



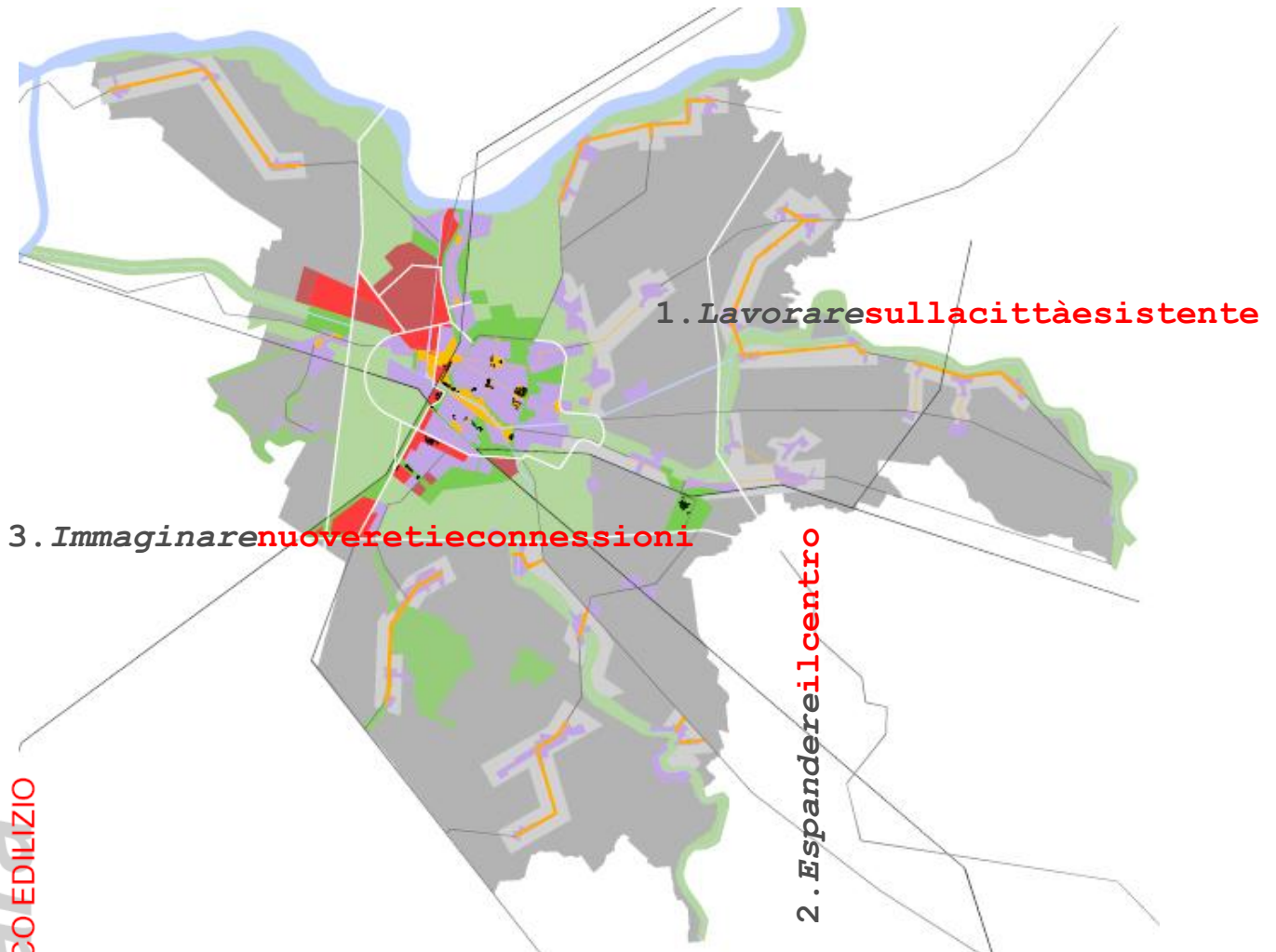
COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

UNI EN ISO 9001:2015  
UNI EN ISO 14001:2015



SISTEMI DI GESTIONE  
CERTIFICATI



**RUIF ferrara**  
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**  
**NTA – ALLEGATI ALLA PARTE I**  
**DEFINIZIONI - DOCUMENTAZIONE ISTANZE**  
**VARIANTE APPROVATA**  
**CON DELIBERA CONSILIARE P.G. 155341 DEL 14/01/2019**

**RUE - ALLEGATO 1**  
**DEFINIZIONI TECNICHE PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA**

## 1. DEFINIZIONI DEI PARAMETRI ED OGGETTI URBANISTICI ED EDILIZI

I parametri ed i termini urbanistici ed edilizi per l'attuazione del presente RUE e dei relativi provvedimenti di attuazione sono definiti nell'Allegato II alla delibera G.R. 922/2017 e s.m.i., come di seguito integrato e specificato.

### 1.1. Oggetti e parametri edilizi

<b>1. Superficie accessoria (SA)</b>	La Superficie accessoria è definita al punto 19 dell'Allegato II alla D.G.R. 922/2017 <sup>1</sup> e s.m.i. Negli spazi aperti di cui alla citata definizione, la Sa è quella delimitata dalle strutture di sostegno della copertura o dai parapetti. La superficie accessoria si misura in mq. <sup>2</sup>
--------------------------------------	--

<sup>1</sup> **19. Superficie accessoria (Sa):** Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può comprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali, se non gravati da servitù di uso pubblico (se gravati da servitù vedi definizione n. 20);
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie con profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile (vedi definizione n. 20);
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- le cantine poste ai piani superiori al primo fuori terra con altezza utile inferiore a m. 2,70;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile (vedi definizione n. 18);
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

<sup>2</sup> comma modificato con delibere C.C. 100273 del 09/12/2014 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

---

**2. Superficie di vendita (Sv)** La Superficie di vendita è definita al punto 1.6 della delibera C.R. 1253/1999<sup>3</sup> e s.m.i.  
La superficie di vendita si misura in mq.<sup>4</sup>

---

**3. Superficie permeabile (SP)** La Superficie permeabile è definita al punto 13 dell'Allegato II alla D.G.R. 922/2017<sup>5</sup> e s.m.i..  
Per le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità, la superficie permeabile sarà computata con riferimento ai valori percentuali definiti nella tabella seguente, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati:<sup>6</sup>

*tabella a – valori dei coefficienti di permeabilità per principali tipologie di superficie*

<b>caratteristiche delle superfici</b>	<b>coefficiente di permeabilità</b>
giardini, aree verdi, prati, orti, superfici boscate e agricole	100%
pavimentazione in grigliato di materiale sintetico, inerbito per almeno il 90% del totale, posato su apposita stratificazione di supporto	80%
superfici in ghiaia sciolta, su sottofondo permeabile	33%
superfici in terra battuta	25%
pavimentazione in ciottoli su sabbia	25%
pavimentazione in prefabbricati in cls o materiale sintetico, inerbiti per almeno il 40% del totale, posati su apposita stratificazione di supporto	25%

---

**4. Albedo** Rapporto tra la radiazione incidente e quella riflessa di una superficie. E' compreso tra valori limite di 0 (superfici totalmente assorbenti) e 1 (superfici totalmente

---

<sup>3</sup> **1.6** Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. 114/1998, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonchè gli spazi di "avancassa" purchè non adibiti all'esposizione di merci.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie auto e relativi accessori, rivendite di legnami, di materiali per l'edilizia e di mobili) è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita quando questa non sia superiore [...] a 2.500 mq [...]. Per superfici eccedenti le succitate dimensioni la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 fino ai predetti limiti e di ¼ per la parte eccedente. Ai fini e per gli effetti di quanto sopra disposto, è obbligatoria la sottoscrizione di un atto d'impegno d'obbligo tra Comune e operatore commerciale, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del D.Lgs. n. 114/1998. 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 competente per territorio qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate.

Nei punti di vendita nei quali è possibile esercitare congiuntamente le attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio – esclusivamente per la vendita dei prodotti elencati all'art. 19 bis della legge regionale n. 14 del 1999 come modificata dalla legge regionale n. 6 del 2007 – la superficie di vendita al dettaglio è computata nella misura di almeno il 50% della superficie lorda complessivamente utilizzata per la vendita all'ingrosso e al dettaglio quando questa non sia superiore [...] a 5.000 mq. [...].

La parte di superficie eccedente le succitate dimensioni viene considerata esclusivamente come superficie per la vendita al dettaglio.

Ai fini e per gli effetti di quanto sopra disposto, è obbligatoria la sottoscrizione di un atto d'impegno d'obbligo da parte dell'operatore con cui il medesimo s'impegna a non introdurre e vendere merci diverse da quelle tassativamente indicate o a comunicare preventivamente al Comune competente per territorio qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate.

<sup>4</sup> comma modificato con delibere C.C. 100273 del 09/12/2014 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>5</sup> **13. Superficie permeabile (SP):** Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità. La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dal regolamento edilizio RUE, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.

<sup>6</sup> comma modificato con delibere C.C. 100273 del 09/12/2014 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

---

riflettenti).

---

<b>5. Altezza del fronte (Hf)</b>	<p>L'Altezza del fronte è definita al punto 35 dell'Allegato II alla D.G.R. 922/2017<sup>7</sup> e s.m.i..</p> <p>Nel caso di coronamento inclinato o con porzioni a quote differenziate, l'altezza del fronte è determinata dalla media delle altezze come sopra determinate; sono comunque esclusi i vani di accesso ai lastrici solari.</p> <p>L'altezza dei fronti si misura in m.<sup>8</sup></p>
-----------------------------------	--

---

## 1.2. Parametri e indici urbanistici

---

<b>6. Densità territoriale</b>	<p>Quantità massima di superfici utili (Su) ed accessorie (Sa) realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale (ST).</p> <p>La densità territoriale si esprime attraverso un Indice di edificabilità territoriale (IT) dato dal rapporto tra le quantità massime di superfici edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale:</p> $IT=(Su+Sa)/ST.$ <p>Nel computo di IT non si tiene conto della superficie accessoria (Sa) fino a concorrenza del 70% della superficie utile (Su). L'indice di edificabilità territoriale si misura in mq/mq.</p>
<b>7. Densità fondiaria</b>	<p>Quantità massima di superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria (SF).</p> <p>La densità fondiaria si esprime attraverso un indice di edificabilità fondiaria (IF) dato dal rapporto tra le quantità massime di superfici edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria:</p> $IF=(Su+Sa)/SF.$ <p>Nel computo di IF non si tiene conto della superficie accessoria (Sa) fino a concorrenza del 70% della superficie utile (Su). L'indice di edificabilità fondiaria si misura in mq/mq.</p> <p>Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, l'indice di edificabilità fondiaria (IF) si calcola sulla superficie fondiaria (SF) esistente, prima dello scorporo delle superfici delle dotazioni territoriali pubbliche che si rendano eventualmente necessarie a seguito dell'intervento.<sup>9</sup></p>
<b>8. Rapporto di verde (Rv)</b>	<p>Rapporto tra la superficie a verde presente sul lotto e sull'edificio e la superficie fondiaria (SF). Per superficie a verde si intende qualsiasi superficie sia del lotto che dell'edificio (tetto verde-pareti verdi) caratterizzata dalla presenza stabile di</p>

---

<sup>7</sup> **36. Altezza dei fronti (Hf):** Misura ottenuta dalla differenza della quota media della linea di stacco dell'edificio con la più alta delle seguenti quote:

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su;
- linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°;
- linea di colmo, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°;
- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1,20, per gli edifici con copertura piana;
- media delle altezze dei punti più alti sull'intradosso della copertura, per le coperture a padiglione.

Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:

- i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20 o quando i vuoti prevalgono sui pieni;
- i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.

<sup>8</sup> comma modificato con delibere C.C. 100273 del 09/12/2014 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>9</sup> comma modificato con delibere C.C. 100273 del 09/12/2014 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

---

vegetazione. Si indica come un rapporto minimo ammissibile espresso con una percentuale.

---

### 1.3. Altre definizioni

**9. Superfetazione** Parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, ovvero costruzione impropria ed accessoria, anche se disgiunta dall'edificio principale, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o l'aspetto esteriore dell'edificio stesso o dell'ambiente circostante.

---

**10. Androne** Si definisce androne una galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.

---

**11. Arredi delle aree pertinenziali degli edifici** Manufatti mobili, facilmente amovibili e di modeste dimensioni, quali barbecue o piccoli focolari, canili, pergolati scoperti, gazebi in struttura leggera, concimaie per il recupero dei cascami del giardino ed ogni elemento di arredo e corredo delle sistemazioni a verde.<sup>10</sup>

---

**12. Autorimessa/ Garage** Vano destinato al ricovero e alla sosta degli autoveicoli.  
Non sono considerate autorimesse le tettoie aperte almeno su due lati.

---

**13. Bow window** Parte di ambiente che sporge all'esterno della facciata di un edificio, come un terrazzino chiuso da vetrate.



---

**14. Chiosco** Piccolo padiglione indipendente, avente il perimetro delimitato da partizioni leggere. Normalmente è destinato ad uso commerciale o simili. I chioschi commerciali si inquadrano nella nuova costruzione.

---

**15. Galleria** Ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.



---

**16. Gazebo** Chiosco da giardino, aperto, dotato di copertura in tela o permanente leggera.

---

**17. Serra** Struttura atta alla coltivazione protetta di piante generalmente a scopi produttivi o per hobby.



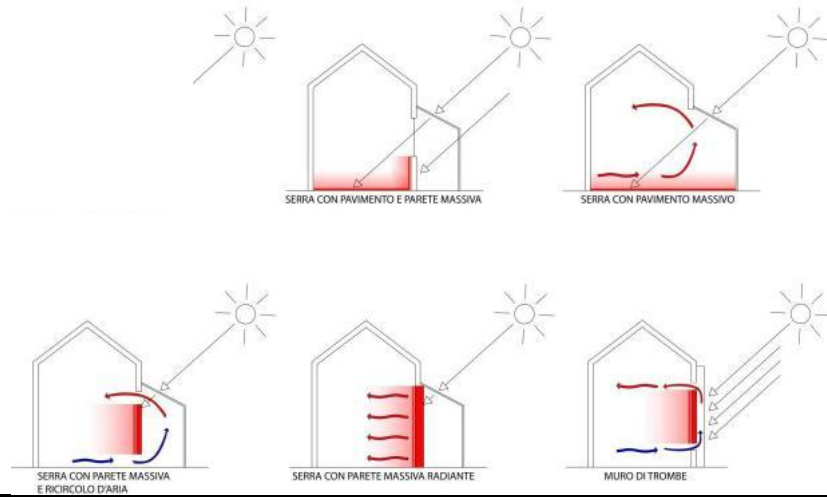
---

<sup>10</sup> comma modificato con delibere C.C. 105662 del 09/11/2015 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

## 18. Serra solare

Volume tecnologico delimitato da vetri o materiali simili con funzioni di trappola di calore che sfrutta l'effetto serra ai fini di risparmio energetico.

ESEMPI DI SISTEMI DI CAPTAZIONE SOLARE



## 2. DEFINIZIONI DEGLI USI

Ai fini urbanistici le utilizzazioni degli edifici e degli immobili vengono classificate come di seguito:

<b>1. Dotazioni territoriali</b>	Impianti, opere e spazi attrezzati di proprietà pubblica o di uso pubblico, ovvero di interesse pubblico, che concorrono a realizzare la qualità urbana ed ecologico ambientale del territorio.
<b>1a. Infrastrutture per l'urbanizzazione</b>	<p>1. Le infrastrutture per l'urbanizzazione sono definite all'art. A-23 L.R. 20/2000 e s.m.i..<sup>11</sup></p> <p>2. Nell'uso sono compresi i relativi uffici, spazi di deposito, locali di servizio; sono pure compresi gli alloggi per il personale di custodia strettamente necessario alla sicurezza e alla continuità del pubblico servizio, per una superficie massima di 90 mq di Su.<sup>12</sup></p>
<b>1b. Attrezzature e spazi collettivi</b>	<p>1 Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati, pubblici o privati, destinati a servizi di interesse collettivo necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.</p> <p>2 Per gli impianti, opere e spazi di proprietà privata l'interesse collettivo dovrà essere assicurato da apposita convenzione o atto pubblico a ciò finalizzato.</p> <p>3 Gli usi rientranti nelle le attrezzature e spazi collettivi vengono così suddivisi:</p> <p><b>a) Istruzione</b> - comprende le scuole di ogni ordine e grado, nonché le Università, compresa ogni attrezzatura complementare, le attrezzature didattiche di ricerca ed amministrative, tutti gli spazi tecnici, di servizio e di supporto come bar, mense, sedi associative, sale riunioni, ecc e le relative aree scoperte; è ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia, con un massimo di 160 mq di Su per singola sede.</p> <p><b>b) Assistenza e servizi sociali e igienico sanitari</b> - sono compresi ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani e portatori di handicap, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri sanitari di riabilitazione, centri sanitari specializzati, attrezzature socio - sanitarie ed assistenziali di quartiere, aree-sosta per le minoranze nomadi, ecc., con i relativi spazi tecnici e di supporto, mense, bar, alloggi di custodia (in rapporto all'articolazione degli insediamenti).</p> <p><b>c) Carceri</b> - sono compresi gli edifici destinati alla detenzione e gli impianti connessi.</p> <p><b>d) Pubblica Amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile</b> - sono compresi le sedi di uffici della Pubblica Amministrazione, i centri civici, le sedi di uffici del decentramento amministrativo, i servizi complementari, le sedi per la pubblica sicurezza e gli uffici e strutture per la protezione civile.</p> <p><b>e) Attrezzature militari</b> - sono compresi gli edifici e gli impianti destinati alle attività militari ed i relativi alloggi per il personale.</p>

<sup>11</sup> **L.R. 20/2000 art. A-23:**

1. Per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti.

2. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:

a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;

b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;

c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;

d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;

e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;

f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento. [...]

<sup>12</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.



**f) Attività culturali** - sono compresi i musei, le biblioteche, i cinema, i teatri, compresi gli spazi di servizio, di supporto e tecnici; è ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia, con un massimo di 90 mq di Su.

**g) Culto** - sono compresi edifici per il culto, con relativi alloggi pertinenziali fino ad un massimo di 200 mq di Su totale.

**h) Cimiteri** - sono gli spazi destinati all'inumazione, tumulazione e cremazione; sono compresi i locali tecnici, di servizio, di deposito.

**i) Attività sportive** - sono compresi gli impianti sportivi con o senza copertura, ed i servizi di pertinenza quali piazzole di sosta, ricovero animali, punti di ristoro, sedi amministrative, depositi di attrezzi, servizi tecnologici; nel caso di attrezzature di scala territoriale è ammessa altresì la presenza di alloggi di custodia, non superiori a 90 mq di Su complessiva.

**l) Spazi urbani aperti** - sono compresi gli spazi aperti attrezzati per il gioco, la ricreazione e il tempo libero, compresi gli elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, chioschi, servizi igienici ecc), nonché gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi.

**m) Parcheggi non al diretto servizio dell'insediamento** - sono compresi i parcheggi pubblici e privati di uso pubblico, coperti o scoperti, e relativi spazi di servizio e tecnici.

<b>1c. Attrezzature ecologiche ed ambientali</b>	1. Le attrezzature ecologiche e ambientali sono definite all'art. A-25 L.R. 20/2000 e s.m.i. <sup>13 14</sup>
<b>1d. Strutture sanitarie private</b>	Sono comprese le cliniche sanitarie, i poliambulatori, i laboratori di analisi cliniche non convenzionati con il Servizio Sanitario Nazionale. E' ammessa la realizzazione di alloggi di custodia per una superficie utile totale non superiore a mq 160 e comunque non superiore al 50% della superficie utile totale.
<b>1e. Scuole private</b>	Sono comprese le scuole private di ogni ordine e grado, laddove non siano parificate o convenzionate.
<b>1f. Autorimesse private</b>	Sono comprese le autorimesse private che non siano pertinenziali ad altre attività.
<b>2. Usi per l'attività produttiva agricola e al servizio delle aziende e del territorio agricolo</b>	Comprendono le attività connesse alla produzione di beni agroalimentari e la relativa residenza, così articolate:
<b>2a. Attività aziendali agricole</b>	Sono comprese tutte le strutture edilizie diverse dall'abitazione agricola, funzionali alla produzione ed organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola con esclusione degli allevamenti. Sono comprese le attività di vendita diretta dei prodotti dell'azienda.
<b>2b. Colture in serre fisse</b>	Sono comprese le strutture destinate all'esercizio di colture agricole in ambienti chiusi stabilmente ancorate al suolo mediante fondazioni e dotate di copertura e chiusure.

<sup>13</sup> L.R. 20/2000 art. A-25:

1. Le dotazioni ecologiche ed ambientali del territorio sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Le dotazioni sono volte in particolare: alla tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano; alla raccolta differenziata dei rifiuti.

<sup>14</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<b>2c. Attrezzature aziendali e interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici.</b>	Sono comprese le attività, gestite da aziende agricole o da loro associazioni, per la conservazione e trasformazione di prodotti agricoli principalmente locali e le relative strutture complementari, comprese le attività di produzione di energia da biomasse e biogas, nonché le abitazioni per il personale di custodia fino a 160 mq di Su.
<b>2d. Allevamenti</b>	Sono comprese le strutture destinate all'allevamento di animali ivi compresi gli edifici di servizio, deposito, uffici, nonché gli impianti per lo stoccaggio e lo smaltimento delle deiezioni ed esclusi i piccoli allevamenti di cui al successivo punto 4. Sono altresì compresi gli eventuali alloggi per il personale di custodia fino a 160 mq di Su, purché non superiori al 10% della Su dell'allevamento.
<b>2e. Abitazioni aziendali agricole</b>	Sono costituite dagli edifici ad uso residenziale compresi nelle aziende agricole e funzionali alla produzione agricola. Sono destinati esclusivamente ai lavoratori agricoli la cui continuativa presenza in azienda è necessaria ai fini della produzione agricola, nonché ai conduttori del fondo ancorché collocati a riposo. Sono compresi gli edifici ed i vani accessori destinati ad automezzi o al ricovero di animali domestici ed i piccoli allevamenti con utilizzo strettamente familiare. E' altresì assimilato alla abitazione aziendale agricola un secondo alloggio per azienda, se destinato ai nuclei familiari di primo grado.
<b>2f. Agriturismo</b>	Attività di ricezione ed ospitalità esercitate in azienda dagli imprenditori agricoli, come disciplinate dalla L.R. 4/2009 e s.m.i.
<b>2g. Impianti fotovoltaici agricoli con moduli ubicati al suolo</b>	Attività di produzione di energia elettrica, esercitata nel territorio rurale dagli imprenditori agricoli, mediante impianti fotovoltaici, comunque realizzati, i cui moduli sono posizionati sulla terra a qualsiasi altezza dalla medesima.
<b>3. Usi produttivi</b>	Comprendono le attività industriali e artigianali e i servizi connessi.
<b>3a. Artigianato di servizio</b>	Rientrano nell'artigianato di servizio tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla persona, alla casa e alle aziende, quali riparazione veicoli, beni personali, lavanderie e tintorie, parrucchieri e barbieri; sono comprese anche le attività finalizzate al mantenimento o potenziamento fisico della persona come estetisti, centri benessere fisico ecc. Sono compresi in tale uso gli spazi delle attività artigianali e i relativi spazi di servizio, di supporto e di magazzino, gli spazi tecnici. É ammessa la presenza di un alloggio per il titolare dell'azienda artigiana o per il custode, purché non occupi più del 30% della superficie utile totale e comunque non superi i 160 mq di Su.
<b>3b. Artigianato produttivo</b>	Sono compresi tutti i tipi di attività artigianale con produzione di beni, con relativi uffici, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici. Sono ammessi alloggi per il titolare dell'azienda o il personale di custodia per una superficie utile massima non superiore a 160 mq per azienda, purché non superino il 30% della Su totale.
<b>3c. Industria</b>	Sono compresi tutti i tipi di attività industriale compatibili con l'ambiente urbano. Sono compresi gli spazi produttivi veri e propri, uffici, sale riunione, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici. É ammessa la presenza di alloggi per il titolare dell'azienda o il personale di custodia, di superficie utile non superiore a 160 mq di Su totale per ogni azienda.

<b>3d. Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica</b>	<p>Sono comprese le attività commerciali all'ingrosso nonché le attività di raccolta, conservazione, smistamento e movimentazione delle merci, con i relativi uffici, spazi di esposizione e di supporto, di mostra e di vendita, ecc.</p> <p>È ammessa la presenza di alloggi per il titolare o il personale di custodia per una superficie utile totale non superiore a 160 mq e comunque non superiore al 50% della Su destinata all'attività.</p>
<b>3e. Impianti fotovoltaici non agricoli con moduli ubicati al suolo</b>	<p>Attività di produzione di energia elettrica, mediante impianti fotovoltaici, comunque realizzati, i cui moduli sono posizionati sulla terra a qualsiasi altezza dalla medesima, esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli.</p>
<b>4. Residenza e assimilabili</b>	<p>Sono comprese la residenza e le attività assimilabili. Più in dettaglio, sono comprese in tale uso: le abitazioni singole o collettive (condomini, collegi, convitti, conventi, comunità alloggio, studentati ecc. e relativi servizi, comprese le autorimesse pertinenti), anche laddove sia svolta attività saltuaria di alloggio e prima colazione (B&amp;b). Nel territorio rurale sono compresi i piccoli allevamenti con utilizzo strettamente familiare.</p> <p>Sono esclusi gli alloggi di servizio e di custodia, che non costituiscono una destinazione d'uso a sé stante ma acquisiscono urbanisticamente la destinazione d'uso dell'attività a cui si riferiscono. Laddove ammessi ai sensi del presente RUE, devono essere funzionalmente connessi alle aziende o impianti insediati. Essi concorrono alla determinazione della superficie utile produttiva o dell'impianto o servizio cui sono connessi.</p>
<b>5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato</b>	<p>È costituito dalle attività commerciali di generi alimentari e non alimentari che si svolgono in spazi coperti aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq, anche se facenti parte di complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato, come definiti al punto 1.7 della delibera C.R. n° 1253/99 e s.m.i.<sup>15</sup>, con i relativi spazi tecnici, di magazzino e di servizio.</p>
<b>6. Usi ricettivi e terziari</b>	<p>Sono comprese le attività private di servizio in genere, escluso l'artigianato di servizio di cui al precedente punto 3a.</p>
<b>6a. Ricettivo</b>	<p>Sono compresi gli usi ricettivi come definiti dalla L.R. 16/2004 e s.m.i.<sup>16</sup>:</p> <p><b>a) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere</b> - Sono compresi i relativi servizi (cucine, spazi tecnici, lavanderie, rimesse, ecc.) e spazi di ritrovo (ristoranti, bar, sale riunione, sale congressi, ecc.);</p>

<sup>15</sup> **Delibera C.R. n° 1253/99 punto 1.7 e s.m.i.:**

[...] I "complessi commerciali di vicinato" o "gallerie commerciali di vicinato" sono formati da un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie esistenti destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio-piccole strutture di vendita, e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti. [...]

<sup>16</sup> **L.R. 16/2004 art. 4 e s.m.i.:**

[...] **6.** Sono strutture ricettive alberghiere:

- a) gli alberghi;
- b) le residenze turistico-alberghiere.

**7.** Sono strutture ricettive all'aria aperta:

- a) i campeggi;
- b) i villaggi turistici;
- b bis) i marina resort.

**8.** Sono strutture ricettive extralberghiere:

- a) le case per ferie;
- b) gli ostelli;
- c) i rifugi alpini;
- d) i rifugi escursionistici;
- e) gli affittacamere;
- f) le case e appartamenti per vacanza. [...]

**b) strutture ricettive all'aria aperta** - Sono compresi i relativi spazi di servizio e di supporto e quelli commerciali e ricreativi.

Sono escluse le attività saltuarie di alloggio e prima colazione, assimilate, ai sensi del presente RUE, alla residenza, e le strutture agrituristiche, comprese nelle attività aziendali agricole.<sup>17</sup>

---

**6b. Commercio al dettaglio in sede fissa – strutture medie e grandi**

Sono compresi gli spazi di vendita in sede fissa di generi alimentari e non alimentari, con i relativi spazi tecnici, di magazzino e di servizio.

E' ammessa la realizzazione di alloggi per il titolare dell'azienda o il personale di custodia per una superficie utile totale non superiore a mq 160 e comunque non superiore al 50% della superficie di vendita.

Gli usi commerciali al dettaglio in sede fissa vengono così suddivisi, secondo l'articolazione di cui alla delibera di Consiglio Regionale n° 1253/99 e s.m.i.<sup>18</sup>:

**a) Medio-piccole strutture di vendita non alimentari**, anche se facenti parte di complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato, come definiti al punto 1.7 della delibera C.R. n° 1253/99 e s.m.i.;

**b) Medio-piccole strutture di vendita alimentari**, anche se facenti parte di complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato, come definiti al punto 1.7 della delibera C.R. n° 1253/99 e s.m.i.;

**c) Medio-grandi strutture di vendita non alimentari;**

**d) Medio-grandi strutture di vendita alimentari;**

**e) Grandi strutture di vendita.**<sup>19</sup>

---

**6c. Distribuzione di carburanti**

Nel rispetto delle specifiche norme di legge, sono comprese tutte le attrezzature e i servizi di distribuzione carburante, di assistenza automobilistica, ivi comprese le attività commerciali limitate all'utenza automobilistica ed i relativi spazi tecnici, con esclusione della rivendita di automezzi.

---

**6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande**

Sono compresi i ristoranti, le trattorie, i bar, le pizzerie e ogni altro locale con somministrazione di alimenti e bevande, escluso il catering, con i relativi spazi destinati al pubblico, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino, come disciplinati dalla L.R. 14/03 e dal Regolamento (CE) 852/2004 e s.m.i.<sup>20</sup>

---

**6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo**

Sono i locali per lo spettacolo, cinema, teatri, locali da ballo, sale di ritrovo, sale gioco, impianti sportivi, palestre, ecc.

È ammessa la realizzazione di alloggi per il titolare dell'azienda o il personale di custodia di Su totale non superiore a 90 mq nel caso di impianti superiori a 2.000 mq di Su al netto di tali alloggi.

---

**6f. Direzionale**

Sono compresi gli uffici privati, con i relativi spazi di supporto e servizio, le mense e bar, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici.

È ammessa la presenza di alloggi per il titolare dell'azienda o il personale di custodia per un massimo di 90 mq di superficie utile.

Sono così suddivisi:

---

<sup>17</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>18</sup> **Delibera C.R. n° 1253/99 punti 1.3 e 1.4 e s.m.i.:**

**medio-piccole strutture di vendita:** gli esercizi e i centri commerciali così come definiti nel D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 114 aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato [...] e fino a 1.500 mq. nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;

**medio-grandi strutture di vendita:** [...] gli esercizi e centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq. fino a 2.500 mq. nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;

**grandi strutture di vendita:** gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita.

<sup>19</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>20</sup> articolo modificato con delibere C.C. 100273 del 09/12/2014 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

- a) Sportelli bancari** - è compresa l'attività di intermediazione monetaria eseguita da banche e similari, con accesso di pubblico;
- b) Call center, centri di elaborazione dati e simili** – sono compresi gli uffici che di norma non hanno accesso di pubblico;
- c) Altri uffici privati** – sono comprese le attività direzionali e le sedi di rappresentanza, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, le sedi di istituti di ricerca, gli uffici postali, le sedi di associazioni.
-

**RUE - ALLEGATO 2**  
**DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

Ogni intervento edilizio deve essere ricondotto, in funzione del tipo di opere previste, ad una delle definizioni di intervento riportate negli articoli successivi.

---

### **1. manutenzione ordinaria**

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono definiti all'art. 3 co. 1 lett. a) D.P.R. 380/2001<sup>21</sup> e s.m.i., come specificato in via non esaustiva nel glossario di cui al DM 02/03/2018.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi sulla generalità del patrimonio edilizio, nel rispetto delle norme di settore e del presente RUE. Tali interventi devono essere compatibili con i requisiti essenziali di qualità edilizia fissati dal presente RUE e sono soggetti, oltre alle norme di settore, alle prescrizioni sul decoro delle costruzioni, in particolare quelle riportate all'art. 68 del presente RUE. Eventuali opere di manutenzione ordinaria non conformi alle prescrizioni del presente RUE o non rispondenti alle norme di decoro o essenziali saranno assoggettate alle sanzioni previste dall'art. 16 bis, co. 4, L.R. 23/2004 e s.m.i..<sup>22</sup>
3. Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad alcun titolo edilizio. Tali interventi, ove rilevanti ai sensi del D.Lgs 42/04 e s.m.i., richiedono la preventiva autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo, secondo le modalità previste dal citato Decreto.
4. Per gli edifici industriali, artigianali e produttivi in genere esistenti nel sistema insediativo della produzione, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere e le modifiche necessarie a mantenere la sicurezza e la funzionalità degli impianti. A titolo di esemplificazione, si indicano, qui di seguito, alcune opere che possono rientrare fra quelle di ordinaria manutenzione degli impianti industriali:
  - a. costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali:
    - cabine per trasformatori o per interruttori elettrici, cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna,
    - cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto;
  - b. sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
  - c. serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;
  - d. opere a carattere precario o facilmente amovibili quali: baracche ad elementi componibili, in legno, metallo o conglomerato armato, ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzate;
  - e. garitte; chioschi per l'operatore di peso a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate, installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti, passerelle di sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
  - f. trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi,

---

<sup>21</sup> **D.P.R. 380/2001 art. 3 co. 1 lett. a) " interventi di manutenzione ordinaria"**: gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

<sup>22</sup> **L.R. 23/2004 art. 16 bis, co. 4**: Qualora gli interventi attinenti all'attività edilizia libera siano eseguiti in difformità dalla disciplina dell'attività edilizia, lo Sportello unico applica la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, determinata ai sensi dell'articolo 21, commi 2 e 2 bis, e comunque non inferiore a 1.000,00 euro, salvo che l'interessato provveda al ripristino dello stato legittimo. Rimane ferma l'applicazione delle ulteriori sanzioni eventualmente previste in caso di violazione della disciplina di settore.

nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione, basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti, separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti e rete ovvero in muratura;

- g. attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e simili, attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc;
- h. tettoie di protezione dei mezzi meccanici;
- i. canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento dei fumi.<sup>23</sup>

---

## 2. manutenzione straordinaria

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono definiti al punto b) dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.<sup>24</sup>

2. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono ammessi su tutti gli edifici esistenti indipendentemente dalla classifica loro assegnata dalla cartografia allegata al presente RUE purché compatibili con le modalità d'intervento e i requisiti essenziali di qualità edilizia fissati dal presente RUE e sono soggetti, oltre alle norme di settore, alle prescrizioni sul decoro delle costruzioni, in particolare quelle riportate all'art. 68 del presente RUE. Eventuali opere di manutenzione straordinaria non conformi alle prescrizioni del presente RUE o non rispondenti alle norme di decoro o essenziali saranno assoggettate alle sanzioni previste dagli artt. 16 e 16 bis, co. 4, L.R. 23/2004 e s.m.i.<sup>25</sup>

3. In particolare sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, opere di manutenzione straordinaria, purché non comportino la creazione di nuova Su:

- demolizione e/o sostituzione, anche con traslazione della quota, di solai;
- costruzione ex - novo di locali per servizi igienici senza aumento di volume;
- interventi di consolidamento strutturale;
- realizzazione di sistemi solari passivi, serre solari;
- installazione di nuovi impianti tecnici, prima non presenti (idraulico, elettrico, di riscaldamento, di ventilazione, del gas, di ascensore, ecc..), esclusi quelli rientranti fra gli interventi di manutenzione ordinaria o di edilizia libera;
- costruzione di nuove canne fumarie esterne, condotte comuni di esalazione e

---

<sup>23</sup> articolo modificato con delibere C.C. 100273 del 09/12/2014, C.C. 105662 del 09/11/2015 e C.C. 155341 del

<sup>24</sup> **D.P.R. 380/2001 art. 3 lett. b) "interventi di manutenzione straordinaria"**: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione di uso.

<sup>25</sup> **L.R. 23/2004 art. 16:** Fuori dai casi di cui agli articoli 13, 14 e 15, gli interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comportano la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, determinata ai sensi dell'articolo 21, commi 2 e 2 bis, e comunque non inferiore a 1.000 euro, salvo che l'interessato provveda al ripristino dello stato legittimo. Assieme alla sanzione pecuniaria il Comune può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento più consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori;

**art. 16 bis, co. 4:** Qualora gli interventi attinenti all'attività edilizia libera siano eseguiti in difformità dalla disciplina dell'attività edilizia, lo Sportello unico applica la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, determinata ai sensi dell'articolo 21, commi 2 e 2 bis, e comunque non inferiore a 1.000,00 euro, salvo che l'interessato provveda al ripristino dello stato legittimo. Rimane ferma l'applicazione delle ulteriori sanzioni eventualmente previste in caso di violazione della disciplina di settore.



aerazione posti all'esterno dell'edificio quando eccedono gli interventi di manutenzione ordinaria;

- costruzione di altana tecnologica;
- coibentazione termica ed acustica dei prospetti degli edifici mediante l'apposizione di pannelli isolanti (isolamento a "cappotto");
- consolidamento e rifacimento parziale delle murature/ strutture portanti con demolizione e ricostruzione, fino a un massimo del 50% delle strutture portanti perimetrali dell'intero edificio;
- consolidamento strutturale;
- rifacimento parziale o totale degli elementi strutturali delle coperture, ferme restando le quote di intradosso.

4. Per gli edifici industriali ed artigianali, e produttivi in genere, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e delle strutture ai fini dell'adeguamento a norme di sicurezza e di antinquinamento nonché quelle finalizzate a un ammodernamento del ciclo produttivo senza aumento di carico urbanistico, eccedenti quelle indicate come manutenzione ordinaria al precedente articolo.<sup>26</sup>

---

### 3. restauro scientifico

1. Gli interventi di restauro scientifico sono costituiti dagli interventi di cui al successivo punto 4 che riguardino unità edilizie che abbiano assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici e sono attuati con le specifiche di cui al punto c) dell'allegato alla L.R. 15/2013 e s.m.i.<sup>27 28</sup>

---

### 4. restauro e risanamento conservativo

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono definiti al punto c) dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.<sup>29 30</sup>

---

<sup>26</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>27</sup> **L.R. 15/2013 Allegato punto c) "restauro scientifico"**: gli interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Il tipo di intervento prevede:

c.1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

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

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

c.3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

c.4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali.

<sup>28</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>29</sup> **D.P.R. 380/2001 art. 3 lett. c) "interventi di restauro e risanamento conservativo"**: gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. 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,

5.	cassato <sup>31</sup>
<b>6. ristrutturazione edilizia</b>	<p>1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono definiti al punto d) dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.<sup>32</sup>, con le precisazioni di cui al seguente comma.</p> <p>2. Gli interventi di ristrutturazione che interessano un intero edificio debbono obbligatoriamente prevedere la pulizia delle facciate su strada, rimuovendo condutture, impianti e loro terminali incompatibili con il decoro degli edifici. Inoltre debbono prevedere l'adeguamento alle norme vigenti in materia di risparmio energetico, secondo il campo di applicazione definito nei requisiti cogenti della famiglia 6.<sup>33</sup></p>
<b>7. nuova costruzione</b>	1. Gli interventi di nuova costruzione sono definiti al punto e) dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. <sup>34 35</sup>

l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

<sup>30</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>31</sup> articolo cassato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>32</sup> **D.P.R. 380/2001 art. 3 lett. d) "interventi di ristrutturazione edilizia"**: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

<sup>33</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>34</sup> **D.P.R. 380/2001 art. 3 lett. e) "interventi di nuova costruzione"**: quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato.

<sup>35</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

---

**8. ristrutturazione urbanistica**

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono definiti al punto f) dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.<sup>36</sup>, con le precisazioni di cui al seguente comma.
2. Qualora la ristrutturazione urbanistica avvenga al di fuori di uno strumento urbanistico attuativo, la ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri richiesti per la nuova costruzione.<sup>37</sup>

---

**9. Interventi pertinenziali**

1. Si definiscono interventi pertinenziali gli interventi che comportano la realizzazione di manufatti che, pur potendo avere una propria individualità fisica ed una propria conformazione strutturale, sono comunque preordinati a soddisfare una esigenza di utilizzo originata dall'edificio principale. Tali manufatti non debbono consentire una destinazione autonoma e diversa da quella di servizio dell'immobile di cui fanno parte o a cui si riferiscono.
  2. A titolo esemplificativo rientrano tra le opere pertinenziali le seguenti: tettoie per la protezione di auto, pro servizi o bassocomodi, casette di legno poste nei giardini, piccoli manufatti al servizio del giardino, giardini d'inverno, piscine ad uso familiare ecc.<sup>38</sup>
  3. I parcheggi e le autorimesse realizzate nell'edilizia esistente costituiscono sempre interventi urbanisticamente pertinenziali alle unità immobiliari servite. Qualora tali interventi siano eseguiti in deroga alle norme urbanistiche del presente RUE ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 e s.m.i.<sup>39</sup>, il vincolo di pertinenzialità deve essere formalizzato mediante uno specifico atto d'obbligo registrato e trascritto da presentarsi alla conclusione dei lavori.
  4. Per tutte le nuove costruzioni successive all'entrata in vigore del RUE l'eventuale realizzazione o installazione di manufatti pertinenziali deve essere inserita nel progetto dell'edificio principale e con esso coordinata, anche come sola ipotesi progettuale. La loro realizzazione dopo la scadenza del titolo potrà avvenire previa acquisizione del titolo edilizio necessario.
  5. Non rientrano nelle pertinenze gli arredi da giardino come definiti nell'Allegato 1 al presente RUE, realizzabili liberamente senza alcun titolo edilizio.
  6. Le opere di arredo eccedenti le caratteristiche dei suddetti arredi da giardino, costituiscono pertinenza a tutti gli effetti e possono essere realizzate attraverso l'apposito titolo edilizio, qualora ammesse dalla norma d'ambito, con le condizioni di cui al comma 1.
  7. Le opere pertinenziali conformi al progetto approvato relativo alla realizzazione dell'edificio residenziale di riferimento, non sono più soggette al parere della CQAP.
- 

<sup>36</sup> **D.P.R. 380/2001 art. 3 lett. f) "interventi di ristrutturazione urbanistica"**: quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

<sup>37</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>38</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>39</sup> **L.122/1989 art. 9 co. 1**: I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni. I parcheggi stessi, ove i piani urbani del traffico non siano stati redatti, potranno comunque essere realizzati nel rispetto delle indicazioni di cui al periodo precedente.

---

8. La nozione di pertinenza ai cui fanno riferimento i precedenti commi è di natura esclusivamente urbanistica e prescinde da ogni implicazione di natura civilistica di cui agli artt. 817 e ss. del Codice Civile, salvo i casi di vincolo pertinenziale per i parcheggi e le autorimesse eseguite in deroga alle norme urbanistiche, di cui al precedente comma 3.<sup>40</sup>

---

**10. Opere accessorie alle costruzioni** 1. Sono opere o parti accessorie delle costruzioni quelle che costituiscono un tutt'uno con l'edificio principale. Costituiscono opere/ elementi accessorie, ad esempio, le seguenti:

- altana, androne, balcone, ballatoio, galleria, loggia, portico-porticato, terrazza, tettoia e pensilina in aderenza al fabbricato principale, veranda, muri di sostegno e di contenimento;
- scale esterne di sicurezza aperte per l'adeguamento degli edifici esistenti.<sup>41</sup>

2. Le opere accessorie, ai fini procedurali, vengono assimilate alle opere pertinenziali seguendone il regime procedurale e abilitativo.

---

**11. Demolizione** 1. Si definisce demolizione l'intervento volto ad eliminare in tutto o in parte un edificio.

2. Costituiscono interventi di demolizione integrale gli interventi che comportano la rimozione, anche se con sostituzione, di oltre il 50% delle strutture portanti perimetrali.

3. L'intervento di demolizione comporta la rimozione delle macerie e la pulizia dell'area di sedime dell'edificio e del lotto.

---

**12. Recupero e risanamento delle aree libere** 1. Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere sono definiti al punto l) dell'allegato alla L.R. 15/2013 e s.m.i..<sup>42 43</sup>

---

**13. Significativi movimenti di terra** 1. I significativi movimenti di terra sono definiti al punto m) dell'allegato alla L.R. 15/2013 e s.m.i..<sup>44 45</sup>

2. Rientrano in tale intervento:

- le opere che alterano il regime idraulico di scolo delle acque;
- le modifiche di quota del terreno che superano di 1 metro, in più o in meno, la quota media preesistente;
- qualunque movimento di terreno che faccia affiorare la falda.

---

<sup>40</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>41</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>42</sup> **L.R. 15/2013 Allegato punto l) "recupero e risanamento delle aree libere"**: gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi con attenzione alla loro accessibilità e fruibilità.

<sup>43</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>44</sup> **L.R. 15/2013 Allegato punto m) "Significativi movimenti di terra"**: i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti. Il Regolamento urbanistico ed edilizio definisce le caratteristiche dimensionali, qualitative e quantitative degli interventi al fine di stabilirne la rilevanza.

<sup>45</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

---

**14. Mutamento di destinazione d'uso**

1. Si definisce mutamento di destinazione d'uso il passaggio da uno all'altro dei singoli usi e relative suddivisioni, così come definiti all'Allegato 1 del presente RUE.
  2. Non costituiscono mutamento di destinazione d'uso e sono attuati liberamente gli interventi di cui all'art. 28, **co. 7**, L.R. 15/2013.<sup>46</sup>
  3. Il mutamento di destinazione d'uso può avvenire con opere o senza opere.
  4. Il mutamento d'uso con opere di manutenzione ordinaria necessarie all'adeguamento fisico alla nuova attività è considerato, ai fini urbanistici e procedurali, mutamento di destinazione d'uso senza opere.<sup>47</sup>
- 

---

<sup>46</sup> **Art. 28 co. 7 L.R. 15/2013:**

Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 metri quadrati. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, secondo quanto previsto dall'articolo 4 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57), purché contenuta entro il limite del 25 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 500 metri quadrati ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 750 metri quadrati. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici.

<sup>47</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

**RUE - ALLEGATO 3**

**DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER LE ISTANZE DA PRESENTARE AL SUE**

**Sezione 1. Documentazione necessaria per la comunicazione e per la comunicazione asseverata di inizio attività edilizia libera (CIL-CILA):** cfr. moduli edilizi unificati di cui all'Atto di coordinamento approvato con delibera G.R. 922/2017 e s.m.i..<sup>48</sup>

**Sezione 2. Documentazione necessaria per la Valutazione preventiva di ammissibilità edilizio-urbanistica**

<i>(atto o elaborato)</i>	<i>(quando occorre)</i>
<b>Documentazione generale</b>	
<b>2.1. Titolo ad intervenire<sup>49</sup></b>	Per gli interventi soggetti a CILA, SCIA o permesso.
<b>2.2. Documentazione catastale<sup>50</sup></b>	Per tutti gli interventi.
<b>2.3. Ricevuta pagamento diritti di segreteria</b>	Per tutti gli interventi.
<b>Documentazione descrittiva stato di fatto e progetto</b>	
<b>2.4. Documentazione fotografica dello stato di fatto<sup>51</sup></b>	Per tutti gli interventi.
<b>2.5. Elaborati grafici dello stato di fatto (rilievo)<sup>52</sup></b>	Per tutti gli interventi.
<b>2.6. Relazione descrittiva<sup>53</sup></b>	Per tutti gli interventi.

<sup>48</sup> sezione modificata con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014 e con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>49</sup> Concerne la legittimazione dell'intestatario, sotto il profilo dell'effettiva disponibilità dell'area o dell'edificio oggetto dell'intervento. La documentazione consiste in:

- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (art. 47, DPR 445/2000) relativa al titolo di disponibilità dell'immobile eventualmente accompagnata da copia dell'atto comprovante il titolo;
- copia dell'eventuale provvedimento di concessione d'uso di suolo pubblico (qualora l'opera insista su suolo pubblico).

<sup>50</sup> La planimetria catastale, se esistente, può essere richiesta qualora possa chiarire aspetti relativi alle fasi costruttive dell'edificio.

<sup>51</sup> Documentazione fotografica idonea ad una lettura completa, chiara ed univoca della consistenza del lotto o dell'immobile oggetto d'intervento (compresi i locali interni se interessati dai lavori), nonché delle aree ed edifici contermini e delle preesistenze vegetazionali. Le immagini sono accompagnate da indicazione planimetrica dei punti di ripresa.

<sup>52</sup> Planimetria generale (di norma in scala 1/1000 o 1/500) che consenta l'individuazione dell'area e dell'immobile oggetto di intervento, con indicazione della toponomastica, delle distanze dai confini e di eventuali specie arboree; rilievo quotato (se necessario al tipo di valutazione richiesto) in scala adeguata (di norma 1/100) delle parti di immobile oggetto di intervento (piante, prospetti e sezioni necessarie a descrivere adeguatamente il manufatto) con indicazioni della destinazione d'uso dei locali, delle altezze interne dei locali e di tutte le informazioni utili a comprendere la consistenza dell'immobile su cui si interviene.

<sup>53</sup> Deve essere redatta sull'apposita modulistica e deve contenere le seguenti informazioni:

- tipologia di intervento (N.C., demolizione, ristrutturazione etc.);
- tipologia del manufatto;
- ubicazione dell'intervento;
- classificazione urbanistica;
- vincoli (di legge, da piani sovraordinati, comunali, fasce di rispetto, servitù di uso pubblico);
- (nel caso si realizzi o si intervenga su un edificio) verifica del rispetto dei valori massimi di edificazione; conteggi superfici utili, accessorie, superfici a verde; verifica standard e parcheggi pertinenziali ed eventuali monetizzazioni degli standard; destinazioni d'uso; ricerca storica, qualora richiesta per la giustificazione dell'intervento;
- descrizione e motivazione delle scelte progettuali di massima (es. per un edificio: struttura, tamponature, infissi esterni, principali caratteristiche dimensionali, scelta dei materiali di finitura e colori e relazione con il contesto).

2.7. Elaborati grafici di progetto <sup>54</sup>	Per tutti gli interventi.
--	---------------------------

**Sezione 3. Documentazione necessaria per la Richiesta di parere preventivo della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio**

<i>(atto o elaborato)</i>	<i>(quando occorre)</i>
<b>Documentazione generale</b>	
<b>3.1. Titolo ad intervenire<sup>55</sup></b>	Per tutti gli interventi.
<b>3.2. Documentazione catastale<sup>56</sup></b>	Per tutti gli interventi.
<b>3.3. Ricevuta pagamento diritti di segreteria</b>	Per tutti gli interventi.
<b>Documentazione descrittiva stato di fatto e progetto</b>	
<b>3.4. Documentazione fotografica dello stato di fatto<sup>57</sup></b>	Per tutti gli interventi.
<b>3.5. Elaborati grafici dello stato di fatto (rilievo)<sup>58</sup></b>	Per tutti gli interventi.
<b>3.6. Relazione descrittiva<sup>59</sup></b>	Per tutti gli interventi.

<sup>54</sup> Gli elaborati devono ricomprendere:

**- Posizionamento del progetto su DB Topografico**

**- Planimetria generale di progetto**, di norma in scala 1/1000 per i PUA o 1/200 per gli edifici, con indicazione quotata delle distanze dai confini e quote planimetriche e altimetriche riferite a strade e percorsi limitrofi; individuazione dei manufatti in progetto e di quelli attigui, di parcheggi, accessi e recinzioni; indicazione di eventuali corsi d'acqua, fasce di rispetto e altri vincoli; ogni altro elemento utile per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza; Per quanto riguarda gli ampliamenti e altre opere sull'esistente, gli elaborati di progetto sopra descritti potranno essere limitati alla parte che viene modificata, senza tralasciare eventuali effetti sulla sagoma e sui prospetti, distanze dai confini etc.

<sup>55</sup> Concerne la legittimazione dell'intestatario del titolo abilitativo edilizio, sotto il profilo dell'effettiva disponibilità dell'area o dell'edificio oggetto dell'intervento. La documentazione consiste in:

- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (art. 47, DPR 445/2000) relativa al titolo di disponibilità dell'immobile eventualmente accompagnata da copia dell'atto comprovante il titolo;
- copia dell'eventuale provvedimento di concessione d'uso di suolo pubblico (qualora l'opera insista su suolo pubblico).

<sup>56</sup> La planimetria catastale, se esistente, può essere richiesta qualora possa chiarire aspetti relativi alle fasi costruttive dell'edificio.

<sup>57</sup> Documentazione fotografica idonea ad una lettura completa, chiara ed univoca della consistenza del lotto o dell'immobile oggetto d'intervento (compresi i locali interni se interessati dai lavori), nonché delle aree ed edifici contermini e delle preesistenze vegetazionali. Le immagini sono accompagnate da indicazione planimetrica dei punti di ripresa.

<sup>58</sup> Planimetria generale (di norma in scala 1/1000 o 1/500) che consenta l'individuazione dell'area e dell'immobile oggetto di intervento, con indicazione della toponomastica, delle distanze dai confini e di eventuali specie arboree; rilievo quotato in scala adeguata (di norma 1/100) delle parti di immobile oggetto di intervento (piante, prospetti e sezioni necessarie a descrivere adeguatamente il manufatto) con indicazioni della destinazione d'uso dei locali, delle altezze interne dei locali e di tutte le informazioni utili a comprendere la consistenza dell'immobile su cui si interviene.

<sup>59</sup> Deve essere redatta sull'apposita modulistica e deve contenere le seguenti informazioni:

- tipologia di intervento (N.C., demolizione, ristrutturazione etc.);
- tipologia del manufatto;
- ubicazione dell'intervento;
- classificazione urbanistica;
- vincoli (di legge, da piani sovraordinati, comunali, fasce di rispetto, servitù di uso pubblico);
- *(nel caso si realizzi o si intervenga su un edificio)* verifica del rispetto dei valori massimi di edificazione; conteggi superfici utili, accessorie, superfici a verde; verifica standard e parcheggi pertinenziali ed eventuali monetizzazioni degli standard; destinazioni d'uso; ricerca storica, qualora richiesta per la giustificazione dell'intervento;
- descrizione e motivazione delle scelte progettuali di massima (es. per un edificio: struttura, tamponature, infissi esterni, principali caratteristiche dimensionali, scelta dei materiali di finitura e colori e relazione con il contesto).



3.7. Asseverazione di conformità <sup>60</sup>	Per tutti gli interventi.
3.8. Elaborati grafici di progetto <sup>61</sup>	Per tutti gli interventi.

**Sezione 4. Documentazione necessaria per la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA):** cfr. moduli edilizi unificati di cui all'Atto di coordinamento approvato con delibera G.R. 922/2017 e s.m.i..<sup>62</sup>

**Sezione 5.** cassata<sup>63</sup>

**Sezione 6. Documentazione necessaria per la richiesta di permesso di costruire:** cfr. moduli edilizi unificati di cui all'Atto di coordinamento approvato con delibera G.R. 922/2017 e s.m.i..<sup>64</sup>

**Sezione 7. Documentazione necessaria per l'Autorizzazione paesaggistica<sup>65</sup>**

<i>(atto o elaborato)</i>	<i>(quando occorre)</i>
<i>Documentazione generale</i>	
<b>7.1. Titolo ad intervenire<sup>66</sup></b>	Per tutti gli interventi.
<b>7.2. Ricevuta pagamento diritti di segreteria</b>	Per tutti gli interventi.
<i>Documentazione descrittiva stato di fatto e progetto</i>	
<b>7.3. Documentazione fotografica dello stato di fatto<sup>67</sup></b>	Per tutti gli interventi.
<b>7.4. Elaborati grafici dello stato di fatto (rilievo)<sup>68</sup></b>	Per tutti gli interventi.

<sup>60</sup> Dichiarazione, provvista di data certa, del progettista abilitato, che asseveri, ai sensi dell'art. 481 del codice penale, la legittimità degli edifici oggetto di intervento e la conformità dei lavori agli strumenti urbanistici adottati e approvati e al presente RUE, alle norme di sicurezza e igienico-sanitarie, compatibilmente con il livello di dettaglio del progetto stesso.

<sup>61</sup> Gli elaborati devono ricomprendere:

- **Posizionamento del progetto su DB Topografico**

- **Planimetria generale di progetto**, di norma in scala 1/1000 per i PUA o 1/200 per gli edifici, con indicazione quotata delle distanze dai confini e quote planimetriche e altimetriche riferite a strade e percorsi limitrofi; individuazione dei manufatti in progetto e di quelli attigui, di parcheggi, accessi e recinzioni; indicazione di eventuali corsi d'acqua, fasce di rispetto e altri vincoli; ogni altro elemento utile per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza; Per quanto riguarda gli ampliamenti e altre opere sull'esistente, gli elaborati di progetto sopra descritti potranno essere limitati alla parte che viene modificata, senza tralasciare eventuali effetti sulla sagoma e sui prospetti, distanze dai confini etc.

<sup>62</sup> sezione modificata con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014 e con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>63</sup> sezione cassata con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>64</sup> sezione modificata con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014 e con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>65</sup> sezione modificata con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>66</sup> Concerne la legittimazione dell'instetario del titolo abilitativo edilizio, sotto il profilo dell'effettiva disponibilità dell'area o dell'edificio oggetto dell'intervento. La documentazione consiste in:

- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (art. 47, DPR 445/2000) relativa al titolo di disponibilità dell'immobile eventualmente accompagnata da copia dell'atto comprovante il titolo;
- copia dell'eventuale provvedimento di concessione d'uso di suolo pubblico (qualora l'opera insista su suolo pubblico).

<sup>67</sup> Documentazione fotografica idonea ad una lettura completa, chiara ed univoca della consistenza del lotto o dell'immobile oggetto d'intervento, nonché delle aree ed edifici contermini e delle preesistenze vegetazionali. Le immagini sono accompagnate da indicazione planimetrica dei punti di ripresa.

7.5. Relazione paesaggistica <sup>69</sup>	Per gli interventi non ricompresi nell'allegato B al D.P.R. 31/2017 e s.m.i..
7.6. Relazione paesaggistica semplificata <sup>70</sup>	Per gli interventi ricompresi nell'allegato B al D.P.R. 31/2017 e s.m.i.
7.7. Asseverazione di conformità <sup>71</sup>	Per tutti gli interventi.
7.8. Elaborati grafici dello stato legittimo <sup>72</sup>	Nei casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 <sup>73</sup> e s.m.i.
7.9. Elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e stato legittimo <sup>74</sup>	

<sup>68</sup> Planimetria quotata dello stato attuale dell'area di intervento inserita in un più ampio ambito di riferimento, di dimensioni idonee per la valutazione del contesto paesaggistico, contenente: il rilievo planimetrico e altimetrico della zona, l'indicazione dei limiti di proprietà, costruzioni e manufatti esistenti, accessi carrabili e pedonali rispetto alla viabilità principale, modalità di distribuzione interna del lotto, spazi di parcheggio pubblici e privati, il rilievo degli spazi verdi con indicazione delle essenze arboree principali, l'indicazione di fasce di protezione e/o rispetto di impianti tecnologici, infrastrutture, cimiteri, ecc., l'indicazione del bene oggetto di tutela; profili e sezioni quotati di dimensioni idonee per la valutazione del contesto paesaggistico; piante di stato di fatto in scala almeno 1:100 (per immobili particolarmente estesi in scala 1:200 con particolari 1:100) di tutti i piani, adeguatamente quotati, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali; prospetti di stato di fatto di tutti i fronti dell'edificio in scala almeno 1:100 (per immobili particolarmente estesi in scala 1:200 con particolari 1:100) con l'indicazione di materiali di finitura con relativi colori, grondaie, pluviali, camini, pannelli solari, impianti tecnologici; sezioni trasversali e longitudinali (almeno 2) nei punti maggiormente significativi.

<sup>69</sup> Redatta secondo quanto previsto dal D.P.C.M. 12/12/2005 e s.m.i..

<sup>70</sup> Redatta sul modulo di cui all'Allegato D al D.P.R. 31/2017 e s.m.i.

<sup>71</sup> Dichiarazione del progettista abilitato che assevera, ai sensi dell'art. 481 del codice penale, la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati e approvati ed al RUE.

<sup>72</sup> Copia dell'ultimo progetto presentato per l'immobile per il quale sia stato rilasciato un titolo abilitativo (o presentata una DIA o SCIA eseguibile). Ove ciò non sia possibile, tale documentazione può essere sostituita da copia della planimetria catastale d'impianto.

<sup>73</sup> **D.Lgs. 42/2004 art. 167 co.4:** L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:

- a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

<sup>74</sup> Gli elaborati devono ricomprendere tutte le piante, le sezioni e i prospetti in scala adeguata (di norma in scala 1/100) necessari ad evidenziare, attraverso la sovrapposizione dei due disegni, le differenze tra l'ultimo stato legittimato (o, nei casi previsti, la planimetria catastale d'impianto) e il rilievo del manufatto. Devono essere evidenziati con campitura rossa tutti gli elementi rilevati che nello stato legittimo o non erano presenti, o sono stati tamponati, o si trovano in posizione diversa da quanto indicato; devono essere evidenziati con campitura gialla gli elementi presenti nello stato legittimo che, viceversa, si rileva che siano assenti o demoliti o spostati.

<b>7.10. Elaborati grafici di progetto</b> <sup>75</sup>	Per tutti gli interventi, con esclusione del caso in cui l'autorizzazione integri solo un accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167, commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
<b>7.11. Elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e progetto (giallo e rosso)</b> <sup>76</sup>	Per tutti gli interventi su manufatto esistente e per le varianti, con esclusione del caso in cui l'autorizzazione integri solo un accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167, commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

## Sezione 8. Documentazione necessaria per il Programma di Riconversione e Ammodernamento dell'Attività Agricola

<i>(atto o elaborato)</i>	<i>(quando occorre)</i>
<i>Documentazione generale</i>	
<b>8.1. Documentazione catastale</b> <sup>77</sup>	Per tutti gli interventi.
<i>Documentazione descrittiva stato di fatto e progetto</i>	
<b>8.1bis. Documentazione fotografica dello stato di fatto</b> <sup>78</sup>	Per tutti gli interventi.
<b>8.2. Elaborati grafici dello stato di fatto (rilievo)</b> <sup>79</sup>	Per tutti gli interventi.
<b>8.3. Relazione descrittiva</b> <sup>80</sup>	Per tutti gli interventi.

<sup>75</sup> Planimetria generale di progetto dell'area di intervento inserita in un più ampio ambito di riferimento, di dimensioni idonee per la valutazione del contesto paesaggistico, contenente: il disegno dei lotti, numerati progressivamente, con indicazione delle sagome di ingombro massimo, delle altezze massime, delle distanze dai confini e dalle strade, le strade e i marciapiedi, le piazze, i percorsi pedonali, ciclabili, carrabili, il disegno del verde e delle essenze arboree, i parcheggi pubblici e privati, le eventuali opere di mitigazione, il sistema di smaltimento/recupero delle acque piovane (presenza di vasche di laminazione, ecc.); Profili e sezioni quotati di dimensioni idonee per la valutazione del contesto paesaggistico; piante di progetto in scala almeno 1:100 (per immobili particolarmente estesi in scala 1:200 con particolari 1:100) di tutti i piani, adeguatamente quotati, con l'indicazione della Superficie utile (Su) e delle destinazioni d'uso dei singoli locali; prospetti di progetto di tutti i fronti dell'edificio in scala almeno 1:100 (per immobili particolarmente estesi in scala 1:200 con particolari 1:100), con indicazione di materiali di finitura con relativi colori, grondaie, pluviali, camini, pannelli solari, impianti tecnologici e quanto di rilevante per valutare la qualità finale formale dell'intervento; sezioni trasversali e longitudinali (almeno 2) nei punti maggiormente significativi; per gli interventi sull'esistente le sezioni di progetto dovranno essere eseguite nelle stesse posizioni dello stato di fatto; rendering 3D computerizzato, assonometria o fotomontaggio, realizzato anche manualmente, del progetto comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento per consentire la valutazione di compatibilità e adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico.

<sup>76</sup> Gli elaborati devono ricomprendere tutte le piante, le sezioni e i prospetti in scala adeguata (di norma 1/100) necessari ad evidenziare, attraverso la sovrapposizione dei due disegni, le differenze tra lo stato di fatto (rilievo) e il progetto. Devono essere evidenziati con campitura rossa tutti gli elementi che nel progetto sono di nuova realizzazione o vengono tamponati; devono essere evidenziati con campitura gialla gli elementi esistenti che vengono demoliti comprese le nuove aperture di porte e finestre. Eventuali elementi sostituiti (demoliti e ricostruiti nella stessa posizione) sono evidenziati con un tratteggio giallo e rosso.

<sup>77</sup> Elenco e planimetrie catastali di tutti i fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali.

<sup>78</sup> Rilievo fotografico, compresa aerofotogrammetria satellitare e riprese prospettiche dal suolo, con individuazione degli aspetti peculiari del paesaggio e dei manufatti presenti. Le immagini sono accompagnate da indicazione planimetrica dei punti di ripresa.

<sup>79</sup> Planimetria dello stato di fatto dell'azienda con indicazione del relativo riparto colturale, delle infrastrutture di servizio, del perimetro delle corti aziendali; planimetria di dettaglio delle corti, con indicazione dei fabbricati esistenti e delle loro destinazioni d'uso; rilievo degli edifici; lay out aziendale di fatto.

<sup>80</sup> Relazione sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni e della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), con descrizione dettagliata della situazione aziendale e delle previsioni di sviluppo conseguenti alle opere per cui si chiede il permesso di costruire, orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli, tempi previsti, motivazione dell'impossibilità di utilizzare, ai fini abitativi e aziendali, fabbricati eventualmente esistenti nell'azienda; deve inoltre contenere l'attestazione della veridicità degli elementi forniti.

<b>8.4. Elaborati grafici di progetto<sup>81</sup></b>	Per tutti gli interventi.
<b>8.5. Programma di investimenti ed eventuali previsioni di ricorso a finanziamenti pubblici<sup>82</sup></b>	Per tutti gli interventi.
<b>8.6. Schema di atto unilaterale d'obbligo<sup>83</sup></b>	Per tutti gli interventi.

<sup>81</sup> Planimetria di progetto dell'azienda con indicazione del relativo riparto colturale, delle infrastrutture di servizio, del perimetro della corte aziendale destinata ad accogliere le nuove costruzioni, dei fabbricati di progetto, delle loro dimensioni e della loro destinazione d'uso, dei fondi o porzioni di fondo che vengono asserviti alle costruzioni, in ragione delle potenzialità edificatorie utilizzate; per la costruzione di alloggio aziendale, l'area asservita corrisponderà all'intera azienda; planimetria di dettaglio delle corti interessate dagli interventi; lay out aziendale di progetto.

<sup>82</sup> Deve essere redatto sulla base della modulistica di adesione agli interventi di ammodernamento delle aziende agricole nel contesto del Programma di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna vigente al momento della presentazione del PRA e deve comprendere, in particolare:

- il bilancio economico di partenza – normalmente l'ultima annata agraria o, in caso di eventi climatici avversi, una delle ultime tre; in caso di giovani imprenditori al primo insediamento, il bilancio di partenza sarà stimato in base allo stato di fatto;
- il quadro degli investimenti previsti ed il loro crono programma;
- il bilancio di previsione ad investimenti realizzati, comprensivo degli ammortamenti degli edifici, anche abitativi, da realizzare, redatto secondo parametri confrontabili con quelli a base del bilancio di partenza e, per le nuove produzioni, sulla base di dati medi reperibili in bibliografia;

con determina del dirigente responsabile del SUE potrà essere adottato uno schema semplificato del programma di investimenti da utilizzarsi qualora:

- il PRA non sia presentato da azienda di nuovo insediamento;
- il conduttore dell'azienda abbia reddito agricolo e tempo di lavoro agricolo superiori al 50% di quelli complessivi (ridotti al 25% per le zone definite come svantaggiate);
- non si preveda la realizzazione di nuovi alloggi;
- non si preveda il superamento degli indici o la riduzione delle superfici fondiarie minime di cui al presente RUE.

<sup>83</sup> Deve essere redatto sulla base della modulistica di adesione agli interventi di ammodernamento delle aziende agricole nel contesto del Programma di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna vigente al momento della presentazione del PRA e contenere l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del PRA, fissato in dieci anni, l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al subingresso del nuovo conduttore nell'atto unilaterale d'obbligo ai medesimi patti e condizioni, le destinazioni d'uso degli edifici da realizzare, l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso per dieci anni, le sanzioni convenzionali a carico del soggetto attuatore per l'inosservanza degli obblighi stabiliti, nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate; deve altresì contenere il vincolo di asservimento di fondi o porzioni di fondo, in ragione delle potenzialità edificatorie utilizzate, di durata trentennale.