vendita diretta dei prodotti agricoli si deve fare riferimento norma provinciale. In tale delibera è contenuto lo schema di riferimento per la regolamentazione dei Farmer's Market - i mercati contadini - in ambito comunale.
2. Lo schema di riferimento approvato comprende i seguenti documenti di indirizzo, ad uso dei Comuni che vogliono istituire un mercato contadino nel loro territorio:
  - uno schema di regolamento per lo svolgimento del mercato di vendita diretta dei prodotti agricoli, che deve essere adottato dai Comuni, in base a quanto previsto dalla normativa vigente;
  - il disciplinare del mercato, recante le specifiche sui prodotti
  - la domanda di adesione delle aziende
  - la scheda aziendale descrittiva, che tiene conto di un'analisi degli aspetti tecnici, sanitari, agro-alimentari legati alla vendita diretta.