



COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO
(Provincia di Modena)

REGOLAMENTO EDILIZIO

(Legge Regionale n° 33/1990 modificata e integrata)

PARTE SECONDA

DEFINIZIONI, PARAMETRI E INTERVENTI

*Approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale:
n. 78 del 20/07/2000 e
n. 84 del 07/09/2000
Parere della Regione Emilia Romagna,*

*ai sensi dell'art. 16, 1° comma, L.R. n. 33/90 e s.m.,
datato 18/12/2000.*

*Elaborazione a cura del Gruppo di lavoro del Comune di
Pavullo nel Frignano
aderente al Coordinamento per la formazione dei nuovi
Regolamenti Edilizi Comunali
organizzato dalla Lega delle Autonomie Locali dell'Emilia Romagna
con la consulenza generale: prof. ing. Celestino Porrino.*

**Assessore al Servizio Edilizia Privata:
Dott. Romani Massimo**

*Gruppo di lavoro del Comune di Pavullo nel Frignano
composto da:*
**Dott. Giovanelli Giampaolo
Dott. Ing. Piacquadio Carlo Mario
Geom. Guidicelli Fabrizio
Collaboratrice Amministrativa Lavacchielli Daniela**

SOMMARIO

II - DEFINIZIONI, PARAMETRI E INTERVENTI

Capitolo I. DEI PARAMETRI URBANISTICI

Art. 1	Centro abitato	Pag. 1
Art. 2	Territorio urbanizzato	Pag. 1
Art. 3	Comparto di intervento unitario (CA)	Pag. 1
Art. 4	Superficie territoriale (ST)	Pag. 2
Art. 5	Superficie per opere di urbanizzazione primaria (U1)	Pag. 2
Art. 6	Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (U2)	Pag. 3
Art. 7	Standards urbanistici	Pag. 3
Art. 8	Superficie per opere di urbanizzazione generale (UG)	Pag. 3
Art. 9	Potenzialità edificatoria (PE)	Pag. 4
Art. 10	Carico urbanistico (CU)	Pag. 4
Art. 11	Categoria e classe catastale	Pag. 4
Art. 12	Capacità insediativa (CI)	Pag. 5
Art. 13	Superficie fondiaria (SF)	Pag. 5
Art. 14	Superficie minima di intervento (SM)	Pag. 5
Art. 15	Area dell'insediamento (AI)	Pag. 6

Capitolo II. DEGLI INTERVENTI URBANISTICI

Art. 16	Interventi urbanistici preventivi	Pag. 7
Art. 17	Richiesta di intervento urbanistico	Pag. 7
Art. 18	Perimetri dei comparti urbanistici di attuazione	Pag. 8
Art. 19	Aree destinate agli standards urbanistici	Pag. 8
Art. 20	Iniziativa dei proprietari	Pag. 9
Art. 21	Inerzia dei proprietari	Pag. 9
Art. 22	Analisi di impatto ambientale (A.I.A)	Pag. 9
Art. 23	Studio di impatto ambientale (S.I.A.)	Pag. 10
Art. 24	Piano di sviluppo aziendale (P.S.A.)	Pag. 10
Art. 25	Superficie agricola utilizzata (S.A.U.)	Pag. 10
Art. 26	Imprenditore agricolo a titolo principale	Pag. 11

Capitolo III. DEI PARAMETRI EDILIZI

Art. 27	Edificio, unità edilizia (UE)	Pag. 12
Art. 28	Unità tipologica, tipo edilizio	Pag. 12
Art. 29	Area di pertinenza	Pag. 12
Art. 30	Area cortiliva	Pag. 12
Art. 31	Edificio residenziale	Pag. 13
Art. 32	Edificio unifamiliare	Pag. 13
Art. 33	Unità immobiliare (UI)	Pag. 13
Art. 34	Abitazione	Pag. 13
Art. 35	Definizioni particolari	Pag. 14
Art. 36	Superficie lorda (SL)	Pag. 14
Art. 37	Superficie utile (SU)	Pag. 14

Art. 38 Parti che non costituiscono superficie utile	Pag. 15
Art. 39 Superficie principale (S.pr.)	Pag. 15
Art. 40 Superficie accessoria (S.ac.)	Pag. 16
Art. 41 Involucri leggeri rimovibili	Pag. 16
Art. 42 Indice di utilizzazione territoriale (UT)	Pag. 17
Art. 43 Indice di utilizzazione fondiaria (UF)	Pag. 17
Art. 44 Volume lordo (VL)	Pag. 17
Art. 45 Volume utile (VU)	Pag. 17
Art. 46 Indice di densità territoriale (DT)	Pag. 18
Art. 47 Indice di densità fondiaria (DF)	Pag. 18
Art. 48 Superficie coperta (SC)	Pag. 18
Art. 49 Rapporto di copertura (RC)	Pag. 18
Art. 50 Superficie permeabile (SP)	Pag. 18

Capitolo IV. DELLE ALTEZZE E DELLE DISTANZE

Art. 51 Sagoma dell'edificio	Pag. 20
Art. 52 Fronte dell'edificio	Pag. 20
Art. 53 Aperture: luci e vedute	Pag. 20
Art. 54 Parete finestrata	Pag. 20
Art. 55 Pareti prospicienti	Pag. 21
Art. 56 Altezza del fronte (AF)	Pag. 21
Art. 57 Quota media del terreno	Pag. 22
Art. 58 Piano di un edificio	Pag. 22
Art. 59 Altezza interna di piano (AP)	Pag. 23
Art. 60 Altezza interna del locale (AL)	Pag. 23
Art. 61 Soppalco	Pag. 23
Art. 62 Altezza di un edificio	Pag. 24
Art. 63 Distanza di un edificio (D)	Pag. 24
Art. 64 Indice di visuale libera (VL)	Pag. 24
Art. 65 Misura della distanza	Pag. 24
Art. 66 Distanza da un confine di proprietà (D1)	Pag. 25
Art. 67 Distanza da un confine di zona (D2)	Pag. 26
Art. 68 Distanza da un altro edificio (D3)	Pag. 27
Art. 69 Riduzione delle distanze	Pag. 28

Capitolo V. DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI MANUTENZIONE

Art. 70 Manutenzione ordinaria (MO)	Pag. 29
Art. 71 Manutenzione straordinaria (MS)	Pag. 29

Capitolo VI. DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO PER CONSERVAZIONE

Art. 72 Restauro Scientifico (R1)	Pag. 31
Art. 73 Restauro e Risanamento conservativo (R2)	Pag. 32
Art. 74 Ristrutturazione tipologica (R3)	Pag. 32
Art. 75 Ripristino tipologico (R4)	Pag. 33
Art. 76 Cambio della destinazione d'uso (R5)	Pag. 34
Art. 77 Recupero per conservazione dei giardini e siti storici (R6)	Pag. 35

Art. 78 Miglioramento e adeguamento antisismico (R7)	Pag. 35
Art. 79 Ristrutturazione edilizia conservativa dell'involucro esterno (R8)	Pag. 36
Art. 80 Recupero abitativo sottotetto	Pag. 37

Capitolo VII. DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO PER TRASFORMAZIONE

Art. 81 Ristrutturazione edilizia (T1)	Pag. 38
Art. 82 Ristrutturazione con ampliamento (T2)	Pag. 38
Art. 83 Opere interne di adeguamento igienico-funzionale (T3)	Pag. 39
Art. 84 Opere esterne di adeguamento estetico-architettonico (T4)	Pag. 39
Art. 85 Eliminazione delle barriere architettoniche (T5)	Pag. 40
Art. 86 Installazione di impianti tecnologici (T6)	Pag. 40
Art. 87 Realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati (T7)	Pag. 41
Art. 88 Ristrutturazione urbanistica (T8)	Pag. 41
Art. 89 Demolizione e recupero del sedime (T9)	Pag. 42

Capitolo VIII. DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE

Art. 90 Demolizione e ricostruzione (C1)	Pag. 43
Art. 91 Ampliamento di edificio esistente (C2)	Pag. 43
Art. 92 Nuova costruzione (C3)	Pag. 43
Art. 93 Attrezzatura del territorio (C4)	Pag. 44
Art. 94 Modificazione del suolo (C5)	Pag. 44
Art. 95 Depositi a cielo aperto (C6)	Pag. 45
Art. 96 Costruzioni temporanee (C7)	Pag. 45
Art. 97 Arredo urbano (C8)	Pag. 46
Art. 98 Allestimento del verde (C9)	Pag. 46
Art. 99 Campi per attività sportive e ricreative (C10)	Pag. 46
Art.100 Recinzioni, passi carrai e rampe (C11)	Pag. 47
Art.101 Opere cimiteriali (C12)	Pag. 48
Art.102 Distribuzione automatica di carburante (C13)	Pag. 48
Art.103 Demolizione di rottami (C14)	Pag. 49
Art.104 Coltivazione di cave (C15)	Pag. 49
Art.105 Campeggi (C16)	Pag. 49
Art.106 Occupazione di suolo pubblico (C17)	Pag. 50
Art.107 Impianti di pubblicità o propaganda (C18)	Pag. 50

Capitolo IX. DEI PARCHEGGI

Art.108 Parcheggi di urbanizzazione primaria (P1)	Pag. 51
Art.109 Parcheggi di urbanizzazione secondaria (P2)	Pag. 51
Art.110 Parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici (P3)	Pag. 52

Capitolo X. DEGLI USI URBANISTICI

Art.111 Usi residenziali (1)	Pag. 53
Art.112 Usi sociali a livello di quartiere (2)	Pag. 53
Art.113 Usi terziari diffusi (3)	Pag. 53
Art.114 Usi terziari specializzati (4)	Pag. 54
Art.115 Usi produttivi urbani (5)	Pag. 55
Art.116 Usi produttivi agricoli (6)	Pag. 56
Art.117 Usi speciali (7)	Pag. 57

II - DEFINIZIONI, PARAMETRI E INTERVENTI

Capitolo I ***DEI PARAMETRI URBANISTICI***

Art. 1 **Centro abitato**

1. Il perimetro di un centro abitato è quello che risulta delimitato dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente, anche ai fini dell'applicazione del D.P.R. n. 147/1993, in esecuzione del Nuovo Codice della Strada.
2. In assenza di tale delimitazione, ed ai fini del suo aggiornamento, per centro abitato si intende un aggregato continuo di unità edilizie servite da strade e/o altri spazi di uso pubblico. Il relativo perimetro è approvato con delibera del Consiglio Comunale.

Art. 2 **Territorio urbanizzato**

1. Il perimetro di un territorio urbanizzato è quello che risulta delimitato dal P.R.G. vigente, anche ai fini dell'applicazione della L.R. n. 47/1978 modificata e integrata. Coincide con il “centro edificato” di cui all’Art. 18 della L. n. 865/1971.
2. In assenza di tale delimitazione, ed ai fini del suo aggiornamento, per territorio urbanizzato si intende un aggregato continuo di tutte le aree edificate compresi i lotti interclusi e le relative aree di urbanizzazione primaria, secondaria e generale. Il relativo perimetro è approvato con delibera del Consiglio Comunale.

Art. 3 **Comparto di intervento unitario (CA)**

1. Il comparto di intervento unitario è la porzione di territorio destinata all’attuazione di un intervento urbanistico preventivo, pubblico o privato. Esso può comprendere, al suo interno, aree di diverse proprietà e con diverse destinazioni d’uso, edificate e non.
2. I comparti di intervento unitario CA debbono essere considerati unità minime di intervento urbanistico. Per la loro attuazione, é sempre prescritta la elaborazione e l’approvazione di un progetto completo ed unitario, salvo quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente.

3. Sulla base del progetto approvato, i CA possono essere attuati per parti, attraverso lotti funzionali, secondo un programma di attuazione approvato contestualmente al progetto ed inserito quale parte integrante della convenzione fra Comune e soggetto attuatore.

4. Il comparto di intervento unitario, in generale, comprende, al suo interno:

- - la superficie per opere di urbanizzazione primaria,
- - la superficie per opere di urbanizzazione secondaria, (salvo quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente)
- - la superficie fondiaria.

5. Inoltre, ove del caso, il comparto di intervento unitario può comprendere, al suo interno:

- - la superficie per opere di urbanizzazione generale,
- - la superficie sottoposta a particolari vincoli di rispetto.

6. Ai fini della sua attuazione, il comparto di intervento unitario è sempre delimitato da un perimetro continuo, o da più perimetri continui individuanti parti disgiunte.

Art. 4 **Superficie territoriale (ST)**

1. La superficie territoriale ST è rappresentata dall'insieme della superficie fondiaria e della superficie per opere di urbanizzazione primaria, compresi i parcheggi e le aree per verde e servizi individuate nelle tavole di P.R.G. all'interno del comparto di intervento, salva diversa specificazione grafica o normativa. La ST si misura al netto delle strade esistenti a meno che le stesse non rientrino nella classificazione di tipo E o F secondo la suddivisione in zone del territorio comunale fatta dal P.R.G.

Art. 5 **Superficie per opere di urbanizzazione primaria (U1)**

1. La superficie per opere di urbanizzazione primaria U1 è la somma di tutte le superfici complessivamente destinate alle diverse opere di urbanizzazione primaria, e cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l' idoneità insediativa in senso tecnico.

2. Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- a) le strade e gli spazi di sosta e parcheggio;
- b) le fognature e gli impianti di depurazione;
- c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
- d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- e) la pubblica illuminazione;
- f) il verde attrezzato.

3. Per le definizioni in materia stradale si fa riferimento all'Art. 3 del D.Lg. n° 285/1992.

4. Alla superficie U1 si applica lo standard delle opere di urbanizzazione primaria. Detta superficie resta vincolata ad uso pubblico, e come tale viene ceduta gratuitamente al Comune; fatte salve, ove del caso, le possibilità di monetizzazione sostitutiva ai sensi dell'Art. 46 della L.R. n°47/1978 modificata e integrata, in attuazione del Piano dei Servizi .

Art. 6

Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (U2)

1. La superficie per opere di urbanizzazione secondaria U2 è la somma di tutte le superfici destinate alle diverse opere di urbanizzazione secondaria, e cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa (residenziale o non) con funzione sociale.

2. Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
- g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- h) i parcheggi pubblici.

3. Alla superficie U2 si applica lo standard delle opere di urbanizzazione secondaria relativo alle zone classificate di tipo F e G negli strumenti urbanistici. Detta superficie resta vincolata ad uso pubblico, e come tale viene ceduta gratuitamente al Comune nella misura corrispondente allo standard prescritto; fatte salve, ove del caso, le possibilità di monetizzazione sostitutiva ai sensi dell'Art. 46 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata, in attuazione del Piano dei Servizi.

Art. 7

Standards urbanistici

1. Gli standards urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2). Essi sono stabiliti, per i diversi tipi di insediamento e di zona, dagli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi di legge.

Art. 8

Superficie per opere di urbanizzazione generale (UG)

1. La superficie per opere di urbanizzazione generale UG è la somma di tutte le superfici destinate ad infrastrutture ed attrezzature tecniche, funzionali e sociali, che non sono al diretto servizio di uno specifico insediamento, ma sono preordinate invece ad un'utilizzazione pubblica di carattere generale.

Art. 9

Potenzialità edificatoria (PE)

1. Si definisce potenzialità edificatoria PE di un'area la quantità edilizia massima - edificabile, trasformabile o conservabile - consentita dalla completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici vigenti. Essa può essere espressa in superficie o in volume, definiti come nel R.E, oppure in altra corrispondente unità di misura definita dagli strumenti urbanistici stessi.
2. La completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi degli strumenti vigenti su di un'area, ne esclude ogni ulteriore applicazione indipendentemente da frazionamenti e passaggi di proprietà successivi.
3. Ai fini del calcolo della PE di un'area, non vengono presi in considerazione i frazionamenti che determinino una PE maggiore di quella consentita dalle norme degli strumenti urbanistici vigenti al momento del frazionamento stesso, o comunque che siano stati effettuati in contrasto con le suddette norme.

Art. 10

Carico urbanistico (CU)

1. Si definisce carico urbanistico CU di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale; tale CU si valuta applicando i relativi standards delle opere di urbanizzazione alle dimensioni ed alle attività funzionali dell'insediamento stesso.
2. E' pertanto aumento del CU, l'aumento dei parametri dimensionali e/o del numero di unità immobiliari; come pure il cambio della destinazione d'uso, con o senza trasformazione fisiche, rispetto alla classificazione degli usi urbanistici o a quella delle categorie di cui all'art. 2 della L.R. 46/88, e/o classi catastali, quando ciò comporta l'aumento delle esigenze di cui al precedente comma 1, sempre che tale cambio di destinazione riguardi più di 30 mq. o più del 30% della superficie utile SU dell'unità immobiliare.

Art. 11

Categoria e classe catastale

1. Categoria catastale e classe catastale sono attribuzioni delle singole unità immobiliari (particelle catastali) operate dal Catasto (edilizio e rurale) a fini di perequazione fiscale, secondo quanto previsto dal D.M. 6/11/1984, e precisamente:

- - la categoria, è l'attributo che ne indica le caratteristiche fisiche intrinseche;
- - la classe, è l'attributo che ne indica il livello di redditività economica.

2. Le destinazioni d'uso - ordinarie e permanenti - delle singole unità immobiliari sono classificate in corrispondenza delle categorie e classi catastali, o a queste attribuibili per analogia.

3. L'attribuzione catastale di categoria e classe ad un'unità immobiliare, o la relativa modificazione, non producono l'effetto di legittimarne, per ciò stesso, l'uso urbanistico indipendentemente dalle classificazioni e prescrizioni dello strumento urbanistico vigente.

4. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia ovvero dalla autorizzazione rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

Art. 12

Capacità insediativa (CI)

1. Si definisce capacità insediativa CI di un intervento urbanistico o edilizio, il numero di abitanti teorici insediabili secondo il rapporto medio convenzionale di un abitante ogni 30 m². di superficie utile SU, oppure di un abitante ogni 100 m³. di volume utile VU. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$CI = SU/30 \quad ; \quad CI = VU/100$$

2. Valori diversi della CI si applicano solo nei casi espressamente indicati dagli strumenti urbanistici vigenti, nonché dall'Art. 13 della L.R. n. 47/1978 modificata e integrata.

Art. 13

Superficie fondiaria (SF)

1. La superficie fondiaria SF è la superficie di un lotto direttamente destinato o destinabile all'uso edificatorio, oppure di un lotto su cui già insistono edifici, al netto di eventuali superfici individuate per opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale indicate dagli strumenti urbanistici - generali e di dettaglio - preliminarmente all'esecuzione del progetto; al lordo invece, della quota di aree da destinarsi a parcheggi di urbanizzazione eventualmente richiesta dalle norme di zona. Ad essa si applica l'indice di utilizzazione fondiaria o l'indice di densità fondiaria, o altro parametro edilizio stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 14
Superficie minima di intervento (SM)

1. La superficie minima d'intervento SM è la minima ST oppure la minima SF, stabilita dagli strumenti urbanistici vigenti, come condizione necessaria affinché sia ammesso effettuare l'intervento urbanistico-edilizio sulla superficie stessa.
2. Qualora la SM risulti ripartita fra diverse proprietà, l'intervento dovrà essere da queste richiesto congiuntamente, in ragione della rispettiva titolarità.
3. L'obbligo di rispettare la SM non si applica nei casi in cui gli strumenti urbanistici vigenti stabiliscono una disciplina edilizia particolareggiata che consente interventi relativi alle singole unità immobiliari oppure in presenza di casi in cui è previsto dal P.R.G. una deroga.

Art. 15
Area dell'insediamento (AI)

1. Si definisce area dell'insediamento AI, la superficie fondiaria SF di un insediamento all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, delimitata da opere di recinzione e/o come tale individuata catastalmente o progettualmente.
2. La misura della AI si utilizza, nei casi di cui al comma 1, per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai fini del calcolo del contributo di concessione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.

Capitolo II
DEGLI INTERVENTI URBANISTICI

Art. 16
Interventi urbanistici preventivi

1. Gli interventi urbanistici preventivi sono quelli disposti, per l'attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.), ed in base alle previsioni del relativo Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) quando esistente, mediante gli strumenti attuativi di dettaglio e cioè:
 - . Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
 - . Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P);

- . Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata (P.P.);
- . Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata (P.R.);
- . Programma Integrato di Intervento (P.I.I.);
- . Programma di recupero urbano (P.Re.U.);
- . Programma di riqualificazione urbana (P.Ri.U.e P.R.U.S.T.).

2. I contenuti dei piani urbanistici di dettaglio di cui al comma precedente, i loro elaborati costitutivi, le relative procedure di formazione ed approvazione, ed i tempi di attuazione, sono stabiliti dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente, nonché dal P.R.G. e dal P.P.A., nei casi di legge. Si applicano inoltre le norme del R.E., in quanto compatibili.

Art. 17

Richiesta di intervento urbanistico

1. Per gli interventi urbanistici preventivi di iniziativa privata, il proponente presenta al Sindaco la richiesta di intervento ai sensi della L.R. n. 47/1978 modificata ed integrata.
2. Tale richiesta deve contenere le generalità e la titolarità del Richiedente, l'abilitazione del Progettista e l'elenco degli allegati che costituiscono il piano urbanistico di dettaglio. Salvo diversa indicazione del P.R.G., gli allegati minimi richiesti sono quelli di cui all'Art. 49 della L.R. n. 47/1978 modificata ed integrata.
3. Le richieste di intervento sono sottoposte al parere della C.E. ed al parere di cui all'art. 18 della L.R. n. 33/1990, modificata ed integrata e sono approvate dall'Organo comunale competente con le procedure di cui alla L.R. n. 47/1978 modificata ed integrata.
La loro esecuzione è comunque subordinata alla stipula della relativa convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore, ed alla relativa trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

Art. 18

Perimetri dei comparti urbanistici di attuazione

1. I perimetri dei comparti di intervento unitario CA, entro i quali si applica un piano urbanistico di dettaglio, sono graficamente individuati dal P.R.G..
2. In sede di elaborazione del progetto di dettaglio relativo al CA, qualora le indicazioni grafiche del P.R.G. riguardanti il perimetro e le suddivisioni interne del CA cadano in prossimità - ma non coincidano - con elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto o su mappe in scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, i limiti di rispetto obbligatori, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e di

suddivisione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio.

3. Nei casi di cui al comma precedente, l'approvazione del piano urbanistico di dettaglio del CA vale come approvazione della corrispondente variante di rettifica delle indicazioni di P.R.G., ai sensi dell'Art. 3 comma 5° della L.R. n° 46/1988 modificata e integrata.

4. Rientrano nelle suddette rettifiche anche le modifiche dei confini del comparto mediante possibilità di scorporo di aree dei proprietari renitenti, sempre che dette aree siano di importanza marginale e ciò sia possibile topograficamente.

Art. 19

Aree destinate agli standards urbanistici

1. Le aree destinate agli standards urbanistici sono generalmente ricavate e attrezzate all'interno del comparto di intervento unitario CA.

2. Nei casi in cui il P.R.G. lo prevede, tali aree possono anche essere reperite al di fuori del CA, purché in conformità alle previsioni del P.R.G. stesso, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del CA almeno gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

3. Nei casi in cui il P.R.G. lo prevede, quando trattasi di zona territoriale omogenea di tipo B o di altra zona di completamento assimilabile, ai sensi dell'Art. 13 della L.R. n. 47/1978 modificata ed integrata, la cessione delle aree destinate agli standards urbanistici può essere sostituita dal pagamento di un corrispondente onere monetario stabilito, per i vari casi, dall'apposita Deliberazione Consiliare, e destinato al fondo per l'attuazione delle opere di urbanizzazione, secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi.

4. Qualora, in sede di elaborazione degli strumenti di attuazione del P.R.G. specificati ai punti 1),2),3),4) e 5) del comma 2, art. 18 della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii., il perimetro del comparto cada in prossimità' ma non coincide con elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto o su mappe in cui siano riportati i confini catastali e/o di proprietà', le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, ecc....., dette linee grafiche possono essere portate a coincidere con i rispettivi elementi di suddivisione reale del territorio. Allo stesso modo, il perimetro del comparto potrà' subire lievi modifiche, escludendo da esso aree marginali come localizzazione e come importanza, se ciò' sia possibile topograficamente e a condizione che i proprietari di tali aree non intendono dare attuazione al comparto.

Art. 20

Iniziativa dei proprietari

1. I Piani Particolareggiati di iniziativa privata ed i Piani di Recupero di iniziativa privata, sono promossi solidalmente e pro-quota da tutti i proprietari degli immobili compresi nel relativo CA, i quali, preventivamente autorizzati, propongono il progetto di Piano all'approvazione comunale.

2. In caso di disaccordo fra i proprietari, è data facoltà di iniziativa, per la promozione, ai proprietari di aree e di edifici che rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili compresi nel CA, salvo quanto precisato dallo strumento urbanistico vigente. In tal

caso i promotori dovranno comunque, nella proposta di Piano, fare salvi i diritti reali degli altri proprietari in base all'applicazione delle norme urbanistiche ed edilizie.

3. I proponenti attueranno il Piano per le quote di loro competenza; sulle restanti parti, in caso di perdurante inerzia dei proprietari, si procederà con interventi sostitutivi.

Art. 21

Inerzia dei proprietari

1. In caso di inerzia dei proprietari nella formazione e/o attuazione di un Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, le procedure di intervento sostitutivo, previste dalla legge, risultano come di seguito specificato.

2. Nel caso di inerzia nella formazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero di iniziativa privata (facente parte delle previsioni dell'eventuale P.P.A.), il Comune può procedere all'adozione del Piano Particolareggiato o di Recupero di iniziativa pubblica, per il medesimo comparto, secondo quanto previsto dall'Art. 25 della L.R. n° 47/1978 e dall'Art. 28 della L. n° 457/1978.

3. Nel caso di inerzia nell'attuazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero di iniziativa privata (facente parte delle previsioni dell'eventuale P.P.A.), il Comune può procedere, nei confronti dei proprietari inadempienti, all'attuazione pubblica delle previsioni del Piano, secondo quanto previsto dall'Art. 23 della L. n° 1150/1942, dall'Art. 13 della L. n° 10/1977 e dall'Art. 28 della L. n° 457/1978.

Art. 22

Analisi di impatto ambientale (AIA)

Si fa' riferimento alla normativa espressa dal D.P.C.M. n.377 del 10.08.'88, (Regolamentazione delle pronunce di compatibilità' ambientale di cui all'art.6 della legge 08.07.'86 n. 349, recante istituzione del Ministero dell'ambiente e norme in materia di danno ambientale) .

Art. 23

Studio di impatto ambientale (S.I.A.)

1. Lo studio di impatto ambientale (S.I.A.) è lo strumento tecnico specifico che consente la valutazione della compatibilità ambientale di un progetto urbanistico, edilizio o infrastrutturale, in un determinato contesto, anche secondo ipotesi progettuali alternative, e con possibili soluzioni di mitigazione degli effetti.

2. Lo studio S.I.A., articolato nei tre quadri di riferimento Programmatico, Progettuale ed Ambientale, è redatto in conformità alle norme tecniche di cui al D.P.C.M. 27/12/1988, ai fini della formulazione del giudizio di compatibilità di cui all'Art. 6 della L. n° 349/1986.

3. Lo studio S.I.A. è richiesto per gli interventi che rientrano nelle categorie indicate dal D.P.C.M. n° 377/88; può inoltre essere richiesto, nei casi di maggiore rilevanza o in quelli eventualmente indicati dal P.R.G. vigente, anche per ulteriori categorie di interventi previste nell'Allegato II alla Direttiva CEE n° 337/85, in applicazione dell'Art. 40 della L. n° 146/94.

Art. 24

Piano di sviluppo aziendale (P.S.A.)

1. Il Piano di Sviluppo Aziendale (o interaziendale) P.S.A. è lo strumento di programmazione economica dell'azienda agricola singola o associata, compilato ed approvato in conformità a quanto previsto dal Regolamento C.E.E. 2328/1991 e dal testo coordinato di deliberazione della Giunta Regionale E.R. pubblicato sul B.U.R. n° 85/1988.

2. Il P.S.A. può essere anche utilizzato solo a fini urbanistico-edilizi, in attuazione dell'art. 40 della L.R. n. 47/1978 modificata ed integrata. In tal caso la sua redazione ed approvazione, quando ciò è previsto dal P.R.G. vigente, può essere semplificata, ma comunque deve dimostrare esaurientemente le caratteristiche dell'azienda agricola prima e dopo gli interventi urbanistico-edilizi richiesti, e la loro utilità aziendale.

3. Quando il P.S.A. è utilizzato a fini urbanistico-edilizi, i relativi interventi sono subordinati alla stipula di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto.

4. Per quanto riguarda le norme procedurali per l'approvazione dei Piani di Sviluppo Aziendali e Interaziendali occorre fare riferimento alla Deliberazione della Giunta Provinciale n.1207 del 19.09.'95 e successiva modifica n.650 del 03.11.'98.

Art. 25

Superficie agricola utilizzata (S.A.U.)

1. La superficie agricola utilizzata S.A.U. di un'azienda agricola, è la superficie fondiaria complessiva di tutti i terreni agricoli di proprietà dell'azienda e sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria, al netto dei sedimi catastalmente classificati come improduttivi.

2. Ai fini urbanistico-edilizi, la S.A.U. non può comunque risultare inferiore alla minima unità colturale di cui all'Art. 846 del Codice Civile. La minima unità colturale rappresenta la UM che consente la realizzazione di servizi agricoli (6.2), salvo diversa indicazione del P.R.G. vigente.

3. Quando l'azienda agricola è costituita da fondi disgiunti, la consistenza della S.A.U. deve essere dimostrata dal Titolare mediante atto unilaterale d'obbligo con vincolo di servitù immobiliare registrata e trascritta.

Art. 26

Imprenditore agricolo a titolo principale

1. Si definisce imprenditore agricolo a titolo principale il soggetto che - secondo la propria posizione fiscale - dedica all'attività agricola almeno i due terzi del tempo di lavoro e ne ricava almeno i due terzi del reddito complessivo.
2. Nelle zone definite svantaggiate dalla Direttiva C.E.E. n° 268/1975, la quota parte di cui al comma precedente è ridotta al 50%.

Capitolo III ***DEI PARAMETRI EDILIZI***

Art. 27 **Edificio, unità edilizia (UE)**

1. Edificio è una costruzione immobile che delimita uno spazio fruibile.
2. Si definisce unità edilizia UE, con la relativa area di pertinenza, l'entità edilizia individuata o individuabile come edificio autonomo e unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale ed architettonico. La definizione non comprende quei manufatti minori che abbiano un mero carattere accessorio e/o tecnologico di servizio.

Art. 28 **Unità tipologica, tipo edilizio**

1. Per unità tipologica si intende una unità edilizia che sia unitariamente riconoscibile e classificabile come tipo edilizio.
2. Per tipo edilizio si intende un distinto concetto di edificio, il cui processo edilizio formativo ha prodotto un insieme di caratteri pertinenti individuati ed individuabili, relativi rispettivamente ai materiali, alle strutture, all'impianto distributivo ed alla risoluzione linguistica; cosicché dal riconoscimento di tali caratteri nell'edificio considerato, risulti possibile attribuire l'appartenenza di un'unità tipologica al tipo stesso; e dalla maggiore o minore completezza dei caratteri tipologici, risulti possibile attribuirne un maggiore o minore livello di tipicità.

Art. 29 **Area di pertinenza**

1. Si definisce area di pertinenza di un'unità edilizia l'area, catastalmente o progettualmente individuata, posta in durevole rapporto di subordinazione con l'unità immobiliare.

2. Per gli edifici esistenti, l'area di pertinenza è catastalmente individuata, salvo che tale individuazione sia in contrasto con le norme dello strumento urbanistico vigente. Per le nuove costruzioni deve essere individuata progettualmente, e come tale deve essere accatastata.

Art. 30

Area cortiliva

1. Si definisce area cortiliva di una o più unità edilizie la superficie scoperta, catastalmente o progettualmente individuata, posta al diretto servizio delle unità edilizie stesse ed a tale scopo attrezzata per la ricreazione, i movimenti, i depositi, ecc.. Pertanto l'area cortiliva può essere minore o maggiore dell'area di pertinenza.

Art. 31

Edificio residenziale

1. Si definisce edificio residenziale un'unità edilizia comprendente una o più unità immobiliari, destinate o destinabili ad abitazioni private per una quota parte prevalente, cioè superiore alla metà della SU dell'unità edilizia; mentre la restante parte della SU può essere destinata o destinabile ad usi non residenziali, purché compatibili.

Art. 32

Edificio unifamiliare

1. Si definisce edificio unifamiliare, anche ai sensi della delibera Cons. Reg. n. 849 e n. 850 del 04/03/1998, un'unità edilizia destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un solo nucleo familiare; tale unità edilizia deve essere isolata .

2. Ai fini della gratuità della concessione edilizia per interventi di recupero e ampliamento fino al 20%, l'edificio unifamiliare deve essere tale sia prima che dopo l'intervento.

Art. 33

Unità immobiliare (UI)

1. Si definisce unità immobiliare UI, con o senza area di pertinenza, la minima entità edilizia, come censita nel Catasto, che risulti idonea ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinata catastalmente.

Art. 34

Abitazione

1. Si definisce abitazione un'unità immobiliare destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un nucleo familiare (anche di un solo componente), che presenti almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti dalle norme vigenti per l'uso residenziale. In particolare i requisiti minimi sono fissati dal D.M. 5/7/1975. Inoltre l'alloggio deve sempre essere dotato di spazi accessori di servizio di superficie accessoria (S.ac.) (cantina, soffitta, ripostiglio, ecc.), in misura proporzionata e comunque non superiore al 100% del totale della superficie utile Su., con un minimo di m². 4. Tale dotazione è vincolante nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, e quando preesistente.

Art. 35

Definizioni particolari

1. Terrazza. Si definisce terrazza un piano praticabile scoperto, posto in elevazione, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti.
2. Balcone. Si definisce balcone un ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile da porta – finestra, delimitato da parapetto e sostenuto da mensole o a sbalzo.
3. Loggia. Si definisce loggia una parte coperta dell'edificio che si apre direttamente all'esterno su uno o più lati, o anche su tutti i lati.
4. Portico. Si definisce portico uno spazio coperto con funzione di passaggio che ha almeno un lato aperto sull'esterno, delimitato da pilastri o colonne.
5. Altana. Si definisce altana una loggia rialzata al di sopra del tetto, a guisa di torretta.
6. Veranda. Si definisce veranda una loggia chiusa da vetrate. Essa può anche avere una funzione di "serra" per lo sfruttamento dell'energia solare.
7. Ballatoio. Si definisce ballatoio un balcone continuo con funzione di percorso.
8. Tettoia o pensilina. Si definisce Tettoia o pensilina una copertura posta a protezione dello spazio sottostante, che rimane prevalentemente aperto sui lati.
9. Galleria. Si definisce galleria un ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.
10. Androne. Si definisce androne una galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.
11. Chiosco. Si definisce chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.
12. Gazebo. Si definisce gazebo un chiosco da giardino, aperto, con funzione panoramica.

Art. 36

Superficie lorda (SL)

1. La superficie lorda SL di un'unità edilizia o immobiliare, è data dalla somma di tutte le superfici costruite, comunque praticabili e utilizzabili, calcolate al lordo delle strutture e di tutte le altre componenti tecniche, ma escludendo le pensiline a sbalzo, i cornicioni e gli spioventi.

Art. 37 **Superficie utile (SU)**

1. La superficie utile SU di un'unità edilizia o immobiliare, è una misura convenzionale, che dipende dalla sua superficie principale (S.pr.) come definita dai successivi Articoli.

2. La SU si calcola escludendo comunque dal computo quelle parti dell'unità edilizia o immobiliare che per definizione non costituiscono superficie utile secondo quanto specificato all'articolo seguente.

3. La misura della SU si utilizza normalmente ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale UT e dell'indice di utilizzazione fondiaria UF, a meno dei casi in cui gli strumenti urbanistici vigenti stabiliscano specificatamente un diverso criterio.

Art. 38 **Parti che non costituiscono superficie utile**

1. Non costituiscono superficie utile SU, e quindi non entrano nel computo della superficie principale né della superficie accessoria, i seguenti tipi di spazi costruiti:

- a) le superfici, coperte o scoperte, non praticabili o non utilizzabili;
- b) i lastrici solari non accessibili, oppure di uso comune;
- c) le scale e le rampe, con i relativi pianerottoli intermedi, e con quelli di arrivo se di distribuzione a più UI;
- d) i vani ascensore e montacarichi e relativi locali macchine;
- e) gli spazi delimitati, non praticabili, con altezza di piano AP < 1,80 m.;
- f) gli aggetti ed incassi aperti, di profondità < 0,60 m., che costituiscono un semplice motivo architettonico, anche se praticabili;
- g) gli spazi aperti di collegamento, quali portici e gallerie, quando sono vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio, registrata e trascritta;
- h) gli spazi aperti di soggiorno, quali terrazze e loggiati, quando sono vincolati con servitù permanente di uso pubblico, registrata e trascritta;
- i) le autorimesse pertinenziali, singole o collettive, realizzate ai sensi della L. n° 122/1989 art.2 comma 2, fino a 2 m²./10m³;
- j) le superfici coperte da pensiline a sbalzo, pergolati, chioschetti ed altre simili costruzioni leggere da giardino, complementari ed ornamentali, purché a carattere pertinenziale e classificabili come costruzioni di tipo C8;
- k) le superfici del tutto e permanentemente scoperte, anche se attrezzate per attività sportive e ricreative, comprese le piscine, purché a carattere pertinenziale;

- l) gli spazi tecnici di alloggiamento ed i serbatoi relativi ad impianti tecnici di servizio;
- m) gli androni, i ballatoi, i porticati, le gallerie e simili spazi aperti (almeno da due lati), solo se condominiali.

Art. 39 **Superficie principale (S.pr.)**

1. La superficie principale S.pr. di un'unità edilizia, altrimenti detta superficie abitabile, è data dalla somma di tutte le superfici nette di pavimento, a tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni principali dell'attività cui l'unità edilizia è destinata.
2. La S.pr. si calcola al netto degli ingombri di strutture, strati isolanti, intercapedini, cavetti impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre; ed escludendo dal computo quelle parti che vengono definite superficie accessoria S.ac..
3. La misura della S.pr. si utilizza sempre per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai fini del calcolo del contributo di concessione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi. Infatti la S.pr. corrisponde alla "superficie utile abitabile" di cui all'Art. 3 del D.M. 10/5/1977, al quale fanno riferimento le relative Tabelle Parametriche Regionali.

Art. 40 **Superficie accessoria (S.ac.)**

1. La superficie accessoria S.ac. di un'unità edilizia, è data dalla somma di tutte le superfici nette di pavimento, a tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni accessorie dell'attività cui l'unità edilizia è destinata.
2. Costituiscono pertanto S.ac.:
 - a) tutti i locali condominiali ad uso di servizio, in comune;
 - b) tutti i locali per impianti tecnici e di servizio, non suscettibili di altri usi;
 - c) le cantine e gli altri locali di servizio e di sgombero di altezza utile non superiore a 2,55 m e di superficie finestrata non superiore a 1/16;
 - d) i sottotetti destinati ad uso che non comportano la permanenza continuativa di persone e di altezza utile interna non superiore a 1,60 m (misurata come media dell'andamento dell'intera falda, senza tenere conto di eventuali partizioni). Ogni locale ricavato nei sottotetti sopra definiti, potrà avere aperture esterne (lucernai, abbaini, finestre, portefinestre) nel rapporto massimo complessivo di 1/16 della superficie di pavimento;
 - e) le autorimesse pertinenziali ad uso privato, eccedenti quelle che non costituiscono SU, di altezza utile non superiore a 2,55 m;
 - f) gli androni, i ballatoi, nonché i porticati e le gallerie e simili spazi aperti, almeno da due lati, di collegamento, non condominiali;

- g) i balconi, le terrazze, le logge, le altane, e simili spazi aperti di soggiorno, privi di serramenti;
- h) un ripostiglio per ciascuna unità immobiliare, avente superficie netta non superiore a 4,00 m².;
- i) i serbatoi destinati allo stoccaggio di prodotti.

j) le scale interne alle U.I., conteggiate nella loro proiezione orizzontale, una sola volta.

3. La S.ac. si calcola al netto degli ingombri di strutture, strati isolanti, intercapedini, cavedi impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre; ed escludendo dal computo quelle parti che per definizione non costituiscono superficie utile.

Art. 41 **Involucri leggeri rimovibili**

1. 1. Gli spazi fruibili delimitati da involucri leggeri e rimovibili, cioè privi di rigidità propria, quali teli, membrane e simili, se hanno un carattere di temporaneità, non rientrano nel calcolo della Su, in quanto costruzioni di tipo C7; tuttavia, se ed in quanto ammessi dagli strumenti urbanistici, devono essere sottoposti a concessione edilizia o ad autorizzazione a seconda del tipo di intervento di cui trattasi. In ogni caso, a tali costruzioni si applicano le norme di distanza.

Art. 42 **Indice di utilizzazione territoriale (UT)**

1. L'indice di utilizzazione territoriale UT è il rapporto tra la superficie utile SU delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie territoriale ST del comparto di intervento unitario CA. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$UT = SU/ST$$

2. Quando la potenzialità edificatoria PE è espressa in volume o in numero di abitazioni, risulta analogamente: $UT = PE/ST$.

Art. 43 **Indice di utilizzazione fondiaria (UF)**

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

$$UF = SU/SF$$

2. Quando la potenzialità edificatoria PE è espressa in volume o in numero di abitazioni, risulta analogamente: $UF = PE/SF$.

Art. 44

Volume lordo (VL)

1. Il Volume lordo VL di un'unità edilizia o immobiliare è la somma dei prodotti delle relative superfici lorde SL dei vari piani, moltiplicate ciascuna per la relativa altezza misurata al lordo del solaio soprastante.

Art. 45

Volume utile (VU)

1. Il volume utile VU di un'unità edilizia o immobiliare è la somma dei prodotti delle relative superfici utili SU dei vari piani, moltiplicate ciascuna per la rispettiva altezza di piano AP. In tale calcolo all'altezza di piano, quando risulti maggiore, si attribuisce convenzionalmente un limite superiore pari a 4,40 m..

Art. 46

Indice di densità territoriale (DT)

1. L'indice di densità territoriale DT è il rapporto tra il volume utile VU delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie territoriale ST del comparto di intervento unitario CA. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$DT = VU/ST$$

Art. 47

Indice di densità fondiaria (DF)

1. L'indice di densità fondiaria DF è il rapporto tra il volume utile VU delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie fondiaria SF del lotto edificabile. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$DF = VU/SF$$

Art. 48
Superficie coperta (SC)

1. La superficie coperta SC di un edificio (costituito da una o più unità edilizie), è la proiezione sul piano orizzontale delle strutture perimetrali del suo involucro, ad eccezione di quelle completamente sotto il livello del suolo, esclusi i balconi e le pensiline a sbalzo di dimensioni inferiore a 1,50 m. e gli altri corpi aggettanti, che costituiscono un semplice motivo architettonico, i cornicioni e gli spioventi nel limite massimo di 1,20 m..

Art. 49
Rapporto di copertura (RC)

1. Il rapporto di copertura RC è il rapporto tra la superficie coperta SC dell'edificio e la superficie fondiaria SF del lotto. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$RC = SC/SF$$

Art. 50
Superficie permeabile (SP)

1. La superficie permeabile SP di un lotto è la porzione (inedificata) della sua SF che viene lasciata priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

2. Le superfici pavimentate con elementi alveolati o grigliati posati a secco, si considerano permeabili nella misura del 70%.

3. Gli strumenti urbanistici fissano, ove del caso, a seconda della zona e dell'uso, l'incidenza minima percentuale che deve essere attribuita alla SP nei progetti di sistemazione delle aree cortilive; analogamente, ne fissano la minima dotazione di alberature di alto fusto, che comunque non deve essere inferiore ad un albero ogni 100 m²..

Capitolo IV
DELLE ALTEZZE E DELLE DISTANZE

Art. 51

Sagoma dell'edificio

1. La sagoma di un edificio è la figura solida delimitata dai vari piani - verticali, orizzontali e inclinati - che contengono tutte le facce esterne dell'edificio stesso, esclusi i balconi e le pensiline a sbalzo di dimensione inferiore a 1,50 m. e gli aggetti che costituiscono un semplice motivo architettonico, i cornicioni e gli spioventi nel limite massimo di 1,20 m..

2. La proiezione sul piano orizzontale della sagoma dell'edificio coincide con la sua superficie coperta SC.

Art. 52

Fronte dell'edificio

1. Il fronte di un edificio è la superficie piana (o curva) delimitata dai vari spigoli - verticali, orizzontali e inclinati - che delimitano una faccia esterna dell'elevazione dell'edificio stesso, senza tenere conto di quegli incassi e di quegli aggetti (e di altre modeste irregolarità) che costituiscono un semplice motivo architettonico, come pure di pensiline a sbalzo, cornicioni e spioventi.

Art. 53

Aperture: luci e vedute

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

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

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

Art. 54

Parete finestrata

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

Art. 55

Pareti prospicienti

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

2. Per affacciamento diretto, si intende la proiezione ortogonale, rispetto al piano della veduta, del suo asse mediano.

Art. 56 **Altezza del fronte (AF)**

1. Si definisce altezza di un fronte di un edificio AF l'altezza di ciascun fronte di un edificio misurata sulla proiezione delle parti che compongono il fronte oggetto della valutazione su di un piano verticale passante per la superficie più sporgente (quella cioè più vicina all'osservatore).

2. Dalla figura geometrica così ricavata, che avrà come base l'intersezione del piano verticale con il piano del terreno naturale o piano di campagna, tenendo conto delle eventuali modifiche di cui al successivo comma 7, come documentato nella planimetria rappresentante lo stato di fatto di cui al comma 3 dell'art. 22 del presente R.E., va calcolata l'altezza media ponderata ottenuta come valore medio (ponderato) delle varie altezze riferite alle aree in cui è scomponibile la figura medesima.

3. Gli elementi da considerare sono:

- la quota media della base (intersezione del piano verticale con il piano del terreno naturale o piano di campagna, come documentato nella planimetria rappresentante lo stato di fatto di cui al comma 3 dell'art. 22 del presente R.E. (parte prima);

- la quota media dell'elemento di coronamento (cornicione, bordo superiore della linea di gronda, bordo superiore del parapetto chiuso,).

4. L'altezza del fronte così misurata non potrà in nessun caso risultare superiore al valore dell'altezza ammessa nella zona dalle norme di P.R.G.

5. Eventuali elementi emergenti al di sopra della copertura quali altane, torrette, extracorsa vani ascensori e locali tecnologici, purché completamente contenuti all'interno del perimetro delle pareti esterne ed entro un angolo di 45° riferito all'orizzontale dell'elemento di coronamento, non rientrano nel calcolo della AF.

6. Sono sempre fatte salve le disposizioni relative al rispetto dei vincoli aeroportuali di cui alla L. 58/63.

7. In ogni caso il piano di campagna preesistente, pavimentato o non pavimentato, non può essere modificato, fatte salve, ovviamente, rampe e scale di accesso:

- • per più' di 0,80 m. nella quota originaria e del 20% nella pendenza assoluta della scarpata, quando la pendenza media del terreno non supera il 10% ;
- • per più' di 1,00 m. nella quota originaria e del 30% nella pendenza assoluta della scarpata, quando la pendenza media del terreno è contenuta tra il 10% ed il 20% ;
- • per più' di 1,20 m. nella quota originaria e del 35% nella pendenza assoluta della scarpata, quando la pendenza media è maggiore del 30%

8 L'altezza del muro di contenimento a confine non deve superare, in ogni suo punto, l'altezza massima consentita al comma precedente. Nel caso il piano di campagna presenti accentuate e particolari irregolarità morfologiche, tali da non rientrare nella casistica di cui al comma 7, le quote di riferimento e le necessarie modifiche del piano di campagna stesso, dovranno essere assegnate dal competente ufficio tecnico comunale, anche in deroga ai limiti previsti al comma precedente, nel rispetto dei principi generali fissati dal presente articolo e dalla normativa vigente.

9. Per una migliore comprensione delle definizioni di AF vengono riportate alcune esemplificazioni grafiche, allegate a seguito dell'art. 58 del presente R.E. – Seconda Parte.

Art. 57

Quota media del terreno

1. La quota media del terreno esterno (pavimentato o no) circostante un edificio, è la quota altimetrica media riferita allo sviluppo dell'intero perimetro di spicco dell'edificio stesso rispetto al terreno circostante.

2. Il suo calcolo, quando il terreno non è orizzontale, si effettua sommando alla quota altimetrica del punto più basso di detto perimetro, l'altezza media del terreno (a questa riferita) calcolata come quoziente tra l'area integrale dell'altezza stessa in funzione dello sviluppo completo del perimetro, e la lunghezza del perimetro stesso .

Art. 58

Piano di un edificio

1. Piano di un edificio è la porzione di spazio racchiusa tra due solai, delimitata in tutto o in parte da pareti perimetrali, o anche priva di pareti perimetrali; il solaio superiore può presentarsi piano, inclinato o voltato.

2. Il piano di un edificio può essere così definito in base alla posizione che esso assume rispetto alla quota media del terreno esterno circostante, pavimentato o no, nello stato di fatto in cui si trova:

. Piano interrato, quando l'intradosso del suo solaio superiore rimane in ogni punto ad una quota che non supera quella del terreno circostante per più di 0,90 mt.;

. Piano seminterrato, quando il suo pavimento rimane in ogni punto ad una quota inferiore a quella del terreno circostante per almeno 1,30 m.;

. Piano terra, quando il suo pavimento rimane in ogni punto ad una quota che non supera quella del terreno circostante per più di 1,30 m.;

. Piani in elevazione: rialzato, primo, secondo, ecc., sono tutti gli altri piani dell'edificio, il cui pavimento si trova ad una quota superiore a quella del piano terra;

. Piano sottotetto (o di soffitta), quando il suo solaio superiore è quello di copertura, piano, inclinato o voltato, e la relativa altezza AP risulta $< 2,40$ m..

- Negli interventi di recupero a fini abitativi, ai sensi della L.R. n.11/1998, e' richiesta $AP > 2,20$ m., pur continuandosi a considerare tale il sottotetto.

Art. 59

Altezza interna di piano (AP)

1. L'altezza interna di piano AP, è la distanza tra l'estradosso del solaio inferiore e l'intradosso del solaio superiore, misurata senza tenere conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari.

2. Quando il solaio superiore è inclinato o voltato, la misura media convenzionale di AP viene ricavata dal rapporto VU/SU; escludendo dalla relativa misura quelle parti del locale che eventualmente presentassero $AP < 1,80$ m., e che perciò non costituiscono SU ne VU.

Art. 60 **Altezza interna del locale (AL)**

1. L'altezza interna del locale AL è la distanza netta tra il pavimento ed il soffitto o controsoffitto, misurata senza tenere conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari.

2. Quando il soffitto o controsoffitto del locale è inclinato o voltato, la misura media convenzionale di AL viene ricavata dal rapporto tra il volume netto interno del locale e la superficie del suo pavimento; escludendo dalla relativa misura quelle parti del locale che eventualmente presentassero $AL < 1,80$ m., e che perciò non costituiscono Su ne Vu.

3. L'altezza netta interna AL rappresenta la prestazione richiesta ai locali abitabili ai fini del soddisfacimento del requisito della disponibilità di spazi minimi, ed in particolare della rispondenza al D.M. 5/7/1975 per l'edilizia abitativa.

Art. 61 **Soppalco**

1. I soppalchi possono essere destinati a spazi di fruizione per attività principale se rispettano i requisiti cogenti della parte terza , allegato A/1, famiglia 7 requisito cogente 7.2

I locali divisi dal soppalco concorrono nel calcolo della S.pr. e della S.ac., a seconda che si tratti di spazi per attività principali o di spazi per attività secondarie.

Art. 62 **Altezza di un edificio**

1. L'altezza di un edificio può essere definita sia come misura metrica, sia come numero di piani:
 - - come misura metrica, si considera l'altezza AF del suo fronte più alto;
 - - come numero di piani, se ne considera il numero massimo escludendo il piano interrato ed il piano sottotetto.

Art. 63

Distanza di un edificio (D)

1. La distanza D di un edificio, da un altro edificio o da un confine considerato, è la misura, sul piano orizzontale, della congiungente i due punti più vicini, posti rispettivamente sul perimetro della SC dell'edificio stesso, e su quello della SC dell'altro edificio oppure sul confine considerato.
2. Ai fini della misura della D, non si tiene conto delle recinzioni (C11) e delle strutture leggere da giardino (C8) che non configurino SU.
3. Nel caso di pareti prospicienti, la D è la misura minima relativa all'affacciamento diretto della veduta più svantaggiata.

Art. 64

Indice di visuale libera (VL)

1. L'indice di visuale libera VL di un fronte edilizio, rispetto a un altro fronte o a un confine considerato, è il rapporto tra la distanza D del fronte stesso e la sua altezza AF. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$VL = D/AF$$

Art. 65

Misura della distanza

1. La distanza D di un edificio (da un altro edificio o da un confine considerato) si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato, con i criteri di cui ai precedenti articoli.
2. Le misure delle distanze da considerare sono:
 - . D1 = distanza da un confine di proprietà
 - . D2 = distanza da un confine di zona,
 - . D3 = distanza da un altro edificio.

3. Per le misure delle distanze di cui al comma precedente, nonché per gli indici di visuale libera VL conseguenti, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti.

4. Le norme sulle misure minime delle distanze stabilite agli articoli seguenti non si applicano per la realizzazione di recinzioni (C11) e strutture leggere da giardino, per le quali sono però da rispettare le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

Art. 66

Distanza da un confine di proprietà (D1)

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

D1 = valore preesistente,

VL = valore preesistente.

2. Negli interventi di recupero che comportano modifiche della sagoma di edifici esistenti, i valori da rispettare per le parti modificate (in aggiunta) sono:

D1 = m. 5,00 per pareti finestrate,

VL = 0,5 per pareti finestrate,

3. Negli interventi di nuova costruzione e nella generalità dei casi, i valori da rispettare sono:

D1 = m. 5,00,

VL = 0,5.

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

5. Per costruzioni temporanee C7, per costruzioni di arredo urbano C8, per campi per attività sportive e ricreative C10, e per costruzioni che si sviluppino solo al piano interrato ed a condizione che questo sia completamente interrato rispetto al piano di campagna esistente al momento della richiesta di concessione od autorizzazione, fatte salve distanze minori di edifici esistenti, ed a meno che non si costruisca in aderenza, la distanza può essere ridotta fino a:

D1 = 1,50 m. nella generalità dei casi,

D1 = 0,00 m. per rampe a cielo aperto,
e per i manufatti completamente interrati

rispetto al piano di campagna esistente al momento della
richiesta di concessione/autorizzazione.

6. Il muro di cinta, inteso come muro avente facce isolate, emergenti dal suolo, separate da ogni altra costruzione, di altezza non superiore a 1,50 m, con destinazione alla demarcazione alla linea di confine, non è considerato per il computo della distanza.

I muri di contenimento di scarpate o terrapieni naturali non sono considerati per il computo delle distanze limitatamente alle parti che adempiono a tale funzione.

I muri o le opere murarie di contenimento di terrapieni creati artificialmente, rientrano nel concetto di costruzione e sono soggetti alla normativa sulle distanze, ad eccezione delle opere murarie di

contenimento finalizzate alla sistemazione del terreno, previste all'art. 56 comma 7, nei limiti di altezza previsti da tale disposizione.

7. In base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato nelle forme di legge, registrato, trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato ai documenti della richiesta di concessione edilizia, è consentito costruire con valori di D1 e di VL inferiori a quelli indicati ai commi precedenti, come pure costruire sul confine.

Art. 67

Distanza da un confine di zona (D2)

1. Agli effetti dell'applicazione dei distacchi dai limiti di zona di P.R.G., sono considerati tali quelli che delimitano le zone omogenee classificate A, B, C, D, E, F e G, trascurando quindi le delimitazioni delle varie sottozone interne. Non si considera limite di zona la delimitazione fra zone omogenee A, B, C, inoltre non si considera limite di zona la delimitazione tra zone omogenee F e G.

2. Per la distanza D2 ed il relativo indice VL, i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3, 4 e 5 del precedente Articolo; valori inferiori non sono mai ammessi.

3. Nel caso che la zona F (attrezzature di interesse generale) sia in particolare una zona stradale, la distanza D2 dal confine stradale è fissata dagli strumenti urbanistici vigenti in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa. In assenza di tali specifiche indicazioni, i valori da rispettare, in conformità a quanto previsto dal Decreto di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, sono, per i diversi tipi di strada:

A - Autostrade:

D2 =60,00 m. fuori dai centri abitati (5,00 m per le recinzioni)

D2 =30,00 m. nei centri abitati (3,00 m per le recinzioni)

B - Strade extraurbane principali:

D2 =40,00 m. fuori dai centri abitati (5,00 m per le recinzioni)

D2 =20,00 m. nei centri abitati (0,00 m per le recinzioni)

C - Strade extraurbane secondarie:

D2 =30,00 m. fuori dai centri abitati (3,00 m per le recinzioni)

D2 =10,00 m. nei centri abitati (0,00 m per le recinzioni)

D - Strade urbane di scorrimento:

D2 =20,00 m. nei centri abitati (3,00 m per le recinzioni)

E - Strade urbane di quartiere:

D2 =5,00 m. nei centri abitati (0,00 m per le recinzioni)

F - Strade locali e altre strade non classificate:

D2 =10,00 m. fuori dai centri abitati (3,00 m per le recinzioni)

D2 = 5,00 m. nei centri abitati (0,00 m per le recinzioni).

4. Nel caso che la zona F sia in particolare una zona ferroviaria, la distanza dalla zona o dal binario ferroviario è fissata dagli strumenti urbanistici vigenti in osservanza dell'Art. 235 della L. n° 2248/1865 e degli Artt. 49 e 50 del D.P.R. n° 753/1980. In assenza di tali specifiche indicazioni, i

valori da rispettare sono:

- . D2 = 40,00 m. fuori dai centri abitati (0,00 m per le recinzioni);
- . D2 = 30,00 m. nei centri abitati (0,00 m per le recinzioni).

5 Nel caso di ampliamenti e/o sopraelevazioni è consentito derogare alle distanze stabilite ai commi precedenti, al fine di assicurare l'allineamento al fabbricato esistente. La richiesta di concessione/autorizzazione o la denuncia di inizio attività', deve essere corredata da nulla osta dell'ente proprietario della strada, recante idonea e sufficiente motivazione sull'inesistenza di cause ostative alla suddetta deroga quali, ad esempio, la ridotta visibilità' di viaria.

6. Sono fatte salve eventuali indicazioni grafiche degli elaborati del P.R.G. vigente, come pure eventuali prescrizioni tecniche particolari degli Enti di gestione preposti.

Art. 68 **Distanza da un altro edificio (D3)**

1. Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione degli edifici esistenti, i valori da rispettare sono:

$$D3 = \text{valore preesistente,}$$
$$VL = \text{valore preesistente.}$$

2. Negli interventi di recupero che comportano modifiche della sagoma di edifici esistenti, i valori da rispettare per le parti modificate sono:

$$D3 = 10,00 \text{ m.},$$
$$VL = 0,5 \text{ per pareti finestrate,}$$

3. Negli interventi di nuova costruzione, quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a 12,00, m. i valori da rispettare sono:

$$D3 = 10,00 \text{ m.},$$
$$VL = 0,5.$$

4. Negli interventi di nuova costruzione, quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a 12,00, m. il valore da rispettare è la maggiore fra le distanze:

$$D3 = 10,00 \text{ m. ,}$$
$$D3 = \text{altezza del fronte più alto.}$$

5. Nel caso in cui entrambe i fronti edilizi non siano finestrati, il valore da rispettare può essere ridotto fino a:

$$D3 = 6,00 \text{ m. ,}$$
$$VL = 0,4.$$

6. In caso di intervento urbanistico preventivo, possono essere stabiliti limiti di distanza D3 diversi da quelli del presente articolo, ma solo con riferimento alla distanza tra edifici compresi nel relativo piano attuativo di dettaglio, e quindi interni al CA.

Art. 69

Riduzione delle distanze

1. I valori minimi di distanza e di visuale libera di cui ai precedenti Articoli, per quanto di competenza comunale e fatti salvi i diritti dei terzi, non si applicano per la costruzione di:

- a) manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.;
- b) manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;
- c) allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
- d) vani ascensore, cavedi tecnologici, canne fumarie e di ventilazione, e simili adeguamenti di natura tecnologica indispensabili per il raggiungimento di prestazioni richieste da requisiti cogenti del R.E.;
- e) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
- f) manufatti completamente interrati, realizzati interamente al di sotto del piano di campagna cioè del livello naturale del terreno e non quello eventualmente modificato, fatte salve le norme comuni di igiene e sicurezza;
- g) costruzioni temporanee (C7);
- h) portici (comprese le pensiline con piedritti), solo al piano terra, sia pubblici che condominiali e privati, vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio;
- i) opere di arredo urbano (C8).

2. Nel caso si tratti di attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, come da Delib. G.R. n° 477/1995, è richiesto il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dall'A.U.S.L..

Capitolo V

DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI MANUTENZIONE

Art. 70

Manutenzione ordinaria (MO)

1. Manutenzione ordinaria è l'insieme delle operazioni necessarie per mantenere in efficienza un edificio, quando queste hanno un carattere limitato, episodico ed occasionale.

2. Sono quindi interventi di manutenzione ordinaria MO quelli che riguardano solo lavori di riparazione e di sostituzione delle opere edilizie di finitura e degli impianti tecnologici. In

particolare, sono interventi MO quelli di riparazione e sostituzione di:

a) opere interne: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, controsoffitti, apparecchi sanitari, impianti tecnici e tecnologici, canne fumarie e di ventilazione.

b) opere esterne, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, manti di copertura, impermeabilizzazioni, coibentazioni, guaine tagliamuro, grondaie, pluviali, canne e comignoli, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, recinzioni, elementi tecnologici ed elementi d'arredo.

3. Gli interventi MO non sono sottoposti a specifiche procedure regolamentari, fermo restando l'obbligo di richiedere l'autorizzazione per l'occupazione temporanea di suolo pubblico, quando necessaria, e quello del rispetto della L. n° 1089/1939, quando trattasi di immobili vincolati e notificati.

Art. 71

Manutenzione straordinaria (MS)

1. Manutenzione straordinaria è l'insieme delle operazioni necessarie per mantenere in efficienza un edificio, quando queste hanno un carattere esteso, sistematico e programmato.

2. Sono quindi interventi di manutenzione straordinaria MS quelli che riguardano lavori di riparazione, sostituzione ed integrazione di opere edilizie di finitura ed anche strutturali, nonché di impianti tecnologici e di servizi igienici, a condizione che:

- - non alterino la consistenza e la configurazione della SU e del VU dell'edificio, né delle singole unità immobiliari che lo compongono;
- - non alterino le destinazioni d'uso dell'edificio, né delle singole unità immobiliari che lo compongono.

3. In particolare, sono interventi MS quelli che riguardano:

a) opere interne: le opere di cui al punto a) dell'Articolo precedente, quando non sono già preesistenti, oppure comportano modifiche delle caratteristiche e posizioni di quelle preesistenti; ed inoltre riparazione, sostituzione ed integrazione di parti anche strutturali, nonché l'inserimento di nuovi impianti tecnologici e di nuovi servizi igienici, nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente.

b) opere esterne: le opere di cui al punto b) dell'Articolo precedente, quando non sono già preesistenti, oppure comportano modifiche delle caratteristiche, posizioni, forme e colori di quelle preesistenti; ed inoltre riparazione, sostituzione ed integrazione di parti anche strutturali, nonché l'inserimento di nuovi locali e di nuovi volumi tecnici, nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente; nei locali tecnologici sono ammesse nuove aperture strettamente indispensabili al funzionamento degli impianti.

4. Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva, sono inoltre interventi MS quelli che riguardano apparecchiature ed allestimenti dell'organizzazione produttiva, quali ad esempio: basamenti, pali, tralicci, tubi e canalizzazioni di ogni tipo; cabine, protezioni e partizioni interne; passerelle, trincee, trasportatori ed elevatori; serbatoi, vasche, pensiline, attrezzature di carico-scarico, per la movimentazione e lo stoccaggio delle merci. Tali interventi possono consistere sia in opere interne, sia in opere esterne, e possono anche essere considerati interventi di tipo T3 ai sensi

dell'Art. 10 della Circ. Min. LL.PP. n° 3357/25 del 30/7/1985.

5. Gli interventi MS sono sottoposti a:

- . asseverazione con dichiarazione di inizio attività, nella generalità dei casi;
- . autorizzazione edilizia, quando riguardano immobili compresi in zona omogenea tipo A o comunque sottoposti a vincoli di tutela.

Capitolo VI ***DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO*** ***PER CONSERVAZIONE***

Art. 72 **Restauro Scientifico (R1)**

1. Gli interventi di restauro scientifico R1 sono qualificati come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, dirette alla lettura, all'intendimento, alla conservazione ed al recupero di un'unità edilizia-architettonica, considerata come organismo in senso globale, ed insieme come documento testimoniale.

2. Gli interventi R1 riguardano l'unità edilizia-architettonica nella sua interezza e con le sue pertinenze ed aree esterne, nel suo ambiente di appartenenza, riconoscendone lo stato originario e le successive fasi del processo di trasformazione, con i principi della liberazione dalle incongruità, della coerenza tipologica, dell'utilizzazione compatibile, e della prevalenza dei valori culturali (storici, architettonici, artistici, ambientali).

3. Gli interventi R1 possono consistere quindi in un insieme sistematico di opere per la conservazione, il consolidamento, la ricomposizione, la liberazione, il completamento e l'attualizzazione dell'organismo architettonico, che ne consentano gli usi compatibili nel pieno rispetto: dei suoi elementi materiali costitutivi, del suo sistema strutturale, del suo impianto distributivo e della sua risoluzione linguistica, stilistica ed artistica. Possono comprendere anche opere di miglioramento e adeguamento antisismico R7, quando necessario.

4. Eventuali aggiornamenti tecnologici necessari al restauro dell'edificio, debbono avvenire possibilmente operando sulle parti e sulle componenti di minor pregio e maggiormente degradate.

5. Gli interventi R1 sono sottoposti a:

- . asseverazione edilizia con dichiarazione di inizio attività, quando hanno soltanto contenuti assimilabili a quelli degli interventi MS, e riguardano immobili non compresi in zona omogenea tipo A o comunque non sottoposti a vincoli di tutela;
- . autorizzazione edilizia, quando hanno soltanto contenuti assimilabili a quelli degli interventi MS, e riguardano immobili compresi in zona omogenea tipo A o comunque sottoposti a vincoli di tutela;
- . concessione edilizia gratuita, nei casi di restauri a carattere più complesso, che risultino del tutto

differenti dagli interventi MS.

6. Gli interventi R1 corrispondono a quelli di categoria A1 di cui all'Art. 36 della L.R. n. 47/1978 modificata ed integrata.

Art. 73

Restauro e Risanamento conservativo (R2)

1. Sono interventi di restauro e risanamento conservativo R2 quegli interventi di recupero che, oltre a comprendere, ove del caso, opere classificabili di tipo R1, comprendono anche opere di:

- . sostituzione delle strutture edilizie fatiscenti verticali, orizzontali ed inclinate, anche con soluzioni tecniche innovative, purché nel rispetto delle posizioni e dei caratteri tipologici originari;
- . inserimento di locali ed impianti tecnici, igienici e funzionali, quali quelli sanitari, di trattamento ambientale, di sicurezza ed ascensori, anche con l'aggiunta di nuovi volumi tecnici, purché nel rispetto dei caratteri tipologici originari;
- . modesti adeguamenti dei fronti edilizi, delle coperture e della distribuzione interna, purché non ne vengano alterati i caratteri tipologici originari e siano salvaguardati gli elementi di interesse architettonico ed ambientale;
- . modifica del numero e della dimensione delle diverse unità immobiliari che costituiscono l'unità edilizia, nonché della loro destinazione d'uso, senza che ne risulti sconvolto l'impianto distributivo del tipo originario;
- . sistemazione delle aree cortilive, nel rispetto delle preesistenze significative, anche in funzione della nuova destinazione d'uso dell'unità edilizia.

2. Gli interventi R2 sono sottoposti a:

- . asseverazione edilizia con dichiarazione di inizio attività, quando riguardano immobili non compresi in zona omogenea tipo A o comunque non sottoposti a vincoli di tutela;
- . autorizzazione edilizia, quando riguardano immobili compresi in zona omogenea tipo A o comunque sottoposti a vincoli di tutela;

3. Gli interventi R2 corrispondono a quelli di categoria A2, e relative sottocategorie, di cui all'art. 36 della L.R. n. 47/1978 modificata ed integrata, ed a quelli di cui al punto c) dell'art. 31 della L. n. 457/1978.

Art. 74

Ristrutturazione tipologica (R3)

1. Sono interventi di riqualificazione e ricomposizione tipologica R3 quegli interventi di recupero di un'unità edilizia che, oltre a comprendere, ove del caso, opere classificabili di tipo R1 e di tipo R2, comprendono opere di parziale sostituzione, di adeguamento distributivo e funzionale, ed anche di aumento della SU, che tuttavia risultino compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio e coerenti con il suo processo formativo e che non ne alterino la sua risoluzione estetica.

2. I caratteri tipologici, costruttivi e stilistici che - nel riconoscimento critico del processo formativo - sono da ritenersi essenziali per il tipo edilizio di cui si tratta, devono essere conservati e valorizzati; ciò riguarda in particolare:

- la sagoma dell'edificio, la sua articolazione volumetrica e la morfologia della copertura;
- la posizione e la conformazione degli androni, degli atrii d'ingresso e dei corpi scala;
- il disegno dei fronti e delle bucatore;
- le caratteristiche ed i materiali delle finiture esterne: intonaci, rivestimenti, manti di copertura, comignoli, cornicioni, zoccolature, marcapiani, marcadavanzali, modanature, cornici, serramenti, inferriate, ornamenti, coloriture, pavimentazioni, ecc.;

3. Gli interventi R3 devono comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- le opere strutturali devono tendere al recupero ed all'integrazione di quelle originali ancora in grado di svolgere una funzione statica, impiegando tipi di materiali analoghi a quelli originali;
- nei casi in cui il recupero delle strutture fatiscenti risulti particolarmente difficoltoso e ciò sia comprovato da apposita perizia tecnica giurata, queste possono essere demolite e fedelmente ricostruite con criteri del ripristino tipologico;
- per il recupero del sottotetto, a condizione che siano rispettati i criteri di cui al comma precedente, l'altezza della linea di gronda può essere aumentata del minimo indispensabile per raggiungere i requisiti di abitabilità ed eventuali abbaini possono essere aperti solo nel rispetto della tipologia originaria; quando il recupero del sottotetto avviene ad uso residenziale, si applicano le disposizioni di cui alla L.R. n° 11/1998;
- non è ammessa l'apertura di terrazzi in falda; eventuali altane possono essere realizzate solo nei casi di comprovata preesistenza;
- l'inserimento di autorimesse che non sia realizzabile al piano terra, nell'interrato o nel sottosuolo, può avvenire come ampliamento o nuova costruzione solo nella parte posteriore dell'edificio o del lotto, purché con soluzione costruttiva ed estetica analoga a quella dell'edificio principale e senza compromettere elementi di pregio dell'area cortiliva.

4. Gli interventi R3 sono sottoposti a :

- concessione edilizia onerosa, nella generalità dei casi,
- concessione edilizia gratuita, nei casi previsti dalla legge.

5. Gli interventi R3 corrispondono a quelli di categoria A3 di cui all'Art. 36 sub. 1) della L.R. n. 47/1978 modificata ed integrata. Ai fini dell'ammissibilità di varianti in corso d'opera ex Art. 15 L. n. 47/1985, gli interventi R3 sono equiparati a quelli di restauro.

Art. 75

Ripristino tipologico (R4)

1. Sono interventi di ripristino tipologico R4 quegli interventi di recupero che, oltre a comprendere, ove del caso, opere classificabili di tipo R1, di tipo R2 e di tipo R3, comprendono anche opere di ricostruzione e di completamento dell'unità edilizia, nei limiti del rispetto di un vincolo tipologico riconosciuto.

2. Gli interventi R4 sono finalizzati alla ricostituzione del tessuto edilizio nel suo insieme, secondo una regola di coerenza tipologica, e possono quindi portare tanto al completamento di un organismo edilizio che nel passato sia andato distrutto, come pure al completamento di un organismo edilizio che nel passato non abbia raggiunto la sua forma compiuta secondo il processo tipologico

riconosciuto nel contesto di appartenenza.

3. Gli interventi R4 comportano la reintegrazione e il completamento del tessuto edilizio secondo caratteri tipologici accertati: o in base a specifiche documentazioni storiche, o, in assenza, in base a un preciso riconoscimento del processo tipologico, nel tempo e nel luogo, e quindi dell'unità edilizia da ripristinare o da completare nella sua forma più coerente con il tessuto edilizio secondo quanto prescritto nella relativa disciplina particolareggiata.

4. Restano pertanto vincolanti gli allineamenti orizzontali e verticali ricavati dalle regole del tessuto edilizio di appartenenza: intesi sia come allineamenti già preesistenti, sia come allineamenti da conseguire attraverso il progetto di intervento R4.

5. Gli interventi R4 sono sottoposti a:

- . concessione edilizia onerosa, nella generalità dei casi,
- . concessione edilizia gratuita, nei casi previsti dalla legge.

6. Gli interventi R4 corrispondono a quelli di categoria A3 sub. 2) di cui all'art. 36 della L.R. n. 47/1978 modificata ed integrata.

Art. 76

Cambio della destinazione d'uso (R5)

1. Sono interventi di cambio della destinazione d'uso R5 di un'unità edilizia o di un'unità immobiliare, quegli interventi che - anche senza comportare l'esecuzione di opere edilizie normate dal presente R.E. - ne modificano l'uso esistente, ovvero quello previsto, con altro uso ammissibile, secondo le classificazioni e con le limitazioni stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti.

2. Si considerano come ufficialmente in atto, e quindi preesistenti, tutti gli usi in essere alla data di entrata in vigore della L.R. n° 46/1988 (26/11/1988), come risultanti da licenza, concessione, autorizzazione, certificato catastale o altri atti e documenti aventi data certa e anteriore.

3. La nuova destinazione di progetto, oltre a dover essere consentita dagli strumenti urbanistici, sarà ammissibile se potrà essere adattata all'edificio esistente nel rispetto di tutte le norme del presente R.E., nonché delle altre norme vigenti in materia di igiene e sicurezza delle attività e del lavoro.

4. Per gli interventi R5 si danno due casi:

. R5a = Cambio della destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico CU, determinato dal mutamento dell'uso o rispetto alla classificazione di cui al successivo Capo X, o rispetto alla classificazione catastale, sempre che tale cambio di destinazione riguardi più di 30 mq. o più del 30% della superficie utile di ciascuna unità immobiliare, fermo restando l'adeguamento degli standards urbanistici;

. R5b = Cambio della destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico CU, negli altri casi.

5. Gli interventi R5 sono sottoposti a:

. concessione edilizia, se trattasi di interventi di tipo R5a; per i quali la concessione sarà gratuita nei casi previsti dalla legge, ed ogni qualvolta gli oneri di urbanizzazione corrispondenti alla nuova

destinazione d'uso non sono superiori a quelli corrispondenti alla destinazione d'uso esistente; sarà invece onerosa in tutti gli altri casi, per i quali è dovuto il conguaglio fra gli oneri corrispondenti alla destinazione d'uso richiesta e quelli effettivamente versati corrispondenti alla destinazione d'uso preesistente;

. autorizzazione edilizia, se trattasi di interventi di tipo R5b, fermo restando l'obbligo di acquisire il parere favorevole dell'A.U.S.L., quando trattasi di destinazione sottoposta al controllo di igiene e sicurezza delle attività.

Art. 77

Recupero per conservazione dei giardini e siti storici (R6)

1. I giardini, i parchi e gli altri siti paesaggistici storici, quali espressioni del rapporto tra civiltà e natura, sono monumenti viventi che richiedono cure continue, per salvaguardarli nella loro integrità ed autenticità, tenendo conto di tutte le parti e di tutti gli elementi che li compongono, nonché dell'intorno ambientale ed ecologico di appartenenza.

2. Gli usi dei giardini, parchi e siti storici devono essere compatibili con le loro caratteristiche ambientali ed ecologiche, tenendo conto della loro rilevante vulnerabilità. Inoltre, anche in relazione alle esigenze stagionali, i cicli ed i criteri colturali e manutentivi debbono sempre avere la precedenza sui tempi e sulle modalità di utilizzazione.

3. Gli interventi sui giardini e siti storici devono sempre essere basati sul rilievo degli elementi che li compongono, ed in particolare:

- della pianta, delle confinazioni e dei percorsi;
- dei profili altimetrici del terreno;
- delle masse vegetali e delle specie che le costituiscono;
- delle acque in movimento o stagnanti;
- degli elementi costruiti o ornamentali.

4. Gli interventi di recupero per conservazione dei giardini e siti storici (R6), sono classificati di due tipi:

. R6a = Conservazione e manutenzione; tale intervento comprende: operazioni colturali continue e periodiche, sostituzioni puntuali di specie originali, rinnovamenti ciclici di specie originali, conservazione e manutenzione degli elementi di architettura.

. R6b = Restauro e ripristino; tale intervento, oltre alle operazioni della conservazione e della manutenzione, comprende: ricostituzione e valorizzazione dell'evoluzione storica del giardino/sito, ricomposizione conseguente alla documentazione storica ed analogica, ripristino di parti mancanti, anche in coerenza con eventuali edifici storici, datazione di tutte le sostituzioni, i ripristini ed i nuovi impianti.

5. Gli interventi di recupero per conservazione dei giardini e siti storici (R6), sono sottoposti a concessione gratuita.

Art. 78

Miglioramento e adeguamento antisismico (R7)

1. Gli interventi di miglioramento ed adeguamento antisismico R7 sono interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente effettuati in ottemperanza al D.M. LL.PP. 16/1/1997 “Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche”, ed in conformità alle istruzioni di cui alla Circ. Min. LL.PP. n° 65/AA.GG.. Essi sono classificati di due tipi:

- R7a - interventi di miglioramento antisismico;
- R7b - interventi di adeguamento antisismico.

2. Gli interventi di miglioramento antisismico R7a comportano l'esecuzione di una o più opere riguardanti i singoli elementi strutturali dell'edificio, con lo scopo di conseguire un maggior grado di sicurezza antisismica, senza peraltro modificarne in maniera sostanziale il comportamento strutturale globale. Per tali interventi non é richiesta la verifica formale del livello di sicurezza globale dell'edificio, ma solo la valutazione, anche in forma semplificata, dell'incremento di sicurezza strutturale conseguito. In base alla classificazione di zona sismica, tali interventi sono obbligatori per chiunque intenda effettuare interventi locali volti a rinnovare o sostituire elementi strutturali dell'edificio.

3. Gli interventi di adeguamento antisismico R7b comportano l'esecuzione di un complesso di opere sufficienti per rendere l'edificio atto a resistere all'azione sismica, così come definita nel D.M. 16/1/1997. Per tali interventi é richiesta la verifica sismica completa secondo modelli di calcolo rappresentativi del comportamento statico globale dell'edificio. In base alla classificazione di zona sismica, tali interventi sono obbligatori per chiunque intenda:

- sopraelevare o ampliare l'edificio;
- apportare incrementi dei carichi superiori al 20%;
- trasformare la struttura dell'edificio;
- effettuare innovazioni o sostituzioni che modifichino il comportamento globale dell'edificio.

4. Quando trattasi di beni architettonici di valore storico-artistico, tutelati ai sensi della Legge 1089/1939 o dalla Legge n° 1497/1939 o comunque di valore riconosciuto, di cui occorra garantire la sicurezza per il rischio sismico, gli interventi di miglioramento o adeguamento antisismico R7 sono ammissibili solo a condizione che non comportino una modifica dei caratteri di cultura figurativa e materiale del manufatto nel suo complesso e nei suoi elementi. Tali interventi, inoltre, devono essere sempre effettuati in conformità alle “Istruzioni generali per la redazione di progetti di restauro dei beni architettonici di valore storico-artistico in zona sismica”, impartite dal “Comitato Nazionale per la prevenzione del patrimonio culturale dal rischio sismico” del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali.

5. Gli interventi R7, quando non sono già compresi in un'altra categoria d'intervento, sono sottoposti a concessione edilizia gratuita.

Art. 79

Ristrutturazione edilizia conservativa dell'involucro esterno (R8)

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia conservativa dell'involucro esterno R8 quegli interventi di recupero che comprendono opere di ristrutturazione edilizia senza vincoli tipologici ed opere di parziale sostituzione dell'organismo edilizio esistente, con la formazione di un organismo nuovo e diverso, ma che tuttavia conservano dell'edificio preesistente l'involucro esterno inalterato nei suoi aspetti linguistici, stilistici ed estetici, e nei suoi rapporti con l'ambiente circostante.

2. Negli interventi R8 le opere di ristrutturazione e sostituzione edilizia debbono essere contestualmente collegate e subordinate a quelle di recupero e valorizzazione dell'involucro esterno dell'edificio, con il restauro dei particolari architettonici e decorativi esteriori dell'edificio stesso e delle sue pertinenze, rappresentativi della cultura figurativa del manufatto.

3. Gli interventi R8 comprendono le opere di adeguamento antisismico R7b, quando necessarie. Eventuali nuove aperture possono essere inserite solo nei fronti secondari che non siano prospicienti su spazi pubblici.

4. Per gli interventi R8 si danno tre casi:

- . R8a = Ristrutturazione conservativa dell'involucro, con mantenimento della SU preesistente;
- . R8b = Ristrutturazione conservativa dell'involucro, con SU ammessa dall'indice di zona UF;
- . R8c = Ristrutturazione conservativa dell'involucro, con SU preesistente incrementata del 10%, ai sensi del punto e) della L.R. n° 18/1983 modificata e integrata.

5. Gli interventi R8 sono sottoposti a:

- . concessione edilizia onerosa, nella generalità dei casi,
- . concessione edilizia gratuita, nei casi previsti dalla legge.

6. Gli interventi R8 corrispondono a quelli di cui al punto d) dell'Art. 31 della L. n. 457/1978.

Art. 80

Recupero abitativo del sottotetto

1. Sono interventi di recupero abitativo del sottotetto R9, ai sensi della L.R. n° 11/1998, quegli interventi finalizzati a recuperare e riutilizzare ad uso abitativo, negli edifici residenziali, i sottotetti preesistenti alla data del 6/4/1998 (e non già utilizzati come abitazione), senza che ciò comporti alcuna modificazione delle altezze delle linee di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde del tetto.

2. Negli interventi R9, è richiesto il rispetto delle seguenti condizioni:

- minima altezza (media) interna: $AL = 2,20$ m. per le parti destinate ad essere abitate in permanenza;
 $AL = 2,20$ m. per le parti destinate a disimpegni e servizi;
- minimo rapporto illuminante (aperture in falda/pavimento) pari a 1/16;
- almeno un'apertura illuminante verticale nei locali di soggiorno, salvo che si tratti di edificio portatore di vincolo;
- standards urbanistici: aree ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria, o relativa monetizzazione ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 47/1978 modificata ed integrata;

- parcheggi pertinenziali P3 come da Art. 9 della L. n° 122/1989, o relativa monetizzazione secondo quanto previsto dalla relativa deliberazione comunale.

Capitolo VII **DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO** **PER TRASFORMAZIONE**

Art. 81 **Ristrutturazione edilizia (T1)**

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia T1 quegli interventi costituiti da un insieme sistematico di opere tali da trasformare l'organismo edilizio preesistente in un organismo nuovo e diverso dal precedente, in talune o in tutte le sue parti.
2. Negli interventi T1, comunque, l'edificio risultante dalla ristrutturazione stessa deve mantenere sostanzialmente inalterata la sagoma dell'edificio preesistente, nonché della sua area di sedime, a meno dei volumi tecnici non suscettibili di altri usi.
3. Negli interventi T1, peraltro, pur potendosi arrivare per parti a un rinnovo completo dell'edificio, resta inclusa la totale e contestuale demolizione e ricostruzione fedele, salvo prescrizioni di adeguamento sismico di cui al D.M. LL. PP. 16/1/1997 e la demolizione e ricostruzione fedele, giacché l'esistenza dell'oggetto da ristrutturare in ogni momento dell'esecuzione delle opere è la condizione necessaria perché si dia la categoria del recupero e quindi l'intervento di ristrutturazione.
4. Gli interventi T1 comprendono modifiche, sostituzioni e nuovi inserimenti riguardanti: le strutture orizzontali e verticali, i collegamenti orizzontali e verticali, i locali comunque destinati, i fronti edilizi e le coperture, le aree di pertinenza, le destinazioni d'uso. Gli interventi T1 non comprendono, invece, aumenti della SU o del VU dell'edificio preesistente.
5. Per gli interventi T1 si danno due casi:
 - . T1a = Ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma preesistente,
 - . T1b = Ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma preesistente.
6. Gli interventi T1 sono sottoposti a:
 - . concessione edilizia onerosa, nella generalità dei casi,
 - . concessione edilizia gratuita, nei casi previsti dalla legge.
7. Gli interventi T1 corrispondono a quelli di cui al punto d) dell'Art. 31 della L. n° 457/1978.

Art. 82

Ristrutturazione con ampliamento (T2)

1. Sono interventi di ristrutturazione con ampliamento T2 quegli interventi che, in aggiunta alle opere di ristrutturazione classificabili come T1, presentano anche limitati ampliamenti dell'edificio preesistente, e quindi aumenti di SU e di VU, anche eccedenti la sagoma dell'edificio preesistente.
2. Per gli interventi T2 si danno due casi:
 - . T2a = Ristrutturazione con ampliamento massimo pari al 20% della SU o del VU dell'edificio preesistente;
 - . T2b = Ristrutturazione con ampliamento massimo fino al raggiungimento degli indici di zona UF o DF.
3. In ogni caso di intervento T2, è necessario che l'ampliamento di progetto venga realizzato contestualmente alla ristrutturazione del resto dell'unità edilizia, secondo un progetto organico complessivo, rimanendo entro i limiti di cui al comma precedente; in caso contrario l'ampliamento stesso dovrà essere considerato come intervento di nuova costruzione.
4. Gli interventi T2 sono sottoposti a:
 - . concessione edilizia onerosa, nella generalità dei casi,
 - . concessione edilizia gratuita, nei casi previsti dalla legge.

Art. 83

Opere interne di adeguamento igienico-funzionale (T3)

1. Sono interventi di opere interne di adeguamento igienico-funzionale T3 quegli interventi che:
 - . non modificano la sagoma, la copertura ed i prospetti dell'edificio;
 - . non comportano aumento di SU o di VU, salvo che per l'eliminazione di partizioni interne;
 - . non aumentano le unità immobiliari né il loro carico urbanistico;
 - . non riguardano parti comuni condominiali né la struttura statica dell'edificio, e comunque non ne recano pregiudizio;
 - . non alterano le originarie caratteristiche tipologiche e costruttive, quando riguardino immobili sottoposti a vincolo di tutela.
2. Gli interventi T3 non possono costituire un insieme sistematico e correlato di interventi, su più unità immobiliari, in modo tale da realizzare nel complesso una completa trasformazione dell'unità edilizia, configurabile in sostanza come una ristrutturazione.
3. Gli interventi T3 sono sottoposti a:
 - . asseverazione edilizia con dichiarazione di inizio attività, nella generalità dei casi;
 - . asseverazione per opere interne ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85, quando riguardano immobili ricadenti in zona omogenea di tipo A o comunque sottoposti a vincoli di tutela.

Art. 84

Opere esterne di adeguamento estetico-architettonico (T4)

1. Sono interventi di opere esterne di adeguamento estetico-architettonico T4, quegli interventi che hanno lo scopo di riqualificare l'involucro esterno di un edificio, adeguandolo, sotto il profilo estetico-architettonico, alle esigenze di un maggior decoro urbano e di un miglior inserimento ambientale.
2. Gli interventi di opere esterne di adeguamento estetico-architettonico T4:
 - . non modificano la sagoma dell'edificio né le destinazioni d'uso;
 - . non comportano aumento di SU o di VU o di unità immobiliari;
 - . non riguardano le parti interne né la statica dell'edificio.
3. Gli interventi T4 non si applicano ad edifici comunque sottoposti a vincolo di tutela, per i quali l'involucro esterno può solo essere oggetto di interventi di manutenzione oppure di recupero per conservazione.
4. Gli interventi T4 sono sottoposti a:
 - autorizzazione edilizia gratuita.

Art. 85

Eliminazione delle barriere architettoniche (T5)

1. Sono interventi di eliminazione delle barriere architettoniche T5, all'interno ed all'esterno degli edifici, quelli che comportano la realizzazione di opere indispensabili per ottemperare a quanto disposto dalla L. n° 118/1971 e dal D.P.R. n° 503/1996 per gli edifici pubblici, dalla L. n° 13/1989 per gli edifici privati, e dalla L. n° 104/1992 per gli edifici privati aperti al pubblico, nonché dai relativi Regolamenti d'attuazione.
2. Si intendono indispensabili le opere minime necessarie per conseguire i requisiti obbligatori di legge in ordine all'accessibilità, alla visitabilità ed all'adattabilità degli spazi di movimento, di vita e di lavoro.
3. Gli interventi T5 sono sottoposti a:
 - . asseverazione edilizia con dichiarazione di inizio attività, nella generalità dei casi;
 - . autorizzazione edilizia, quando riguardano immobili ricadenti in zona omogenea di tipo A o comunque sottoposti a vincoli di tutela.
4. Nei casi di immobili con vincolo di tutela, trascorsi 120 giorni dalla richiesta di approvazione senza che la competente Soprintendenza abbia espresso motivato diniego, l'approvazione stessa si intende assentita ai sensi dell'Art. 5 della L. n° 13/1989.
5. Nei casi di immobili con vincolo di tutela per i quali gli indispensabili interventi di tipo T5 non abbiano potuto ottenere l'approvazione della competente Soprintendenza, l'eliminazione delle barriere architettoniche dovrà essere conseguita, ai sensi dell'Art. 24 della L. n° 104/1992, con

l'allestimento di opere provvisoriale, che rientrano fra quelle di tipo C7.

Art. 86

Installazione di impianti tecnologici (T6)

1. Sono interventi di installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici e/o attrezzature esistenti (T6), quegli interventi che si rendono indispensabili per garantire il rinnovo, l'adeguamento ed il potenziamento degli impianti stessi, in base alle norme di legge, di sicurezza, di igiene, di compatibilità ambientale, di buona tecnica, e di economicità di funzionamento, e che eccedono le operazioni definibili di manutenzione.

2. Sono compresi negli interventi T6 anche quelli che comportano la realizzazione di volumi tecnici, purché si tratti di volumi strettamente indispensabili e non utilizzabili altrimenti, e quindi senza aumento di SU o di VU.

3. Nel caso di insediamenti produttivi, sono compresi fra gli interventi T6 anche quelli riguardanti impianti industriali, come previsto dalla Circ. Min. LL.PP. n° 1918 del 16/11/1977, quando tali interventi sono funzionali ai cicli produttivi esistenti, senza aumento di capacità produttiva, né di SU né di VU.

4. Gli interventi T6 sono sottoposti a:

- . asseverazione edilizia con dichiarazione di inizio attività, nella generalità dei casi;
- . autorizzazione edilizia, quando riguardano immobili ricadenti in zona omogenea di tipo A o comunque sottoposti a vincoli di tutela.

Art. 87

Realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati (T7)

1. Sono interventi di realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati T7 quelli volti a dotare gli edifici preesistenti dei parcheggi e/o autorimesse privati, ricavandoli nel piano terra degli edifici stessi o comunque nel sottosuolo del lotto relativo.

2. Tali parcheggi interrati sono realizzati ai sensi dell'art. 9 della L. n° 122/1989, anche in deroga agli strumenti urbanistici, e debbono essere come tali progettualmente individuati, e vincolati nella destinazione d'uso al servizio delle unità immobiliari. La loro realizzazione non comporta aumento di SU e di SNR.

3. Gli interventi T7 sono sottoposti a:

- . asseverazione edilizia con dichiarazione di inizio attività, nella generalità dei casi;
- . autorizzazione edilizia, ai sensi dell'Art. 9 della L. n° 122/1989, quando riguardano immobili ricadenti in zona omogenea di tipo A o comunque sottoposti a vincoli di tutela.

Art. 88
Ristrutturazione urbanistica (T8)

1. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica T8, quegli interventi rivolti a ristrutturare l'impianto urbanistico-edilizio sostituendolo in tutto o in parte con altro e diverso impianto, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi - sia di recupero che di nuova costruzione - anche con modificazione dei lotti, degli isolati e delle strade; pur nel recupero complessivo e nella valorizzazione degli aspetti storici e tipici originariamente presenti, secondo il criterio dell'inserimento organico nel tessuto urbano e della coerenza tipologica e morfologica.
2. Gli interventi T8 si attuano mediante Piano particolareggiato o Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata, o altro tipo di intervento urbanistico preventivo, in conformità alle specifiche indicazioni di P.R.G..
3. Gli interventi T8 corrispondono a quelli di categoria A4 di cui all'Art. 36 della L.R. n. 47/1978 modificata ed integrata, ed a quelli di cui al punto e) dell'Art. 31 della L. n. 457/1978.

Art. 89
Demolizione e recupero del sedime (T9)

1. Sono interventi di demolizione e recupero del sedime T9 quegli interventi che - indipendentemente dalla realizzazione di nuove costruzioni - sono finalizzati a rimuovere manufatti preesistenti, anche per recuperarne il sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale e funzionale. Gli interventi T9 comprendono anche le demolizioni di superfetazioni edilizie.
2. Gli interventi T9 sono sottoposti ad autorizzazione edilizia, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela.

Capitolo VIII
DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE

Art. 90

Demolizione e ricostruzione (C1)

1. Sono interventi di demolizione e ricostruzione C1 quelli che collegano la demolizione di un edificio preesistente alla contestuale costruzione di un nuovo edificio, in conformità alle norme di zona del P.R.G. e del P.P., in attuazione di un'unica concessione edilizia. Il nuovo edificio è a tutti gli effetti considerato come nuova costruzione, fatte salve le ipotesi di demolizione e ricostruzione fedele.

2. Gli interventi C1 sono sottoposti a:

- . concessione edilizia onerosa, nella generalità dei casi,
- . concessione edilizia gratuita, nei casi previsti dalla legge.

3. Per gli interventi C1 si danno due casi:

- C1a = Demolizione e ricostruzione ,al massimo, della SU preesistente;
- C1b = Demolizione e ricostruzione, al massimo, della SU ammessa dall'indice di zona UF.

Art. 91

Ampliamento di edificio esistente (C2)

1. Sono interventi di ampliamento di edificio esistente C2 quegli interventi di nuova costruzione che, pur essendo organicamente collegati con un edificio esistente, non comportano necessariamente un intervento di recupero di questo. Detto ampliamento avviene in conformità alle norme di zona del P.R.G. e del P.P..

2. Gli interventi C2 sono sottoposti a:

- . concessione edilizia onerosa, nella generalità dei casi,
- . concessione edilizia gratuita, nei casi previsti dalla legge.

3. Per gli interventi C2 si danno due casi:

- C2a = Ampliamento della SU fino al raggiungimento del massimo consentito dall'indice di zona UF;
- C2b = Ampliamento della SU, al massimo, pari al 20% della preesistente.

Art. 92

Nuova Costruzione (C3)

1. Sono interventi di nuova costruzione C3 quelli che realizzano nuovi edifici e manufatti, sia fuori che entro terra, e cioè tutti i casi di nuova costruzione edilizia che non ricadono nei precedenti C1 e C2. Gli interventi di nuova costruzione C3 si attuano in conformità alle norme di zona del P.R.G. e del P.P..

2. Gli interventi C3 sono sottoposti a:
- . concessione edilizia onerosa, nella generalità dei casi,
 - . concessione edilizia gratuita, nei casi previsti dalla legge.

Art. 93

Attrezzatura del territorio (C4)

1. Sono interventi di attrezzatura del territorio C4 quelli rivolti alla manutenzione, al ripristino, all'adeguamento, ed alla costruzione di opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione generale e di ogni altra attrezzatura tecnica e tecnologica che serve il territorio (urbano ed extraurbano).
2. Gli interventi C4 sono realizzati dagli organi istituzionalmente competenti per le opere pubbliche di cui trattasi, nonché dagli enti e dalle aziende concessionarie, oppure da privati che abbiano stipulato la relativa convenzione con il Comune.
3. Gli interventi C4 sono sottoposti:
- . al regime previsto per le opere pubbliche se realizzati dagli Enti competenti su o sotto il suolo pubblico,
 - . concessione edilizia gratuita, negli altri casi.

Art. 94

Modificazione del suolo (C5)

1. Sono interventi di modificazione del suolo C5 gli interventi sul territorio che ne comportano modifiche morfologiche ed altimetriche - quali scavi, reinterri e rilevati - permanenti e significative, o comunque incidenti sulle caratteristiche del contesto.
2. Non fanno parte degli interventi C5 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.
3. Gli interventi C5, sempre che risultino ammissibili in base alle risultanze della apposita relazione idrogeologica, quando richiesta, firmata da un Tecnico abilitato, sono sottoposti a concessione edilizia, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela.
4. Sono assoggettati ad autorizzazione edilizia i muri o le opere murarie di contenimento di scarpate o terrapieni naturali.

Art. 95
Depositi a cielo aperto (C6)

1. Sono interventi di deposito a cielo aperto C6 quelli che riguardano spazi aperti destinati al deposito - temporaneo o no - di materiali, manufatti e merci (esclusi rottami, cascami e rifiuti), con finalità di stoccaggio, oppure di esposizione o di vendita, e con esclusione di qualsiasi attività di trasformazione e lavorazione. Tali depositi possono essere collegati ad una specifica attività insediata, oppure no.
2. Non fanno parte degli interventi C6 le discariche pubbliche e quelle normate dal D. Lg. n° 22/1997, che rientrano fra gli interventi C14.
3. Gli interventi C6 sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela.

Art. 96
Costruzioni temporanee (C7)

1. Si definiscono costruzioni temporanee C7 le costruzioni, facilmente rimovibili, destinate a far fronte a specifiche esigenze temporanee, e che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi in cui si collocano.
2. Rientrano fra le costruzioni C7, ad esempio, oltre ai chioschi provvisori, alle serre mobili ed alle baracche, anche le costruzioni dotate di involucro precario, cioè privo di rigidità propria, quali teli, membrane e simili.
3. Le costruzioni C7 possono essere mantenute in essere per un tempo predeterminato in relazione al loro scopo, e comunque non superiore a 6 (sei) mesi per ogni anno solare; trascorso tale periodo debbono essere rimosse, oppure regolarizzate con concessione come costruzioni C3 di nuova costruzione, in quanto conformi al P.R.G. o ad altri strumenti specifici di settore.
4. Il termine di durata massima di cui al comma precedente non si applica alle costruzioni provvisorie di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la regolare durata dei lavori, né alle opere provvisorie finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche in immobili con vincolo di tutela, realizzate ai sensi dell'Art. 24 della L. n° 104/1992.
5. Allo scadere della costruzione temporanea, l'area di sedime deve essere ripristinata nelle condizioni precedenti, ovvero adeguatamente risistemata; ferme restando, ove del caso, le norme relative all'occupazione di suolo pubblico; ove del caso, il ripristino o la risistemazione debbono essere garantiti mediante polizza fideiussoria.
6. Gli interventi C7 sono sottoposti ad autorizzazione edilizia temporanea, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela, salvi i casi di cui al precedente comma 4.

Art. 97

Arredo urbano (C8)

1. Si definiscono interventi di arredo urbano C8 quelli che riguardano manufatti minori che concorrono alla determinazione dell'immagine urbano-paesaggistica dei luoghi; da tale definizione restano comunque esclusi quei manufatti destinati allo svolgimento di un'attività economica.

2. Le opere di arredo urbano C8, sono classificate nel relativo Piano comunale, ove esistente; in generale, sono da intendersi opere C8, anche in relazione al loro impatto visivo ed eventualmente al parere espresso dalla C.E.:

- . monumenti, lapidi e cippi commemorativi,
- . fontane, fioriere, e oggetti decorativi ed artistici,
- . insegne e indicatori segnaletici e pubblicitari,
- . pensiline, cabine e box di pubblico servizio,
- . apparecchi di illuminazione e per altri servizi tecnici,
- . costruzioni leggere da giardino e per i giochi infantili, prive di copertura,
- . sedili, dissuasori di sosta, gettacarta, reggi biciclette, ecc..

3. Gli interventi C8, sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa quando sono comunque visibili direttamente dagli spazi pubblici, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela.

Art. 98

Allestimento del verde (C9)

1. Gli interventi di allestimento del verde C9 riguardano le sistemazioni a parco e giardino, comprese quelle dei cortili con presenza di verde, nei casi in cui queste costituiscono un intervento autonomo (non facente parte, cioè, di una più complessa opera edilizia regolata da una specifica procedura), ed hanno tuttavia una loro rilevanza per dimensione ed impatto visivo-paesaggistico; e come tali sono anche classificate nel relativo Piano comunale, quando esistente.

2. Gli interventi C9 sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela. Quando invece sono parte integrante di un'opera edilizia, rientrano nella relativa procedura.

Art. 99

Campi per attività sportive e ricreative (C10)

1. Gli interventi di allestimento di campi attrezzati per attività sportive e ricreative, purché del tutto e permanentemente scoperti, comprendono le opere di pavimentazione e le opere accessorie funzionali alla specifica attività sportiva e ricreativa, compreso l'allestimento del verde complementare.

2. Di tali interventi fanno parte anche le piscine del tutto e permanentemente scoperte.

3. Gli interventi C10 sono sottoposti a:

. concessione edilizia onerosa, nella generalità dei casi, il cui onere è commisurato all'area di insediamento AI;

. asseverazione edilizia con dichiarazione di inizio attività, quando hanno un carattere pertinenziale rispetto agli edifici esistenti e non creano volumetria, sono destinati ad uso privato, e non riguardano immobili ricadenti in zona omogenea di tipo A o comunque non sottoposti a vincoli di tutela;

. autorizzazione edilizia, quando hanno un carattere pertinenziale rispetto agli edifici esistenti e non creano volumetria, sono destinati ad uso privato, e riguardano immobili ricadenti in zona omogenea di tipo A o comunque sottoposti a vincoli di tutela.

Art. 100

Recinzioni, passi carrai e rampe (C11)

1. Recinzioni, passi carrai e rampe carraie, di qualunque tipo, quando riguardano una sede stradale, sono regolati da quanto contenuto nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

2. Le recinzioni rientrano negli interventi C11 quando la loro altezza non supera mt. 2,20, a meno che un'altezza maggiore sia richiesta da specifiche norme di sicurezza; quelle che dividono solo aree private, rientrano nel caso C11 solo se hanno un carattere murario. Le recinzioni non classificabili come C11 sono da considerarsi come interventi C3.

3. A confine di strade prive di marciapiede, le recinzioni C11 dei nuovi edifici dovranno rispettare una distanza dalla carreggiata di progetto non inferiore a mt. 1,50, ed, in corrispondenza degli incroci, uno smusso circolare di raggio non inferiore a mt. 2,00. In tal caso l'area dell'arretramento è computabile come urbanizzazione primaria.

4. In corrispondenza dell'accesso, le recinzioni devono prevedere gli allestimenti necessari per installare numero civico, campanelli, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato.

5. Le recinzioni devono essere tali da non costituire alcun pericolo per la pubblica e privata incolumità'.

6. In corrispondenza di strade extraurbane di qualunque tipo e di strade urbane di scorrimento di

tipo D, i passi carrai debbono prevedere l'arretramento di almeno 5 mt. dell'accesso di recinzione con i relativi raccordi svasati, in modo da consentire la sosta fuori dalla sede stradale di un veicolo del tipo a cui il passo carraio è destinato. In altri tipi di strade urbane, tale arretramento, quando sia presente un dispositivo di movimento automatico del cancello, può essere ridotto per comprovate esigenze tecniche, previa autorizzazione dell'Ente proprietario.

7. In presenza di rampe d'accesso che immettono su una strada di qualunque tipo, i passi carrai debbono disporre di un tratto piano di almeno 4 mt. che consenta la sosta di un veicolo fuori dalla sede stradale. Le stesse rampe d'accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 20 %.

8. Gli interventi C11 sono sottoposti a:

- . asseverazione edilizia con dichiarazione di inizio attività, purché non riguardino immobili ricadenti in zona omogenea di tipo A o comunque sottoposti a vincoli di tutela;
- . autorizzazione edilizia, quando si tratti di immobili ricompresi in zona omogenea di tipo A o comunque sottoposti a vincoli di tutela;
- . autorizzazione amministrativa quando si tratti solo di passi carrai e rampe carraie.

Art. 101

Opere cimiteriali (C12)

1. Gli interventi riguardanti opere funerarie e cimiteriali C12 sono regolati dalla specifica autorizzazione amministrativa, nel rispetto del Regolamento comunale di polizia mortuaria.

2. Nel caso di opere di edilizia funeraria gentilizia di maggiore importanza, è richiesta la concessione edilizia, gratuita.

Art. 102

Distribuzione automatica di carburante (C13)

1. Gli interventi riguardanti distributori automatici di carburante C13 sono regolati dalla L.R. n° 33/1994 e dai relativi Allegati n° 1, 2, 3 e 4, nonché dai relativi strumenti di pianificazione settoriale.

2. La relativa disciplina fissa i parametri minimi di insediamento ed è articolata in base alla classificazione di:

- . livello di urbanizzazione del comune,
- . zona omogenea di insediamento,
- . tipologia dell'impianto distributore,
- . tipo di carburante distribuito,

3. Gli interventi C13 sono sottoposti al parere vincolante del competente organo dell'Amministrazione Provinciale, ai sensi della L.R. n° 33/1994, e richiedono:

- . autorizzazione amministrativa, per quanto riguarda le sole apparecchiature di erogazione e di

prepagamento, le pensiline ed il chiosco spogliatoio e servizi igienici;

. concessione edilizia onerosa, per impianti comprendenti anche eventuali fabbricati complementari (officina, magazzino, ecc.), dotati di SU.

Art. 103

Demolizione di rottami (C14)

1. Gli interventi riguardanti impianti di demolizione e recupero di rottami C14 sono regolati dai relativi strumenti di pianificazione settoriale, nazionale e regionale, ed in particolare dal D. Lg. n° 22/1997.

2. Tali interventi sono finalizzati alla gestione integrata di materiali di scarto classificabili come “rifiuti speciali” ai sensi dell’Art. 7 del D. Lg. n° 22/1997, con le esclusioni di cui al relativo Art. 8, purché non si tratti di “rifiuti pericolosi” compresi nell’elenco di cui alla Direttiva 91/689 CEE.

3. Gli interventi C14, previa comunicazione alla Provincia, sono sottoposti all’autorizzazione del competente organo dell’Amministrazione Regionale ai sensi della L.R. n° 6/1986 e della L.R. n° 29/1988, e successivamente all’autorizzazione amministrativa comunale.

Art. 104

Coltivazione di cave (C15)

1. Gli interventi di coltivazione di cave e di attività estrattive in genere C15, sono regolati dalla L.R. n° 13/1978 modificata e integrata e dalla L.R. n° 17/1991, nonché dai relativi strumenti di pianificazione sovracomunale e comunale disposti in attuazione della legge stessa.

2. Per gli interventi di tipo C15 è richiesta apposita autorizzazione amministrativa, subordinata al parere della Commissione Tecnica Infraregionale per le attività estrattive, ed alla stipula della relativa convenzione onerosa. Eventuali manufatti complementari, dovranno essere sottoposti alle specifiche procedure abilitative.

Art. 105

Campeggi (C16)

1. Gli interventi di allestimento di campeggi C16, come pure quelli di allestimento dei campi-nomadi, sono regolati dalla specifica normativa vigente in materia, nonché dai relativi strumenti di pianificazione settoriale. In particolare, per i campeggi vale la L.R. n° 1/1985; per i campi nomadi vale la L.R. n° 47/1988.

2. Le procedure richieste per gli interventi C16 sono quelle conseguenti alle caratteristiche dei manufatti che questi comprendono, secondo la classificazione del presente R.E.. In generale, è

richiesta la concessione edilizia onerosa, il cui onere è commisurato all'area dell'insediamento AI.

Art. 106

Occupazione di suolo pubblico (C17)

1. Gli interventi di occupazione di suolo pubblico C17 sono disciplinati dal D.Lg. n° 285/1992 e dal D.Lg. n° 507/1993 e successive modifiche ed integrazioni, a seconda della classificazione del Comune, ed in conformità a quanto disposto nel Regolamento Comunale per l'applicazione della Tassa o del Canone relativo all'Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche.
2. Gli interventi C17, con o senza la presenza di manufatti e/o impianti, sono di due tipi:
 - . permanenti, quando l'occupazione è preordinata a una durata non inferiore a un anno;
 - . temporanei, quando l'occupazione è preordinata a una durata inferiore a un anno.
3. Fermo restando il pagamento della tassa o del canone relativo, gli interventi C17 sono sottoposti a:
 - . concessione, quando trattasi di occupazione permanente,
 - . autorizzazione, quando trattasi di occupazione temporanea.

Art. 107

Impianti di pubblicità o propaganda (C18)

1. Gli impianti di pubblicità o propaganda C18 su suolo pubblico o privato, sono disciplinati, ai sensi del D.P.R. n° 495/1992 e del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, dal relativo Regolamento comunale, che ne prevede la casistica e le tipologie. Si applicano, inoltre, le prescrizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale.
2. In ogni caso, gli impianti C18 dovranno rispettare il limite minimo di distanza dal confine stradale pari a 1 m..
3. Gli interventi C18 sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela.

Capitolo IX DEI PARCHEGGI

Art. 108 Parcheggi di urbanizzazione primaria (P1)

1. I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 sono parcheggi pubblici o comunque di uso pubblico, che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio urbanizzato, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana.
2. I parcheggi P1 fanno parte della superficie U1 e, in quanto opere di urbanizzazione primaria, sono indispensabili per l' idoneità urbanistica di un'area edificabile, in senso tecnico, e quindi per la sua effettiva edificabilità. Essi vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con la viabilità, di cui costituiscono elemento complementare indispensabile.
3. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi P1 sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico.
4. Ai fini della distanza dal confine di zona D2, non si tiene conto dei parcheggi P1, facendo invece riferimento solo al limite della sede stradale.
5. Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P1, si considera il posto-auto con il relativo spazio di manovra. L'area di manovra compresa nel calcolo dello standard P1 deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio e non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento.
6. Ogni qualvolta sia possibile, i parcheggi P1 devono essere adeguatamente alberati e dotati di marciapiedi. I parcheggi P1 possono anche essere coperti.
7. Apposita Deliberazione Comunale, nei casi previsti dall'art. 46 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, fissa i casi, i limiti e le tariffe per la eventuale sostituzione dell'onere relativo alla realizzazione dei parcheggi P1 con altro corrispondente onere monetario.

Art. 109 Parcheggi di urbanizzazione secondaria (P2)

1. I parcheggi di urbanizzazione secondaria P2 sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di

sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.

2. I parcheggi P2 fanno parte della superficie U2 e, in quanto opere di urbanizzazione secondaria, sono indispensabili per l' idoneità urbanistica di un nuovo insediamento, in senso sociale. In tutti gli interventi urbanistici preventivi, essi vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con il sistema del verde, dei servizi e delle attrezzature collettive a livello di quartiere e delle attrezzature collettive generali.

3. Le aree necessarie per la realizzazione dei parcheggi P2 sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici preventivi da cui dipendono, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico; le opere necessarie per la loro realizzazione sono eseguite con il concorso dei relativi oneri di urbanizzazione, secondo programmi determinati.

4. Ai fini della distanza dal confine di zona D2, non si considera il parcheggio P2 come una zona urbanistica distinta dalle altre zone per servizi pubblici.

5. Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P2, si considera un posto-auto pari a 25 m².. L'area di manovra compresa nel calcolo dello standard P2 deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio e non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento.

6. Ogni qualvolta sia possibile, i parcheggi P2 devono essere adeguatamente alberati, con almeno un albero ogni 3 posti auto, e dotati di marciapiedi.

7. Apposita Deliberazione Comunale, nei casi previsti dall'art. 46 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, fissa i casi, i limiti e le tariffe per la eventuale sostituzione dell'onere relativo alla realizzazione dei parcheggi P1 con altro corrispondente onere monetario.

Art. 110

Parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici (P3)

1. I parcheggi e le autorimesse di pertinenza degli edifici P3 sono parcheggi riservati al servizio di singoli edifici, che debbono soddisfarne le specifiche esigenze di parcheggio e rimessaggio privato, o comunque ad uso condominiale.

2. I parcheggi P3 fanno parte della superficie fondiaria di pertinenza dei singoli edifici, e vanno progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento edilizio, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico.

3. Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P3, si considera un posto-auto scoperto pari a 25 m²., ed un posto-auto coperto pari a 15 m²..

4. I parcheggi P3, e comunque tutti quelli realizzati ai sensi dell'Art. 2, comma 2 della L. n° 122/1989 e successive modifiche e integrazioni, , restano vincolati nella destinazione d'uso e sono legati all'unità immobiliare da vincolo pertinenziale.

Capitolo X

DEGLI USI URBANISTICI

Art. 111 Usi residenziali (1)

1. 1. Abitazioni private (1.1.): questo uso comprende ogni tipo di abitazione privata con i relativi servizi ed accessori, privati e condominiali; ad esso sono assimilati anche i locali per attività lavorative a domicilio e connesse con l'abitazione, purché abbiano un carattere compatibile e non eccedano i 30 mq. o il 30% della SU.
2. 2. Abitazioni collettive (1.2.): questo uso comprende ogni tipo di abitazione collettiva a carattere stabile, pubblica o privata: quali i collegi, i convitti, le case protette, le case di riposo, i conventi, con i relativi servizi comuni complementari, come previsto dalla Dir. Reg. n° 560/1991. Corrisponde alle categorie catastali B/1 e B/7.

Art. 112

Usi sociali a livello di quartiere (2)

1. Asili nido e scuole materne (2.1.): questo uso comprende gli asili nido e le scuole materne, sia pubblici che privati. Corrisponde alla categoria catastale B/5.
2. Scuole dell'obbligo (2.2.): questo uso comprende le scuole di tutto il ciclo dell'obbligo, elementari e medie, sia pubbliche che private. Corrisponde alla categoria catastale B/5.
3. Servizi collettivi di quartiere (2.3.): questo uso comprende i vari servizi pubblici - o comunque di uso pubblico - a livello di quartiere, quali le delegazioni comunali, i centri civici ed i centri sociali e sociosanitari; comprende pure i mercati ambulanti ed altri servizi assimilabili. Corrisponde alle categorie catastali B/4, B/6 ed eventualmente A/9.
4. Servizi religiosi (2.4.): questo uso comprende gli edifici per il culto e le opere parrocchiali complementari, comprese quelle per le attività culturali, sociali, ricreative e sportive. Corrisponde alla categoria catastale E/7, ed eventualmente B/7.
5. Attrezzature del verde (2.5.): questo uso comprende le attrezzature elementari del verde, a livello di quartiere, per la formazione di parchi e giardini, nonché per il gioco, la ricreazione e la pratica sportiva di base; in questo uso possono essere comprese piazze pedonali e parcheggi pubblici di U2. Corrisponde alla categoria catastale C/4, ed eventualmente C/5.

Art. 113

Usi terziari diffusi (3)

1. Negozi e botteghe (3.1.): questo uso comprende i negozi per la vendita al dettaglio (con

esclusione delle attrezzature di vendita con $SU > 400 \text{ m}^2$.) e le botteghe dell'artigianato di servizio, nonché i piccoli laboratori artigiani (con esclusione del servizio-auto), che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali. Corrisponde alle categorie catastali C/1 e C/3.

2. Pubblici esercizi (3.2.): questo uso comprende i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo, aventi un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali, con esclusione dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico. Corrisponde alla categoria catastale C/1.

3. Uffici e studi (3.3.): questo uso comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali; con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico. Corrisponde alle categorie catastali A/10 e D/5.

Art. 114

Usi terziari specializzati (4)

1. Attrezzature amministrative e direzionali (4.1.): questo uso comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie a carattere amministrativo e direzionale, pubbliche e private; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un forte concorso di pubblico e comunque tutte quelle aventi $SU > 300 \text{ m}^2$.. Corrisponde alle categorie catastali A/10, B/4 e D/5.

2. Attrezzature commerciali integrate (4.2.): questo uso comprende le maggiori attrezzature commerciali, di tipo tradizionale o a libera vendita, organizzate in forma di centro commerciale concentrato e integrato, e comunque tutte quelle aventi $SU > 400 \text{ m}^2$.; in tale centro, per il suo carattere integrato, possono essere comprese anche altre attività terziarie complementari, con esclusione del commercio all'ingrosso. Corrisponde alle categorie catastali C/1, C/2, C/3, D/8, ed eventualmente E/4.

3. Attrezzature espositive (4.3.): questo uso comprende le attrezzature per mostre ed esposizioni, temporanee o permanenti, ed anche le attrezzature commerciali di rappresentanza a grande effetto espositivo. Corrisponde alla categoria catastale D/8.

4. Attrezzature ricettive (4.4.): questo uso comprende tutti i tipi di alberghi, nonché le residenze alberghiere, gli ostelli, le locande e le pensioni, con i loro servizi comuni e complementari. Corrisponde alla categoria catastale D/2.

5. Attrezzature per l'istruzione superiore (4.5.): questo uso comprende tutte le scuole e gli istituti di istruzione che vanno oltre il ciclo dell'obbligo, sia pubblici che privati, con i relativi servizi comuni e complementari. Corrisponde alla categoria catastale B/5.

6. Attrezzature sociosanitarie (4.6.): questo uso comprende i presidi sociosanitari, i poliambulatori, gli ospedali, le cliniche, le case di cura ed in genere tutte le attrezzature sociosanitarie, pubbliche e private, ed assimilabili, quando non hanno il carattere di servizio di quartiere. Corrisponde alle categorie catastali B/2, B/3 e D/4.

7. Attrezzature culturali (4.7.): questo uso comprende le attrezzature culturali, pubbliche o private, che non hanno il carattere di servizio di quartiere: biblioteche, musei, sale riunioni, gallerie d'arte, centri ed istituti culturali in genere. Corrisponde alla categoria catastale B/6.

8. Attrezzature per lo spettacolo (4.8.): questo uso comprende tutte le attrezzature, pubbliche e private, per lo spettacolo ed il divertimento, a forte concorso di pubblico, quali cinema, teatri, auditorium, sale da ballo, discoteche, impianti per lo sport-spettacolo. Corrisponde alla categoria catastale D/3.

9. Attrezzature sportive-ricreative (4.9.): questo uso comprende tutte le attrezzature sportive e ricreative, pubbliche e private, scoperte e coperte, quando non rientrano fra i servizi di quartiere e non hanno il carattere prevalente di attrezzature per lo spettacolo. Corrisponde alle categorie catastali C/4 e D/6.

10. Attrezzature per la mobilità (4.10.): questo uso comprende gli impianti e le attrezzature, pubbliche e private, per il sistema della mobilità nel suo complesso, le stazioni, le rimesse, i parcheggi attrezzati (quando non sono di urbanizzazione U1 ed U2 né pertinenziali), ed i relativi servizi complementari. Corrisponde alle categorie catastali C/6, E/1, E/2, E/3, ed eventualmente E/4.

11. Attrezzature tecniche e tecnologiche (4.11.): questo uso comprende le attrezzature, pubbliche e private, che hanno un carattere prevalentemente finalizzato all'esercizio ed alla gestione di un servizio tecnico o di una funzione tecnologica per il territorio. Corrisponde alle categorie catastali E/3, E/4, E/5, E/6, E/8, ed eventualmente E/9.

Art. 115

Usi produttivi urbani (5)

1. Laboratori artigiani (5.1.): questo uso comprende i laboratori e gli opifici destinati ad attività artigianali produttive, con i relativi servizi accessori e complementari, come pure piccole industrie a questi assimilabili; ne fanno parte anche un alloggio fino a 120 m². di SU per opifici di almeno 200 m². di SU, e due alloggi fino a 240 m². per opifici di almeno 600 m².. Corrisponde alla categoria catastale D/1.

2. Impianti industriali (5.2.): questo uso comprende tutti gli stabilimenti e gli impianti produttivi-industriali che non rientrano nell'uso 5.1., con tutti i relativi servizi accessori e complementari; ne fanno parte uno o più alloggi fino a 240 m². di SU, quando l'opificio presenta almeno 1.000 m². di SU. Corrisponde alle categorie catastali D/1, D/7, ed eventualmente D/9.

3. Terziario produttivo avanzato (5.3.): questo uso comprende tutte le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi, interne o esterne alle imprese stesse, per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione, ecc.. Corrisponde alle categorie catastali A/10, B/4, B/5, C/3, D/5, ed eventualmente D/7 e D/8.

4. Magazzini e depositi (5.4.): questo uso comprende magazzini e depositi sia di pertinenza delle imprese produttive, sia esterni a queste e di servizio generale, compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e

degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi. Corrisponde alle categorie catastali C/2, C/7 e B/8.

Art. 116

Usi produttivi agricoli (6)

1. Abitazioni agricole (6.1.): questo uso comprende le abitazioni collegate con le attività agricole ed utilizzate dai soggetti aventi i requisiti di operatore agricolo a titolo principale e di coltivatore diretto ai sensi dell'Art. 7 della L.R. n° 18/1977; oltre all'abitazione ed ai relativi servizi e accessori, possono essere compresi locali per lavoro a domicilio (che non eccedano i 50 mq. per ogni abitazione), quelli per lo spaccio dei prodotti aziendali agricoli e zootecnici, nonché quelli definibili come strutture agrituristiche ai sensi della L.R. n° 26/1994 (e relativa Circolare di Indirizzi n° 19/1995). Corrisponde alle categorie catastali F/1 ed F/16.

2. Servizi agricoli (6.2.): questo uso comprende i fabbricati al diretto servizio delle attività aziendali, quali i depositi di mezzi d'opera, di materiali d'uso e di prodotti agricoli e zootecnici, gli spacci di prodotti aziendali, nonché i ricoveri per allevamenti destinati all'autoconsumo ed i locali di prima trasformazione di prodotti per l'autoconsumo. Corrisponde alla categoria catastale F/2, F/3, F/4, F/5 ed F/14.

3. Allevamenti aziendali (6.3.): questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando sono collegati all'azienda agricola singola o associata, ed il carico zootecnico complessivo non supera i 40 q. di peso vivo per ha. di S.A.U.. Corrisponde alle categorie catastali F/3, F/4 ed F/6.

4. Impianti zootecnici intensivi (6.4.): questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando non hanno un carattere aziendale come nel caso 6.3., ma piuttosto un carattere industriale. Questo uso è consentito solo per il mantenimento degli impianti già esistenti alla data di adozione del P.R.G., salvo diversa indicazione del Piano Zonale Agricolo nel rispetto del Reg. CEE n° 2066/1992. Corrisponde alle categorie catastali F/7, F/8 ed F/9.

5. Impianti agroalimentari (6.5.): questo uso comprende le strutture di prima lavorazione e trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, quando tali strutture sono collegate con le aziende agricole singole o associate, e ne trattano i relativi prodotti. Corrisponde alla categoria catastale F/13.

6. Impianti tecnici complementari (6.6.): questo uso comprende le strutture per il diretto svolgimento di attività di servizio e di supporto alle aziende agricole e zootecniche, singole o associate, e che tuttavia sono esterne a queste, quali silos, serbatoi e magazzini, rimesse per macchine di contoterzisti, e simili. Corrisponde alle categorie catastali F/10, F/12 ed F/15.

7. Serre fisse (6.7.): questo uso comprende le serre per coltivazioni intensive con manufatti specialistici fissi nei quali è reso artificiale il supporto del terreno di coltura; negli altri casi le serre rientrano semplicemente fra le tecniche agronomiche. Corrisponde alla categoria catastale F/11.

8. Allevamenti ittici (6.8.): questo uso comprende gli invasi, le vasche e i laghetti destinati alla attività di itticoltura, con le relative infrastrutture di supporto. Corrisponde alla categoria catastale F/9.

9. Lagoni di accumulo liquami (6.9.): questo uso comprende tutte le opere per la costruzione e

l'esercizio dei laghi zootecnici ad uso di fertirrigazione; esso è regolato dalla specifica normativa di cui alla L.R. n° 13/1984 modificata e integrata.

Art. 117 **Usi speciali (7)**

1. Infrastrutture per il territorio (7.1.): questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di infrastrutture tecniche al servizio del territorio e degli usi urbanistici ivi previsti.
2. Opere di salvaguardia ecologico-ambientale (7.2.): questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di opere per la salvaguardia del territorio e delle risorse territoriali sotto il profilo idrogeologico, ecologico ed ambientale; comprende altresì le opere inerenti la realizzazione di aree di riequilibrio ecologico di cui alla Del. Reg. E.R. n° 848/1992.
3. Orti urbani (7.3.): questo uso comprende le attività di conduzione di orti urbani a scopo sociale e ricreativo, con le piccole attrezzature complementari ed i servizi di uso comune necessari.
4. Distributori di carburante e servizi-auto (7.4.): questo uso comprende le stazioni di servizio e i distributori di carburante al servizio diretto della rete stradale, nonché le piccole attività complementari di assistenza, pronto servizio e ristoro dell'automobilista, in quanto collegate; questo uso è regolato dalla specifica normativa di legge (anche in relazione al tipo di carburante). Corrisponde alla categoria catastale E/3.
5. Attività estrattive (7.5.): questo uso comprende le attività di coltivazione delle cave e tutte le attività direttamente collegate, quali in particolare le opere di adeguamento delle infrastrutture e di risistemazione del suolo; questo uso è regolato dalla specifica normativa di legge e dal relativo Piano delle Attività Estrattive (P.A.E.).
6. Campeggi e campi nomadi (7.6.): questo uso comprende l'allestimento e la gestione di campi per l'accoglienza temporanea ed il soggiorno, esclusivamente in abitazioni improprie e precarie, salvi gli indispensabili servizi comuni; esso è regolato dalla specifica normativa di legge.
7. Allestimenti cimiteriali (7.7.): questo uso comprende tutte le opere funerarie e complementari che si eseguono nei cimiteri; esso è regolato dalla specifica normativa di legge. Corrisponde alle categorie catastali B/7 ed E/8.
8. Usi civici (7.8.): questo uso comprende tutte le attività svolte nell'ambito degli usi civici, secondo le procedure stabilite dalle norme di legge e dalle altre disposizioni vigenti in materia.