

PR  
02

# Regolamento Urbanistico

Comune di Montemurlo

*Provincia di Prato*

Documento di raccordo con il Regolamento  
Edilizio

allegato **A**

*aprile 2010*



# Regolamento Urbanistico

**Comune di Montemurlo**

*Provincia di Prato*

**Sindaco**

Mauro Lorenzini

**Assessore all' Urbanistica**

Giorgio Perruccio

**Responsabile del procedimento**

Giacomo Dardi  
dirigente UFFICIO URBANISTICA e EDILIZIA

**Garante della Comunicazione**

Roberto Ciani

**Ufficio di Piano**

Daniela Campolmi  
*responsabile URBANISTICA*  
Maria Grazia La Porta  
*responsabile PIANI ATTUATIVI e OPERATIVI*  
Sara Pescioni  
Stefano Rossi  
Collaboratori  
Giada Carchia  
Veronica Traversi

**Consulenti**

*Valutazione Integrata*  
Gabriele Paolinelli  
Simona Olivieri  
*Sistema informativo*  
ldp progetti gis  
*Aspetti geologici*  
Ferruccio Capecci  
Gaddo Mannori  
Gabiella Burchietti  
*Aspetti idraulici*  
Davide Settesoldi  
Silvia Angelini

**Supporto Tecnico –Amministrativo**

Sandra Vannucci  
*Responsabile EDILIZIA*  
Claudia Baroncelli  
*Area Protetta del Monteferrato*  
Renza Villani  
*Abusi Edilizi*  
Lucia De Stefani  
Giulietta Papi



## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

#### Articolo 8

##### Definizioni

1. Per **MANUFATTO EDILIZIO** si intende un'opera, anche di limitata entità, con altezza massima superiore o uguale a ml. 1.80, che apporta modifiche ai luoghi ove installata. Esso può anche non richiedere uno specifico studio di progettazione e può essere eseguito anche senza attrezzature o competenze specifiche, con o senza la dotazione di impianti tecnici e/o tecnologici. Sono considerati manufatti edilizi, anche se realizzati con altezza inferiore ai ml. 1,80, le strutture prefabbricate e/o precarie, roulotte, camper case mobili, imbarcazioni, container e similari qualora utilizzati come abitazione, ambiente di lavoro, deposito, magazzino e simili, e comunque a qualsiasi utilizzo che comporti la permanenza di persone e/o animali.
2. Si definiscono **MANUFATTI STAGIONALI E/O TEMPORANEI** quelli di facile asportabilità e che non apportano modifiche ai luoghi ove installati, atti a far fronte a esigenze contingenti e limitate nel tempo (serre, palloni pressostatici per impianti sportivi esistenti, strutture a servizio di pubblici esercizi di somministrazione alimentare, etc.). Sono da considerarsi a tutti gli effetti "Nuova Costruzione" e pertanto esclusi dalla definizione di manufatti stagionali e/o temporanei:
  - I manufatti che permangono installati per un periodo superiore a sei mesi;
  - I manufatti utilizzati a deposito, magazzino, spazio espositivo, spazio di lavorazione di merci e quanto altro ad esso assimilabile.Sono escluse dal termine di validità semestrale:
  - le costruzioni temporanee funzionali a lavori in corso; in tale caso le costruzioni temporanee sono ammesse per tutta la durata dei lavori.
  - le strutture stagionali a servizio di unità immobiliari destinate a pubblici esercizi di somministrazione alimentare (bar, ristoranti, etc.) la cui temporaneità è strettamente legata all'attività della quale sono accessorie. Le coperture aperte da almeno tre lati sono ammesse per tutta la permanenza dell'attività, mentre le eventuali chiusure laterali dovranno permanere non oltre mesi 6 (sei) l'anno ed essere rimosse completamente per i restanti mesi. (per il dimensionamento e caratteristiche vedi Parte III "Norme tecniche" articolo 55)
3. Per **UNITÀ IMMOBILIARE** si intende la più elementare aggregazione di vani edilizi, avente caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale e/o impiantistica, suscettibile di autonomo godimento;
4. Per **EDIFICIO** si intende un fabbricato avente autonomia strutturale e funzionale, isolata da vie o spazi vuoti, oppure separato da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzioni di continuità, dalle fondamenta al tetto, ed individuato da

### REGOLAMENTO URBANISTICO

#### Definizione confermata dal RU

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

uno o più accessi ed abbia, se multipiano, almeno una scala autonoma.

5. Per **EDIFICIO UNIFAMILIARE** si intende un fabbricato che presenta le caratteristiche di cui al comma precedente ed inoltre si configura come edificio terratetto, isolato od a schiera, utilizzabile da un solo nucleo familiare;
6. Per **EDIFICIO RESIDENZIALE** si intende un fabbricato che presenta le caratteristiche di cui al comma 4 comprendente una o più unità immobiliari destinate ad abitazioni private per una quota parte superiore alla metà della superficie utile dell'edificio.
7. Per **EDIFICIO ESISTENTE** o porzione di edificio si intende quello legittimamente realizzato ed ultimato entro la data di entrata in vigore delle presenti norme
8. Per **ORGANISMO EDILIZIO** si intende un'unità immobiliare o un insieme di unità immobiliari con specifica destinazione d'uso, progettato unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale, con spazi, infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza. Gli organismi edilizi possono essere costituiti da:
  - spazi di fruizione dell'utenza per attività principale;
  - spazi di fruizione dell'utenza per attività secondaria;
  - spazi di circolazione e collegamento (che possono appartenere alla singola unità immobiliare o essere comuni a più unità immobiliari);
  - locali e vani tecnici aperti o chiusi.

All'organismo edilizio possono essere associate **PERTINENZE**, relative alla singola unità immobiliare oppure comuni a più unità immobiliari, intendendo per pertinenze quei manufatti di dimensioni modeste rispetto all'edificio cui ineriscono, oggettivamente prive di individualità e autonomia, poste in rapporto di subordinazione con un'unità immobiliare. Tali pertinenze possono essere aperte o chiuse.

#### Definizione non presente nell'attuale RE

### REGOLAMENTO URBANISTICO

Tali opere, i manufatti e consistenze presentano le seguenti caratteristiche:

- sono destinati ad usi accessori;
- accrescono il decoro e determinano una migliore utilizzazione dell'edificio e dell'unità immobiliare di riferimento;
- non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto.

Inoltre fanno parte degli interventi pertinenziali :

- le opere autonome a corredo degli edifici residenziali o turistico ricettivi quali piscine campi da tennis ed altre attrezzature consimili ad uso privato ed i nuovi volumi strettamente legati all'uso;
- piazzali e spazi destinati a deposito merci e materiali all'aperto di pertinenza ad unità immobiliari a destinazione industriale, artigianale o commerciale;
- muri di cinta e le recinzioni in genere (sia con

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

9. Per **ISOLATO** si intende un complesso di edifici circondato da strade. Sono da considerarsi pertinenze gli impianti sportivi e le piscine esclusivamente ad uso privato.
10. Per **VOLUME TECNICO e/o IMPIANTO TECNOLOGICO** si intende qualsiasi spazio destinato ad accogliere impianti e/o porzioni di impianti a servizio di un organismo edilizio, necessari al funzionamento dell'impianto stesso e che non necessitano di presenza di manodopera (locali autoclave, centrali termiche, locali ascensori etc). In particolare per gli edifici produttivi e loro aree di pertinenza, sono considerati volumi tecnici e/o impianti tecnologici:
- Costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali: cabine per trasformatori, interruttori elettrici o per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
  - Cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché a servizio dell'impianto;
  - Sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature etc, realizzate all'interno ed all'esterno dello stabilimento;
  - Serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere, nonché per deposito acqua ai fini antincendio;
  - Scale esterne da realizzarsi ai fini della sicurezza e/o antincendio;
  - Installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
  - Passerelle di sostegno in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento nelle strade interne con tubazioni di processo e servizio;
  - Trincee a cielo aperto destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizio, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
  - Basamenti, incastellature di sostegno ed apparecchiature all'aperto per la modifica, l'installazione ed il miglioramento di impianti esistenti;
  - Attrezzature semi fisse per carico e scarico (bracci di scarico e pensiline);
  - Attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa o in confezione, quali

### REGOLAMENTO URBANISTICO

- **fondazioni continue che infisse al suolo) ; sistemazioni delle aree di pertinenza con opere di livellamento, riorganizzazione degli spazi, realizzazione di area a verde piantumata, pavimentazioni e sistemazioni in genere, arredi o quanto altro della stessa consistenza.**

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

### REGOLAMENTO URBANISTICO

- trasportatori, elevatori a tazze, etc.;
  - Canne fumarie ed altri sistemi di adduzione ed abbattimento.
11. Per **VOLUME SECONDARIO** si intende qualsiasi spazio facente parte di un medesimo organismo edilizio che svolge funzioni accessorie e/o pertinenziali dell'edificio principale e non abbia caratteristiche proprie da poter essere autonomamente utilizzato.
12. Si definisce **SUPERFETAZIONE EDILIZIA** quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o l'aspetto dell'edificio stesso o dell'ambiente circostante. Rientrano, per analogia, fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente.
13. Si definisce **PARETE** la facciata dell'edificio che presenta superficie ininterrotta da rientranze e/o oggetti volumetrici che concorrono a determinare la sagoma planivolumetrica. Per **PARETI FINESTRATE** si intendono tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre di locali abitabili. Pertanto non costituiscono pareti finestrate :
- le pareti che presentino solo porte o finestre di vani scala e/o di cantine e/o di altri locali per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta e che potrebbero pertanto essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente Regolamento o con altre norme vigenti in materia;
  - i tratti di parete privi di finestrate (o comunque con i requisiti di cui alle precedenti punto) sottostanti finestre, a partire da ml. 1,20 dal davanzale delle finestre medesime;
  - le pareti dotate di aperture lucifere come definite dal codice civile.
14. Si definisce **LOGGIA** uno spazio coperto prospettante direttamente all'esterno, delimitato su almeno due lati da pareti e contiguo ad una delle pareti esterne di un edificio.
15. Si definisce **PORTICATO** uno spazio coperto posto al piano terra di un edificio. **LOGGIATO** se posto ai piani superiori, una struttura prospettante direttamente all'esterno, la cui copertura e/o i piani superiori sono sorretti da pilastri e/o colonne, aperto su tre lati e contiguo ad una delle pareti esterne dell'edificio medesimo.
16. Si definisce **PILOTIS** uno spazio coperto posto al piano terra di un edificio, prospettante direttamente all'esterno, la cui copertura e/o i piani superiori sono sorretti da pilastri e/o colonne, aperto su quattro lati e interrotto esclusivamente da volumi tecnici e/o vaniscale.
17. Si definisce **GAZEBO** un manufatto pertinenziale



## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

- aperto sui lati e dotato di copertura.
18. Si definisce **PERGOLATO** un manufatto pertinenziale con impalcatura solitamente in legno e/o metallo, privo di copertura o con coperture mobili (cannicciati, teli non impermeabili, piante), formato da elementi verticali e orizzontali.
  19. Si definisce **CHIOSCO** un manufatto, temporaneo e non, di limitate dimensioni, destinato ad attività non residenziali (commercio al minuto, guardiole, etc.)

#### Articolo 9

##### Tipologie edilizie

1. Per "tipologia edilizia" si intende una classificazione degli organismi edilizi in base allo schema del fabbricato, al numero dei piani, alle modalità aggregative ed al sistema distributivo principale.
2. Gli organismi edilizi residenziali possono essere classificati secondo le seguenti tipologie edilizie di base:
  - a **Villa**: Edificio isolato circondato da parco o giardino, costituito prevalentemente da un alloggio.
  - b **Villino**: Edificio prevalentemente isolato con pertinenza a giardino sui lati, costituito da uno o più alloggi ad ingresso indipendente. Si può presentare anche in forma seriale.
  - c **Casa a schiera** : Edificio caratterizzato da un lotto stretto e lungo occupato per la sua larghezza dall'edificio, costituito da uno o più alloggi, con ingresso a filo strada o arretrato con pertinenza sul fronte e giardino sul retro. Modalità di aggregazione: seriale o binata.
  - d **Palazzina** : Edificio prevalentemente isolato, multipiano con corpo scala unico e centrale a servizio di uno o più alloggi-piano. La pertinenza è comune.
  - e **Edificio in linea** : Edificio multipiano con quattro o più alloggi per corpo scala a servizio di due o più alloggi-piano. Si presenta in forma aggregata e seriale come organismo unico. L'aggregazione può essere anche a corte aperta o chiusa. La pertinenza è comune.
  - f **Casa a torre**: Edificio multipiano minimo quattro piani, isolato, con più alloggi serviti da un unico corpo scala. La pertinenza è comune.
  - g **Tipo promiscuo residenza-lavoro** : Si tratta di un tipo edilizio diffuso nel territorio comunale. La residenza occupa il livello superiore ed insiste sulla stessa superficie dello spazio destinato ad attività artigiane. In alcuni casi quest'ultimo presenta una dimensione maggiore e si estende sulla parte tergale.a) strade, slarghi, percorsi veicolari e pedonali e ciclabili d'uso pubblico a servizio degli insediamenti;

### REGOLAMENTO URBANISTICO

#### Definizione confermata dal RU

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

#### **Articolo 10**

##### **Standard e indici urbanistici**

Gli standard urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Essi sono stabiliti, per i diversi tipi di insediamento e di zona, dagli strumenti urbanistici vigenti, con particolare riferimento al D.M 1444/68.

Per indice urbanistico si intende esclusivamente il rapporto utilizzato per la verifica dell'indice massimo edificabile consentito dallo strumento urbanistico. Pertanto altezze massime, rapporto di copertura, superficie permeabile etc. non sono da considerarsi indici urbanistici.

#### **Articolo 11**

##### **Carico urbanistico**

Si definisce carico urbanistico di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; tale carico urbanistico si valuta applicando i relativi standard delle opere di urbanizzazione alle dimensioni ed alle attività funzionali dell'insediamento stesso.

Pertanto l'aumento del carico urbanistico è determinato in funzione di: nuove costruzioni, aumento delle superfici utili degli edifici, mutamento della destinazione d'uso degli immobili, aumento del numero delle unità immobiliari.

#### **Articolo 12**

##### **Superficie Territoriale (St)**

Per superficie territoriale, si intende la superficie complessiva di un'area a destinazione omogenea di zona. Tale area è comprensiva della superficie fondiaria (Sf) e delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di eventuali aree di rispetto o destinate a opere di urbanizzazione generale, siano esse esistenti o di progetto, (vedi successivi articoli 14 e 15).

#### **Articolo 13**

##### **Superficie Fondiaria (Sf)**

Per superficie fondiaria, si intende la superficie, risultante dalla superficie territoriale (St) con la detrazione delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di altre eventuali superfici pubbliche e/o di uso pubblico.

#### **Articolo 14**

##### **Opere di Urbanizzazione Primaria**

Le opere di urbanizzazione primaria, definite dalla L. n. 847 del 29/09/64 e successive integrazioni e modificazioni vengono qui di seguito elencate con lo scopo di chiarire e integrare le definizioni contenute in tale disciplina. Esse sono:

### REGOLAMENTO URBANISTICO

#### **Definizione confermata dal RU**

#### **Definizione confermata dal RU**

#### **Definizione confermata dal RU**

#### **Definizione confermata dal RU**

#### **Definizione confermata dal RU**

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

- b) aree di sosta e di parcheggio pubbliche o di uso pubblico a servizio degli insediamenti;
- c) piazze e spazi scoperti d'uso pubblico, verdi e/o pavimentati, anche privi di attrezzature;
- d) reti idriche e di drenaggio, di fognatura, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas;
- e) rete e impianti di pubblica illuminazione;
- f) spazi di verde attrezzato;
- g) aree cimiteriali.

#### Articolo 15

##### Opere di Urbanizzazione Secondaria

1. Le opere di urbanizzazione secondaria, definite dalla L. n. 847 del 29/09/64 e successive integrazioni e modificazioni vengono qui di seguito elencate con lo scopo di chiarire e integrare le definizioni contenute in tale disciplina. Esse sono:
  - a) Asili nido e scuole materne;
  - b) Scuole dell'obbligo;
  - c) Mercati di quartiere;
  - d) Uffici comunali;
  - e) Chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
  - f) Impianti sportivi di quartiere;
  - g) Centri sociali ed attrezzature culturali;
  - h) Edifici per servizi di assistenza sociale, sanitaria e residenze per anziani;
  - i) Spazi verdi e/o pavimentati (anche privi di impianti) di interesse generale;
  - j) Aree verdi di quartiere;
  - k) Impianti di potabilizzazione di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
  - l) Strutture con funzione di centri servizi avanzati alle imprese, per l'innovazione e per la società dell'innovazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca in aree a destinazione produttiva.
2. Con le aree di sosta e parcheggio di cui all'articolo precedente, tali opere qualificano gli spazi pubblici per i quali sono stabilite quantità minime da rispettare obbligatoriamente in rapporto agli insediamenti residenziali o produttivi, ai sensi di quanto stabilito dal piano regolatore vigente, o, in assenza di disposizioni comunali, dal DM 2 Aprile 1968, n° 1.444.
3. Costituiscono attrezzature pubbliche di interesse generale, non obbligatorie per la costruzione di insediamenti residenziali:
  - a) le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo;
  - b) le attrezzature sanitarie ospedaliere;
  - c) i parchi pubblici urbani e territoriali.

### REGOLAMENTO URBANISTICO

#### Definizione confermata dal RU

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

#### Articolo 16

##### Superficie lorda di pavimento (Slp)

1. Slp misura in mq. la somma di tutte le superfici pavimentate che fanno parte dell'edificio, comprese quelle dei cavedi, dei muri perimetrali, dei vani-scala condominiali (misurati per ogni piano in proiezione orizzontale). Sono esclusi i sottotetti non abitabili per la parte con altezza inferiore o uguale a ml. 2,00, i piani seminterrati e interrati aventi altezza non superiore a 2,40 ml., tutti gli spazi destinati ad autorimessa ed a carrabilità di servizio, i porticati, i loggiati, i lastrici solari, terrazzi a tasca e terrazzi a sbalzo, gallerie coperte di uso pubblico o collettivo;
2. Le logge coperte non vengono computate nella Slp qualora la profondità sia uguale o inferiore a ml 1,80. Nel caso la profondità superi i ml 1,80 la parte eccedente viene considerata Slp;
3. In caso di interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, piani particolareggiati, ristrutturazione urbanistica e/o recupero ambientale esclusivamente per la verifica dell'indice massimo edificabile consentito dallo strumento urbanistico sono previsti incentivi di cui all'articolo 7 dell'allegato n° 4 "Edilizia sostenibile e sostenibilità ambientale".

### REGOLAMENTO URBANISTICO

#### Articolo 16

##### Superficie lorda di pavimento (Slp)

1. Slp misura in mq. la somma di tutte le superfici pavimentate che fanno parte dell'edificio, comprese quelle dei cavedi, dei muri perimetrali, dei vani-scala condominiali (misurati per ogni piano in proiezione orizzontale). Sono esclusi i sottotetti non abitabili per la parte con altezza inferiore o uguale a ml. 2,00, i piani seminterrati e interrati aventi altezza non superiore a 2,40 ml., tutti gli spazi destinati ad autorimessa ed a carrabilità di servizio, i porticati, i loggiati, i lastrici solari, terrazzi a tasca e terrazzi a sbalzo, gallerie coperte di uso pubblico o collettivo;
2. Le logge coperte non vengono computate nella Slp qualora la profondità sia uguale o inferiore a ml 1,80. Nel caso la profondità superi i ml 1,80 la parte eccedente viene considerata Slp;
3. In caso di interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, piani particolareggiati, ristrutturazione urbanistica e/o recupero ambientale esclusivamente per la verifica dell'indice massimo edificabile consentito dallo strumento urbanistico sono previsti incentivi di cui all'articolo 7 dell'allegato n° 4 "Edilizia sostenibile e sostenibilità ambientale".

##### Superficie Utile Lorda (SUL)

La Superficie Utile Lorda espressa in metri quadrati (mq.) è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, misurati al lordo degli elementi verticali quali muri perimetrali e tramezzi interni, vani scale e/o scale esterne anche scoperte, vani ascensori; restano esclusi dal calcolo della Sul:

- i piani parzialmente o completamente interrati, purché di altezza interna netta non superiore a ml. 2,40;
- i piani sottotetto, per la parte con altezza inferiore a ml 2,00;
- i soppalchi non considerati agibili ai sensi dell'art. 40 Parte III del presente regolamento
- i vani comuni a più unità immobiliari (vani scala, ascensori, androni di ingresso, corridoi/disimpegni, salette condominiali);
- i pilotis;
- i porticati, i loggiati e le logge, qualora la loro profondità sia uguale o inferiore a ml 1,80 e fino alla concorrenza del 30% della SUL dell'Unità immobiliare di riferimento. Nel caso la profondità superi i ml 1,80 la parte eccedente viene considerata nel calcolo della SUL;
- i balconi e terrazzi a sbalzo , fino alla concorrenza del 10% della SUL dell'unità immobiliare di riferimento;
- le scale esterne che non proseguano oltre il primo piano e/o siano di servizio a locali interrati o seminterrati con altezza non superiore a ml. 2,40;
- le autorimesse interrate, seminterrate con relativi

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

#### Articolo 17

##### **Superficie utile (Su) e superficie accessoria (Sa)**

1. Sono Su o Sa tutti i vani accessibili da vani utili mediante porte, scale fisse, scale retrattili o botole legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento;
2. Su e Sa vengono misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

### REGOLAMENTO URBANISTICO

spazi e corsie di manovra conteggiati come all'art. 40 della Parte I del presente regolamento;

- Le autorimesse poste al piano terra all'interno della sagoma dell'edificio, o realizzate fuori terra fino alla concorrenza di mq. 25 ad unità immobiliare, o fino alla concorrenza della dotazione minima di spazi per parcheggi previsti dalle normative e dai regolamenti vigenti;
- volumi tecnici e/o impianti tecnologici come definiti all'art. 8 della Parte I del presente regolamento;
- le intercapedini verticali con sola funzione igienico-sanitaria o tecnologica;
- i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone (ricoveri per animali domestici o da cortile e/o per attrezzi, coperture di pozzi, etc.) purché con altezza inferiore a ml 2,00 misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso della copertura;
- le strutture esterne di rivestimento e gli altri elementi tecnologici consimili finalizzati alla qualificazione estetico-architettonica dei fabbricati;
- le coperture retrattili realizzate per operazioni di carico e scarico merci;
- attrezzature sportive private esterne con esclusione dei vani accessori non riconducibili a vani tecnologici (piscine, campi da tennis, ecc.);
- tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali in materia.
- Sono altresì esclusi dal calcolo della Sul, gli incentivi urbanistici previsti dall'allegato n° 13 "Edilizia Sostenibile e Sostenibilità Ambientale" del presente regolamento in applicazione delle vigenti norme in materia di edilizia sostenibile;

Le superfici che potrebbero essere escluse dal conteggio della SUL, debbono essere conteggiate per intero, quando a seguito di specifica deroga o per la vetusta epoca di costruzione siano legittimamente utilizzate come locali abitabili o come ambienti di lavoro, di vendita, di ufficio o di supporto o per funzioni che comunque presuppongano la permanenza continuativa di persone.

#### Articolo 17

##### **Superficie utile (Su) e superficie accessoria (Sa)**

1. Sono Su o Sa tutti i vani accessibili da vani utili mediante porte, scale fisse, scale retrattili o botole legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento;
2. Su e Sa vengono misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

3. Sia nel conteggio della Su che nel conteggio della Sa si considerano computabili le superfici relative a vani e a spazi aperti aventi altezza superiore o uguale a ml. 2,00.
4. La Su è la superficie che determina la variazione del carico urbanistico e comprende le parti degli edifici utilizzate per le funzioni fondamentali dell'attività che in esse si svolge. Si definisce Su la superficie di pavimento dei vani o degli spazi aperti a tutti i piani di un edificio, misurata come sopra e al netto delle superfici accessorie. Si specifica che:
  - Si considerano Su le superfici relative alle proiezioni dei vani scala e dei vani ascensori posti al servizio esclusivo di unità immobiliari;
  - All'interno di una unità immobiliare autonoma non compresa tra quelle definite monofunzionali, il vano scala che collega sia il piano interrato ad uso accessorio sia i piani superiori destinati alle funzioni principali è da computarsi Su al piano terra (proiezione);
  - Le logge coperte, vengono computate nella Su qualora la profondità sia superiore a ml 1,80 per la parte eccedente tale misura;
5. La Sa è la superficie destinata ad accessori e servizi che contribuisce a migliorare la qualità dell'abitare o la fruizione degli insediamenti senza aumentare il carico urbanistico.
6. Si definisce in particolare Sa la superficie di pavimento delle seguenti parti degli edifici, destinate ad accessori e servizi:
  - vani comuni a più unità immobiliari (androni di ingresso, corridoi/disimpegni, vani scala e vani ascensore esterni alle unità immobiliari interrati e non e salette condominiali). Per il vano scala e l'ascensore si considera la superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso; per le scale che eccedono il vano, si considera la relativa proiezione;
  - cantine, soffitte con altezza inferiore o uguale a ml. 2,00, lavatoi comuni, depositi e rimesse familiari;
  - locali per impianti tecnologici (centrali termiche, idriche, di climatizzazione, cabine elettriche, locali per contatori elettrici, ecc.);
  - autorimesse pertinenziali, singole o comuni, fuori terra, entro terra e a tettoia, con relativi spazi di manovra coperti (corsie e rampe);
  - spazi quali porticati, loggiati, pilotis, tettoie, balconi, terrazze, lastrici solari privati e/o di uso pubblico: le logge coperte vengono computate nell'Sa qualora la profondità sia uguale o inferiore a ml. 1.80;
  - percorsi pedonali coperti;
  - depositi e archivi, per funzioni diverse dal residenziale, solo se pertinenziali e non destinati

### REGOLAMENTO URBANISTICO

3. Sia nel conteggio della Su che nel conteggio della Sa si considerano computabili le superfici relative a vani e a spazi aperti aventi altezza superiore o uguale a ml. 2,00.
4. La Su è la superficie che determina la variazione del carico urbanistico e comprende le parti degli edifici utilizzate per le funzioni fondamentali dell'attività che in esse si svolge. Si definisce Su la superficie di pavimento dei vani o degli spazi aperti a tutti i piani di un edificio, misurata come sopra e al netto delle superfici accessorie. Si specifica che:
  - Si considerano Su le superfici relative alle proiezioni dei vani scala e dei vani ascensori posti al servizio esclusivo di unità immobiliari;
  - All'interno di una unità immobiliare autonoma non compresa tra quelle definite monofunzionali, il vano scala che collega sia il piano interrato ad uso accessorio sia i piani superiori destinati alle funzioni principali è da computarsi Su al piano terra (proiezione);
  - Le logge coperte, vengono computate nella Su qualora la profondità sia superiore a ml 1,80 per la parte eccedente tale misura;
5. La Sa è la superficie destinata ad accessori e servizi che contribuisce a migliorare la qualità dell'abitare o la fruizione degli insediamenti senza aumentare il carico urbanistico.
6. Si definisce in particolare Sa la superficie di pavimento delle seguenti parti degli edifici, destinate ad accessori e servizi:
  - vani comuni a più unità immobiliari (androni di ingresso, corridoi/disimpegni, vani scala e vani ascensore esterni alle unità immobiliari interrati e non e salette condominiali). Per il vano scala e l'ascensore si considera la superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso; per le scale che eccedono il vano, si considera la relativa proiezione;
  - cantine, soffitte con altezza inferiore o uguale a ml. 2,00, lavatoi comuni, depositi e rimesse familiari;
  - locali per impianti tecnologici (centrali termiche, idriche, di climatizzazione, cabine elettriche, locali per contatori elettrici, ecc.);
  - autorimesse pertinenziali, singole o comuni, fuori terra, entro terra e a tettoia, con relativi spazi di manovra coperti (corsie e rampe);
  - spazi quali porticati, loggiati, pilotis, tettoie, balconi, terrazze, lastrici solari privati e/o di uso pubblico: le logge coperte vengono computate nell'Sa qualora la profondità sia uguale o inferiore a ml. 1.80, **l'eccedenza è computata nella Su**;
  - percorsi pedonali coperti;
  - depositi e archivi, per funzioni diverse dal residenziale, solo se pertinenziali e non destinati

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

- all'attività principale della relativa funzione;
  - All'interno di una unità immobiliare autonoma non compresa tra quelle definite monofunzionali, il vano scala che collega sia il piano interrato ad uso accessorio sia i piani superiori destinati alle funzioni principali è da computarsi Sa al piano interrato;
  - ~~Per le tipologie edilizie monofunzionali, quali alberghi, centri direzionali, palazzi per uffici, attrezzature socio sanitarie e assistenziali, autorimesse pubbliche, sono Sa le superfici poste ai piani fuori terra o seminterrati relative a spazi di collegamento verticale, autorimesse pertinenziali, balconi, logge, porticati, loggiati nei limiti di cui al comma 6, cabine elettriche e centrali tecnologiche;~~
  - ~~Gli spazi dotati di copertura per la protezione di impianti tecnologici privi di chiusure perimetrali (pareti e/o infissi) nonché i tendoni copri-scopri per carico e scarico.~~
7. Le pensiline a sbalzo fino a ml. 2,50, quando non sono utilizzate come superficie calpestabile nella parte superiore, e le tettoie degli impianti di distribuzione di carburante non sono da considerarsi nel computo della Su e della Sa.
8. La Sa complessiva di cui ai precedenti punti potrà avere la seguente estensione massima:
- a. funzione produttiva:
    - fino al 20% della Su se realizzata ai piani sottotetto, terra, seminterrato, all'interrato o se realizzata all'esterno dell'area di sedime dell'edificio. Nel lotto deve essere sempre garantita la quota di superficie permeabile richiesta dal PRG vigente;
    - senza limitazione se realizzata all'interrato.
  - b. altre funzioni:
    - fino al 50% della Su ammissibile se realizzata ai piani fuori terra;
    - senza limitazione se realizzata all'interrato;
    - Nel lotto deve essere sempre garantita la quota di superficie permeabile richiesta dal PRG vigente.

#### Articolo 18

##### Specificazioni relative alle superfici esistenti

1. Ai fini della verifica della potenzialità edificatoria relativa a lotti parzialmente edificati, si considera S<sub>lp</sub> esistente unicamente la S<sub>lp</sub> calcolata con le modalità di cui ai punti precedenti, risultante dagli elaborati della licenza edilizia, concessione a edificare, o comunque dall'ultimo legittimo atto abilitativo.
2. Per gli interventi di ristrutturazione è ammessa la trasformazione da Sa in Su di vani chiusi fuori terra e seminterrati esistenti legittimati alla data di entrata in

### REGOLAMENTO URBANISTICO

- all'attività principale della relativa funzione;
  - All'interno di una unità immobiliare autonoma non compresa tra quelle definite monofunzionali, il vano scala che collega sia il piano interrato ad uso accessorio sia i piani superiori destinati alle funzioni principali è da computarsi Sa al piano interrato;
  - Per le tipologie edilizie monofunzionali, quali alberghi, centri direzionali, palazzi per uffici, attrezzature socio sanitarie e assistenziali, autorimesse pubbliche, sono Sa le superfici poste ai piani fuori terra o seminterrati relative a spazi di collegamento verticale, autorimesse pertinenziali, balconi, logge, porticati, loggiati nei limiti di cui al comma 6, cabine elettriche e centrali tecnologiche;
  - Gli spazi dotati di copertura per la protezione di impianti tecnologici privi di chiusure perimetrali (pareti e/o infissi) nonché i tendoni copri-scopri per carico e scarico.
7. Le pensiline a sbalzo fino a ml. 2,50, quando non sono utilizzate come superficie calpestabile nella parte superiore, e le tettoie degli impianti di distribuzione di carburante non sono da considerarsi nel computo della Su e della Sa.
8. La Sa complessiva di cui ai precedenti punti potrà avere la seguente estensione massima:
- a. funzione produttiva:
    - fino al 20% della Su se realizzata ai piani sottotetto, terra, seminterrato, all'interrato o se realizzata all'esterno dell'area di sedime dell'edificio. Nel lotto deve essere sempre garantita la quota di superficie permeabile richiesta dal PRG vigente;
    - senza limitazione se realizzata all'interrato.
  - b. altre funzioni:
    - fino al 50% della Su ammissibile se realizzata ai piani fuori terra;
    - senza limitazione se realizzata all'interrato;
    - Nel lotto deve essere sempre garantita la quota di superficie permeabile richiesta dal PRG vigente.

#### Articolo 18

##### Specificazioni relative alle superfici esistenti

1. Ai fini della verifica della potenzialità edificatoria relativa a lotti parzialmente edificati, si considera S<sub>lp</sub>-SUL esistente unicamente la S<sub>lp</sub> SUL calcolata con le modalità di cui ai punti precedenti, risultante dagli elaborati della licenza edilizia, concessione a edificare, o comunque dall'ultimo legittimo atto abilitativo.
2. Per gli interventi di ristrutturazione è ammessa la trasformazione da Sa in Su di vani chiusi fuori terra e seminterrati esistenti legittimati alla data di entrata in



## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

vigore del presente Regolamento, senza verifica della capacità edificatoria. Dovrà comunque essere rispettata ogni altra ulteriore normativa vigente in materia edilizia. I balconi, logge, porticati, loggiati, scale di accesso scoperte, tettoie, passaggi coperti, androni aperti, pilotis, nonché autorimesse fuoriterra o interrato non potranno essere trasformate in SIp salvo verifica della capacità edificatoria sul lotto e di ogni altro indice o standard (DM 1444/68) previsto.

3. Le salette condominiali non sono mai trasformabili in SIp in quanto considerate standard edilizi.

#### **Articolo 19** **Rapporto SIp/Sf**

Il rapporto SIp/Sf misura in mq./mq. la superficie lorda di pavimento massima edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria.

#### **Articolo 20** **Superficie coperta (Sc)**

1. La Sc misura in mq. la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale del perimetro esterno fuori terra degli edifici, compresi i cavedi, le parti porticate e le logge, escluso i terrazzi, tettoie, pensiline e strutture assimilabili completamente a sbalzo, con dimensione massima di ml 2,50. Strutture di dimensioni superiori saranno computate nel calcolo della Sc.
2. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ai fini del superamento delle barriere architettoniche, la realizzazione dei vani ascensori ed dei volumi tecnici, nei limiti strettamente necessari, non è computata nella Sc.
3. Le pensiline dei distributori di carburanti non costituiscono Sc se ad esclusiva protezione dell'impianto di distribuzione.
4. In caso di interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, piani particolareggiati, ristrutturazione urbanistica e/o recupero ambientale esclusivamente per la verifica del rapporto di copertura massimo consentito dallo strumento urbanistico, ai fini del conteggio della superficie coperta sono previsti incentivi di cui all'articolo 7 dell'allegato n° 4 "Edilizia sostenibile e sostenibilità ambientale".

### REGOLAMENTO URBANISTICO

vigore del presente Regolamento, senza verifica della capacità edificatoria. Dovrà comunque essere rispettata ogni altra ulteriore normativa vigente in materia edilizia. I balconi, logge, porticati, loggiati, scale di accesso scoperte, tettoie, passaggi coperti, androni aperti, pilotis, nonché autorimesse fuoriterra o interrato non potranno essere trasformate in SIp **SUL** salvo verifica della capacità edificatoria sul lotto e di ogni altro indice o standard (DM 1444/68) previsto.

3. Le salette condominiali non sono mai trasformabili in SIp **SUL** in quanto considerate standard edilizi.

#### **Articolo 19** **Rapporto SIp/Sf**

~~Il rapporto SIp/Sf misura in mq./mq. la superficie lorda di pavimento massima edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria.~~

#### **Rapporto SUL/Sf**

1. **Il rapporto Sul/Sf misura in mq./mq. la superficie utile lorda massima edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria.**

#### **Articolo 20** **Superficie coperta (Sc)**

1. La Sc misura in mq. la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale del perimetro esterno fuori terra degli edifici, compresi i cavedi, le parti porticate **o loggiate** e le logge, escluso i terrazzi, tettoie, pensiline e strutture assimilabili, **tutte** completamente a sbalzo, **e per una profondità non superiore a** ~~con~~ dimensione massima di ml 2,50. Strutture di dimensioni superiori saranno computate nel calcolo della Sc.
2. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ai fini del superamento delle barriere architettoniche, la realizzazione dei vani ascensori ed dei volumi tecnici, nei limiti strettamente necessari, non è computata nella Sc.
3. **Sono conteggiate nella superficie coperta le scale esterne anche prive di copertura ad esclusione di quelle che non proseguano oltre il primo piano e/o siano di servizio a locali interrati o seminterrati con altezza non superiore a ml. 2,40.**
4. **Non sono computati nella Sc i vani tecnici come definiti all'art. 8 della Parte I del presente regolamento**
5. Le pensiline dei distributori di carburanti non costituiscono Sc se ad esclusiva protezione dell'impianto di distribuzione.
6. In caso di interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, piani particolareggiati, ristrutturazione urbanistica e/o recupero ambientale esclusivamente per la verifica del rapporto di copertura massimo consentito dallo strumento urbanistico, ai fini del conteggio della superficie coperta sono previsti incentivi di cui all'articolo 7 dell'allegato n° 4 "Edilizia sostenibile e sostenibilità ambientale".



## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

#### Articolo 21

##### Rapporto di copertura

Il Rc misura in mq./mq. la percentuale di superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta (Sc/Sf).

Definizione non presente nell'attuale RE

#### Articolo 22

##### Superficie permeabile

1. Si definiscono superfici permeabili le aree che consentono il percolamento delle acque meteoriche nel sottosuolo, e pertanto quelle non coperte da edifici, né in elevazione, né sotterranei e non pavimentate o bitumate. La quantità minima di area permeabile deve essere pari ad almeno il 25% della Sf, salvo diversa prescrizione dettata dallo strumento urbanistico in ogni singola zona.
2. Sono equiparate ad aree permeabili le superfici con le seguenti caratteristiche:
  - le aree soprastanti parti di edifici interrati, qualora venga realizzato un idoneo drenaggio con riporto di terreno vegetale per uno spessore di almeno 1,00 ml: il riporto deve essere al medesimo livello del terreno circostante e con esso direttamente a contatto.
  - Le aree pavimentate con autobloccanti inerbiti saranno considerati totalmente permeabili.
  - Sono considerate pavimentazioni semipermeabili quelle realizzate con materiali lapidei, in cemento, in legno od altri materiali, allettati su sottofondo sabbioso di adeguato spessore: saranno considerati permeabili per il 40% della loro superficie totale.
3. La superficie "semipermeabile" non può essere superiore ai 2/5, per gli interventi residenziali, e ai 3/5 per le altre tipologie d'intervento, della quantità minima di area permeabile prevista sulla Sf.
4. Le acque eventualmente non ritenute dalla superficie di pertinenza "semipermeabile" dovranno essere convogliate, per quanto possibile, in aree adiacenti con superficie permeabile senza provocare fenomeni di ristagno.
5. Gli ampliamenti non devono ridurre la superficie permeabile pertinenziale se già inferiore alla percentuale qui stabilita.

### REGOLAMENTO URBANISTICO

Definizione confermata dal RU

#### Articolo 21.bis

Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros)  
**E' il rapporto, espresso in percentuale, tra superficie lorda dei volumi interrati e superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento.**

Definizione confermata dal RU

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

### REGOLAMENTO URBANISTICO

#### Articolo 23

##### Superficie di vendita (Sv)

##### Definizione confermata dal RU

1. Si definisce superficie di vendita la superficie destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature, vetrine e quella dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.
2. È esclusa la superficie dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso ai clienti.
3. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita, (concessionarie di auto, rivendite di legnami, di materiali per l'edilizia e di mobili) è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita quando questa non sia superiore a mq 2.500. Per superfici eccedenti tale dimensione la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 fino a mq 2.500 e nella misura di 1/4 per la parte eccedente.
4. Ai fini e per gli effetti di quanto disposto al comma precedente, è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impegno d'obbligo, dove sia riportata l'effettiva superficie di vendita di merci ingombranti, da parte dell'operatore commerciale o del committente nei confronti del Comune.

#### Articolo 24

##### Altezza del fabbricato (H)

##### Definizione confermata dal RU

1. Per altezza del fabbricato si intende la distanza intercorrente tra il riferimento in sommità e quello alla base dell'edificio.
2. Si assumerà come riferimento alla sommità del fabbricato:
  - l'incontro dell'intradosso della copertura più alta col piano della facciata sia nel caso di copertura inclinata che nel caso di copertura piana;
  - Nel caso di copertura arretrata rispetto al piano della facciata principale, l'altezza dell'edificio sarà ottenuta riportando l'andamento della falda di copertura più elevata fino all'intersezione con il piano di facciata. Per i fabbricati produttivi l'H sarà computata con riferimento al piano di posa della struttura principale;
  - nel caso in cui la pendenza delle coperture superi il 35%, ai soli fini del calcolo dell'altezza, riportando la linea teorica del 35% a partire dal punto più alto della copertura fino all'intersezione col piano della facciata principale.
3. Si assumerà come riferimento alla base del fabbricato:
  - la linea d'incontro di ogni facciata della costruzione con la quota media del terreno allo stato

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

- preesistente, considerando tale lo stato di progetto per variazioni di +/- 50 cm;
- la linea di incontro di ogni facciata della costruzione col marciapiede a protezione del fabbricato, nel caso che questo disti più di ml. 5,00 dal retro marciapiede stradale o nel caso in cui il piano di posa del fabbricato si trovi a quota inferiore del piano stradale di riferimento;
  - la quota del retro marciapiede stradale qualora l'edificio non disti da esso più di ml. 5,00; nel caso di strada in pendenza la quota sarà quella media del tratto di strada posto in corrispondenza dell'edificio;
  - la linea d'incontro della costruzione col terreno considerato allo stato naturale, quando non esista il marciapiede stradale;
  - nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separati dal terreno mediante muri di sostegno, scannafossi, corsie di manovra, etc. (escluso rampe carrabili di accesso) di larghezza superiore a ml. 3, si considera quota del terreno, la linea di stacco della parete dell'edificio dal pavimento dello stesso scannafosso, corsie di manovra o sistemazione a terra.
4. Non vengono considerati ai fini della determinazione dell'altezza i volumi tecnici.
  5. Nel caso di fabbricati che presentano altezze diverse nelle singole facciate, ai fini della verifica dell'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, dovrà essere presa in considerazione quella riportante l'altezza maggiore.
  6. L'altezza del fabbricato in ogni caso dovrà rispettare le disposizioni legislative dettate dal DM 02/04/68 n. 1444 e dal DM 16/01/96 - Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche e sue modifiche e/o integrazioni.
  7. In caso di interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, piani particolareggiati, ristrutturazione urbanistica e/o recupero ambientale esclusivamente per la verifica dell'altezza massima consentita dallo strumento urbanistico sono previsti incentivi di cui all'articolo 7 dell'allegato n° 4 "Edilizia sostenibile e sostenibilità ambientale".

#### **Articolo 25**

##### **Altezza utile dei vani**

1. L'altezza utile è la misura che si considera ai fini dell'individuazione degli spazi fruibili e di quelli non fruibili.
2. L'altezza netta del vano, sia con soffitto piano che inclinato, è misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o tra piano di calpestio e intradosso delle strutture emergenti dal soffitto quando il loro interasse risulti inferiore a ml 1,00. In caso di presenza di controsoffittature l'altezza del vano sarà

### REGOLAMENTO URBANISTICO

#### **Definizione confermata dal RU**

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

comunque conteggiata dal piano di calpestio al solaio o alla struttura sovrastante.

3. L'altezza virtuale (utile), per i locali aventi soffitti inclinati a più pendenze o curvi è data dal rapporto  $Vu/Sup$ , dove  $Vu$  è il volume utile dello spazio interessato e  $Sup$  la relativa superficie utile netta. Per i fabbricati con copertura a volta l'altezza virtuale (utile) sarà misurata dal piano di calpestio all'impostazione delle catene.

#### Articolo 26

##### Larghezza del corpo di fabbrica (L)

La L misura in metri lineari la distanza tra i fili esterni dei muri perimetrali, esclusi eventuali corpi a sbalzo.

#### Articolo 27

##### Volume (V)

1. Il Volume misura il prodotto  $Sc \times H$  dell'edificio, computato vuoto per pieno, con le seguenti specificazioni:
  - nel caso che l'edificio abbia superficie diversa ai vari piani o sia costituito da corpi di fabbrica aventi altezze diverse il volume viene computato come sommatoria del prodotto delle superfici per le rispettive altezze;
  - nel caso di edifici produttivi, edifici per impianti sportivi coperti ed edifici con destinazioni d'uso per il culto, si assumerà, per il calcolo del volume ai soli fini della determinazione delle superfici a parcheggio pubblico e privato, un'altezza virtuale pari a ml. 3.50 per ogni piano;
  - nel caso di terreni in pendenza l'altezza dell'edificio, o di ciascun corpo di fabbrica, è rappresentata dalla media ponderata delle lunghezze e delle altezze delle singole facciate, utilizzando la seguente formula:  $H = \text{sommatoria } h_j \times \text{sommatoria } l_j$  dove  $h_j$  sono le altezze delle singole facciate (qualora la facciata abbia altezza variabile, si rappresenta la media tra la massima e la minima altezza),  $l_j$  sono le lunghezze delle singole facciate.
2. Il volume dei sottotetti con copertura inclinata viene valutato come segue:
  - nell'ipotesi in cui nessun punto del sottotetto superi l'altezza interna di ml. 2,00, il volume viene calcolato come prodotto della superficie lorda del piano sottotetto per l'altezza compresa tra l'estradosso del solaio di calpestio e la prosecuzione sulla linea di facciata dell'intradosso della copertura;
  - nell'ipotesi di coperture a falde inclinate con sottostanti locali con altezza in colmo maggiore di 2,00 ml, il volume dell'ultimo piano va calcolato come prodotto della superficie calcolata all'esterno delle strutture perimetrali orizzontali per l'altezza media, misurata all'intradosso della copertura.
3. Sono esclusi dal computo del volume:

### REGOLAMENTO URBANISTICO

Definizione confermata dal RU

Definizione confermata dal RU

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

- gli elementi destinati a contenere apparecchiature tecnologiche che non sono inserite all'interno della sagoma dell'edificio quali: gli apparecchi di abbattimento, depurazione e trattamento degli scarichi gassosi, serbatoi, extracorsa degli ascensori, centrali tecniche, etc.;
  - i portici, le pensiline, i piani a pilotis, le opere di fondazione, e di sostegno delle terre;
  - le gallerie quando sono esclusivamente di uso pubblico e/o condominiali;
  - le logge con profondità inferiore o uguale a ml 1,80: l'eventuale parte eccedente tale dimensione sarà computata interamente.
4. Sono computati integralmente i volumi che interrompono la continuità della parte a pilotis. Possono essere consentite parziali chiusure del piano a pilotis, con cancellate.
  5. Si definisce volume esistente quello legittimamente realizzato e/o in corso di realizzazione a seguito del conseguimento di titolo abilitativo entro la data di entrata in vigore delle presenti norme.

#### Articolo 28

##### Sagoma planivolumetrica (o fondamentale)

Sagoma planivolumetrica di un edificio è la figura solida definita dall'intersezione dei piani delle pareti e/o strutture esterne con i piani delle coperture (falde, lastrici solari, coperture a terrazza) e con il piano o piani di campagna, compresi bow-window, portici e volumi tecnici, al netto dei balconi e tettoie aggettanti per non più di ml 2,50 e degli sporti (sporgenze minime di alcune parti architettoniche rispetto ad altre, ad es. lesene, riquadrature di aperture, canne fumarie, gronde sagomate etc.). Le scale esterne sono escluse dalla sagoma planivolumetrica se realizzate completamente a sbalzo.

#### Articolo 29

##### Piani

1. Si definisce piano di un edificio lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.
2. Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Si considerano inoltre

### REGOLAMENTO URBANISTICO

#### Articolo 28

##### Sagoma planivolumetrica (o fondamentale)

Sagoma planivolumetrica di un edificio è la figura solida definita dall'intersezione dei piani delle pareti e/o strutture esterne con i piani delle coperture (falde, lastrici solari, coperture a terrazza) e con il piano o piani di campagna, compresi bow-window, portici e volumi tecnici, al netto dei balconi e tettoie aggettanti per non più di ml 2,50 e degli sporti (sporgenze minime di alcune parti architettoniche rispetto ad altre, ad es. lesene, riquadrature di aperture, canne fumarie, gronde sagomate etc.). ~~Le scale esterne sono escluse dalla sagoma planivolumetrica se realizzate completamente a sbalzo.~~

**Fanno parte della sagoma planivolumetrica le scale esterne anche prive di copertura ad esclusione di quelle che non proseguono oltre il primo piano e/o siano di servizio a locali interrati o seminterrati con altezza non superiore a ml 2,40.**

#### Definizione confermata dal RU

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

### REGOLAMENTO URBANISTICO

fuori terra le porzioni di un piano (che configurino almeno un vano), il cui pavimento si trovi nelle condizioni specificate al punto precedente. Sono assimilati, e quindi considerati dalle presenti norme come piani fuori terra, i piani o porzioni di piani seminterrati il cui pavimento si trovi a una quota non inferiore a ml 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante.

3. Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi a una quota uguale o superiore a ml 1,00 rispetto al terreno circostante.
4. Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi a una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota dell'intradosso del solaio soprastante sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a ml 1,00.
5. Per la definizione della posizione del piano rispetto al terreno quando il progetto ne modifica l'andamento naturale (fuori terra, interrato, seminterrato), si deve intendere come quota di riferimento quella dello stato finale del progetto. Ai fini della definizione di piano interrato o seminterrato (quota di riferimento fra terreno e pavimento o intradosso solaio), si utilizza la media dello sviluppo complessivo dei fronti (superficie complessiva delle porzioni di pareti fuori terra o interrata diviso lo sviluppo lineare delle pareti stesse).
6. Per "piano completamente interrato" si intende un piano in cui l'extradosso del solaio di copertura, sia sotto il livello del terreno in ogni suo punto, o una costruzione la cui presenza non sia percepibile sulla superficie del terreno, fatte salve le opere di accesso e i camini di aerazione.
7. Si definisce piano ammezzato un piano interposto tra il primo piano fuori terra e i successivi, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani;
8. Per piano sottotetto si intende il piano di un edificio il cui soffitto è costituito dall'estradosso del piano di copertura. Tale piano deve essere accessibile, anche tramite botola, ed il solaio deve essere praticabile;
9. Il numero di piani previsti dagli strumenti urbanistici, quando non vi siano ulteriori indicazioni, è da intendersi comprensivo del piano terreno.

#### **Articolo 30**

##### **Calcolo delle distanze**

1. Il calcolo delle distanze si effettua dalla sagoma planivolumetrica così come definita dal precedente articolo 28.
2. Le distanze sono sempre indicate come minimi.
3. Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DM 02/04/68 n. 1444 articolo 9 per le zone C, del DM 16/01/96 - Norme

#### **Definizione confermata dal RU**

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

tecniche per le costruzioni in zone sismiche -, del DPR 495/92 - Regolamento di esecuzione e ad attuazione del Codice della Strada - e del DPR 147/93 - Modifiche al DPR 495/93, e di qualsiasi altra normativa e/o regolamento.

#### **Articolo 31**

##### **Distanze minime dai confini di proprietà e dalle zone a destinazione pubblica**

1. Per distanza minima di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più vicino della sagoma planivolumetrica, così come definita al precedente articolo 28, con il confine delle proprietà contigue.
2. Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planivolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti.
3. Le distanze minime dai confini di proprietà e dalle zone a destinazione pubblica, fermo restando le distanze minime fra edifici di cui al successivo articolo 36, sono le seguenti:
  - Per interventi di recupero con variazione della sagoma planivolumetrica, in caso di ampliamenti o sopraelevazioni che non comportino pareti finestrate sul lato prospettante il confine di proprietà e/o di zona a destinazione pubblica, deve essere rispettata la distanza minima ml 3,00;
  - Per interventi di recupero con variazione della sagoma planivolumetrica, in caso di ampliamenti o sopraelevazioni che comportino pareti finestrate sul lato prospettante il confine di proprietà e/o di zona a destinazione pubblica, deve essere rispettata la distanza minima ml 5,00;
  - In caso di sopraelevazioni su edifici a distanza non regolamentare dai confini di proprietà e/o di zona a destinazione pubblica, si ritiene ammissibile l'intervento ove il ribaltamento del fronte in sopraelevazione sia compreso all'interno della superficie coperta del piano su cui appoggia la sopraelevazione stessa;
  - Per interventi di nuova costruzione, anche previa demolizione, la distanza minima è di ml 5,00.
4. È consentita la costruzione sul confine, fermo restando le distanze minime fra edifici di cui al successivo articolo 36;
5. Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni degli edifici che risultano per intero sotto la quota di riferimento di base utilizzata per calcolo dell'altezza dell'edificio.
6. Per quanto non normato dal presente articolo si rimanda a quanto dettato dal Codice Civile in materia.

### REGOLAMENTO URBANISTICO

#### **Definizione confermata dal RU**

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

#### **Articolo 32**

##### **Distanze dalle strade**

1. Per distanza di un edificio dalla strada esistente s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più vicino della sagoma planivolumetrica, come definita al precedente articolo 28, con la sede stradale (comprendente questa l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali come parapetti, muri, scarpate, ecc.).
2. Ogni qualvolta il PRG preveda la rettifica, l'ampliamento o la formazione di nuovi tracciati stradali, la distanza minima di cui al presente articolo deve essere verificata con riferimento sia allo stato dei luoghi, sia a quello derivante dall'attuazione delle previsioni di PRG.

#### **Articolo 33**

##### **Distanze minime dalle strade fuori dal centro abitato**

1. La distanza dalla strada, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a ml 3.
2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della strada, le distanze dalla strada, da rispettare nelle nuove costruzioni (anche interrato), nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali (con esclusione delle fedeli ricostruzioni) o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
  - a 60 ml per le strade di tipo A (autostrade);
  - b 40 ml per le strade di tipo B (extra urbane principali);
  - c 30 ml per le strade di tipo C (extra urbane secondarie);
  - d 20 ml per le strade di tipo E (urbane di quartiere) ed F (locali), ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del Codice della strada; 10 ml per le "strade vicinali" di tipo F.
3. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi del Codice della Strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dalla strada, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali (con esclusione delle fedeli ricostruzioni) o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
  - a 30 ml per le strade di tipo A;
  - b 20 ml per le strade di tipo B;
  - c 10 ml per le strade di tipo C, E ed F.
4. Si intendono per zone previste come edificabili o trasformabili tutte le zonizzazioni di PRG con la sola

### REGOLAMENTO URBANISTICO

#### **Definizione confermata dal RU**

#### **Definizione confermata dal RU**



## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

### REGOLAMENTO URBANISTICO

esclusione delle zone agricole.

5. Le distanze dalla strada fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
  - a 5 ml per le strade di tipo A, B;
  - b 3 ml per le strade di tipo C, E ed F.
6. La distanza dalla strada, fuori dai centri abitati, per impiantare lateralmente alle strade recinzioni non superiori a un metro costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo non può essere inferiore a 1 ml. Qualora tali recinzioni superino l'altezza di 3 ml o i relativi cordoli 30 cm dal suolo la distanza minima da rispettare è di 3 ml.  
(Vedi allegato n° 1 "Perimetrazione dei centri abitati", e allegato n° 2 "Classificazione della viabilità")

#### **Articolo 34**

##### **Distanze minime dalle strade in centro abitato**

1. Le distanze dalla strada all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni (anche interrato), nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni (con esclusione delle fedeli ricostruzioni) o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
  - a 30 ml per le strade di tipo A (autostrade);
  - b 10 ml per le strade di tipo C (extra urbane secondarie) e D (urbane di scorrimento);
  - c 5 ml per le strade di tipo E (urbane di quartiere) ed F (locali);
2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planivolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti.
3. In caso di sopraelevazioni su edifici a distanza non regolamentare dalla strada, ferme restando le distanze minime tra edifici, si ritiene ammissibile, per le strade di tipo E ed F, l'intervento qualora il ribaltamento del fronte in sopraelevazione sia compreso all'interno della superficie coperta del piano su cui appoggia la sopraelevazione stessa.
4. Sono comunque fatte salve dall'osservanza della disciplina delle distanze, per le strade di tipo E ed F, eventuali parti edilizie accessorie di modeste dimensioni poste alla base degli organismi edilizi (portinerie, guardiole, percorsi coperti, portici, ecc.) colleganti la strada o gli edifici adiacenti con l'edificio principale, nonché i manufatti elencati al successivo articolo 37. I nuovi impianti di carburante o gli interventi sugli impianti esistenti (stazioni di rifornimento) costruiti in adiacenza alle strade devono rispettare le distanze previste dal presente articolo solamente per l'edificio di servizio e per eventuali impianti di lavaggio auto se

#### **Definizione confermata dal RU**

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

### REGOLAMENTO URBANISTICO

costituenti volume; sono pertanto esclusi le pompe, la cartellonistica, e i montanti delle pensiline e gli impianti di lavaggio all'aperto.

5. Tra i manufatti all'interno delle aree di distribuzione carburante, (tettoie, pensiline, colonnine, edifici di servizio ecc.) trattandosi di unico organismo edilizio, non sono da applicarsi le distanze previste dal DM 1444/68, fermo restando il rispetto di tutte le distanze verso i confini di proprietà, limiti di zona ed edifici limitrofi.
6. Le cabine di qualsiasi tipo a servizio delle reti, possono essere ubicate a qualsiasi distanza dal limite stradale in deroga alla norma.

È fatta salva la disciplina degli allineamenti di cui al successivo articolo 37 commi 1 e 2.

#### **Articolo 35**

##### **Distanze minime dalla ferrovia**

1. Per distanza di un edificio dalla ferrovia s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più vicino della sagoma planivolumetrica, come definita al precedente articolo 28, e il primo ferro del binario.
2. Per interventi di recupero con variazione dalla sagoma planivolumetrica e per interventi di nuova costruzione dovrà essere garantita una fascia di rispetto avente una profondità minima di ml 30 per le ferrovie di competenza statale e di ml 20 per le restanti ferrovie, misurata dal primo ferro del binario.
3. In caso di sopraelevazioni su edifici a distanza non regolamentare dal primo ferro del binario, ferme restando le distanze minime tra edifici, si ritiene ammissibile l'intervento ove il ribaltamento del fronte in sopraelevazione sia compreso all'interno della superficie coperta del piano su cui appoggia la sopraelevazione stessa, salvo preventivo nulla osta dell'ente preposto all'applicazione della relativa normativa.
4. Eventuali deroghe alle distanze dal primo ferro del binario di cui sopra, all'interno del territorio urbanizzato sono ammesse, previo nulla osta dell'ente preposto, fino al filo dell'allineamento definito da edifici vicini preesistenti.

Definizione confermata dal RU

#### **Articolo 36**

##### **Distanze minime tra edifici**

1. Per distanza tra gli edifici s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente le proiezioni su un piano orizzontale delle superfici coperte, come definite dal precedente articolo 20.
2. Per distanza fra pareti finestrate s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente le proiezioni su un piano orizzontale delle sagome planivolumetriche, come definite dal precedente articolo 28.
3. Le distanze sopra citate, si intendono soddisfatte quando

Definizione confermata dal RU

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

- sono uguali o maggiori di quelle minime prescritte;
4. Per interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazione della sagoma planivolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti anche se inferiori ai minimi.
  5. Per interventi di nuova costruzione o comportanti variazione della sagoma planivolumetrica, la distanza minima da osservare fra pareti finestrate è di ml 10. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. In caso di pareti non finestrate vale la distanza minima di ml 5.
  6. Per interventi di nuova costruzione o comportanti variazione della sagoma planivolumetrica, qualora gli edifici, aventi anche una sola parete finestrata, si fronteggino per uno sviluppo inferiore a ml 12, la distanza da osservare è di ml 10; qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo uguale o superiore a ml 12 la distanza da osservare è pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10.
  7. È consentita la costruzione in aderenza.

#### **Articolo 37**

##### **Deroghe alle distanze**

1. Quando, all'interno del centro abitato, nelle zone direttamente edificabili e per le strade di tipo F fuori da tale territorio, l'applicazione della norma sulle distanze alteri negativamente l'assetto complessivo degli allineamenti stradali preesistenti, per ragioni estetiche, ambientali, di traffico ed urbanistiche, quest'ultime prevalgono sulla disciplina delle distanze ai sensi dei precedenti articoli 33 e 34. In questo caso la nuova edificazione o ampliamento deve rimanere all'interno della linea parallela alla strada ed individuata dall'edificio o dagli edifici preesistenti.
2. Il Comune può consentire o imporre, sentito il Collegio per il Paesaggio, gli allineamenti di cui al comma 1 del presente articolo e del precedente articolo 34.
3. Sono fatti salvi dall'osservanza delle distanze fra pareti finestrate i manufatti esistenti e di progetto che non interferiscono con l'affaccio delle finestre del primo ordine della parete antistante, a condizione che la proiezione della loro altezza massima al colmo sia sottostante al davanzale delle finestre medesime di almeno ml 1,20;
4. I manufatti pertinenziali non devono rispettare le norme sulle distanze minime fra edifici e/o tra pareti finestrate, rispetto all'edificio principale di cui sono pertinenza. Essi devono comunque essere posizionati ad una distanza pari al ribaltamento del fronte del manufatto e comunque non inferiore a ml. 3 dall'edificio principale e tale spazio deve rimanere a cielo aperto.
5. La disciplina sulle distanze non si applica, in considerazione delle caratteristiche strutturali e

### REGOLAMENTO URBANISTICO

#### **Definizione confermata dal RU**

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

### REGOLAMENTO URBANISTICO

funzionali:

- a ai manufatti per l'alloggiamento dei contatori con altezza massima di ml.1,80;
- b ai manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.;
- c ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili realizzati su zone pubbliche (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, percorsi sopraelevati, ecc.);
- d alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine telefoniche, opere artistiche, ecc.) oltre ad allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
- e ai manufatti completamente interrati, i quali possono essere realizzati, fatte salve le distanze dalle strade e le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;
- f ai volumi tecnici di nuova costruzione posti sulla copertura di edifici (ascensori e relativi locali macchine), vani scala al di sopra della sagoma planivolumetrica, impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria, impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie, serbatoi idrici, a condizione che il ribaltamento del fronte di tali volumi ricada all'interno della superficie coperta del piano su cui appoggia il volume stesso, nonché le canne fumarie e di ventilazione;
- g ai muri di cinta fino a ml 2 di altezza, ferma restando la necessità del rispetto delle distanze da strade e ferrovie;
- h agli adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, di riduzione dei rischi ambientali, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche con particolare riferimento alle scale di sicurezza, a condizione che siano aperte;
- i ai montanti di strutture aperte e non coperte con elementi fissi né rigidi quali ad esempio pergolati, tende ecc.;
- j ai fabbricati esistenti (quali che siano le distanze che li separano da confini di proprietà o da limiti di zona o da altri fabbricati) per i quali si renda necessaria la realizzazione sul perimetro esterno dei fabbricati stessi, di ascensori, montacarichi, canne fumarie o di aspirazione. È consentita la realizzazione dei volumi strettamente necessari a contenere le attrezzature tecniche di cui sopra, indipendentemente dalle distanze che ne conseguiranno, tenendo presente che gli ascensori potranno usufruire della deroga solo ed esclusivamente se realizzati ai sensi della L.

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

13/89 e smi. Conseguentemente, nel caso di nuova costruzione su lotto limitrofo, per il distacco del nuovo edificio si potrà non tenere conto del volume relativo alle attrezzature tecniche di cui sopra, già concesso. Resta comunque fermo il rispetto delle vigenti norme in materia di illuminazione naturale degli ambienti.

- k alle opere indispensabili per i fini della protezione civile;
- 6. Per le distanze dettate da normative statali o di altri enti eventuali deroghe debbono essere richieste agli enti interessati.
- 7. Ferma restando la distanza minima fra edifici prevista dal Codice civile, è consentita, anche in deroga a distanze e distacchi previsti dalle “norme di principio”, la coibentazione termica qualora comporti un ispessimento delle pareti esterne e delle coperture degli edifici non superiore a cm 20.

#### Articolo 38

##### Potenzialità edificatoria delle aree e legittimità degli edifici

1. La potenzialità edificatoria di un'area o di un lotto è quella desumibile dal rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dallo strumento urbanistico vigente e dalle presenti norme. Gli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria rappresentano la massima potenzialità edificatoria delle aree qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici (quote di verde attrezzato, parcheggi, servizi, ecc.) ed edilizi (altezze, distanze, ecc.) prescritti.
2. Tale potenzialità può essere limitata o condizionata dall'esistenza di vincoli disciplinati dalle norme derivanti dallo strumento urbanistico vigente e/o adottato, dalla presenza di alberature oggetto di tutela e da altri vincoli derivanti da norme nazionali o regionali.
3. La legittimità dello stato di fatto degli edifici e delle unità immobiliari è comprovata dall'esistenza di licenza, concessione, autorizzazione o condono edilizio rilasciati e/o altri atti abilitativi.
4. Gli edifici esistenti realizzati prima del 17 agosto 1942 (data di entrata in vigore della Legge n. 1150/42) a condizione che non abbiano subito evidenti modifiche successive all'impianto originario e che non siano in contrasto con la documentazione catastale se esistente, sono considerati legittimi, e la SIp sarà calcolata sulla situazione esistente con i criteri stabiliti dalle presenti norme.
5. Gli edifici esistenti realizzati tra il 17 agosto 1942 (data di entrata in vigore della Legge n. 1150/42) ed il 30/05/59 (data di approvazione del Regolamento edilizio e di Igiene) privi di licenza edilizia, sono da considerarsi legittimi a condizione che non abbiano subito evidenti modifiche successive all'impianto originario e la cui

### REGOLAMENTO URBANISTICO

#### Articolo 38

##### Potenzialità edificatoria delle aree e legittimità degli edifici

1. La potenzialità edificatoria di un'area o di un lotto è quella desumibile dal rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dallo strumento urbanistico vigente e dalle presenti norme. Gli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria rappresentano la massima potenzialità edificatoria delle aree qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici (quote di verde attrezzato, parcheggi, servizi, ecc.) ed edilizi (altezze, distanze, ecc.) prescritti.
2. Tale potenzialità può essere limitata o condizionata dall'esistenza di vincoli disciplinati dalle norme derivanti dallo strumento urbanistico vigente e/o adottato, dalla presenza di alberature oggetto di tutela e da altri vincoli derivanti da norme nazionali o regionali.
3. La legittimità dello stato di fatto degli edifici e delle unità immobiliari è comprovata dall'esistenza di licenza, concessione, autorizzazione o condono edilizio rilasciati e/o altri atti abilitativi.
4. Gli edifici esistenti realizzati prima del 17 agosto 1942 (data di entrata in vigore della Legge n. 1150/42) a condizione che non abbiano subito evidenti modifiche successive all'impianto originario e che non siano in contrasto con la documentazione catastale se esistente, sono considerati legittimi, e la SIp **SUL** sarà calcolata sulla situazione esistente con i criteri stabiliti dalle presenti norme.
5. Gli edifici esistenti realizzati tra il 17 agosto 1942 (data di entrata in vigore della Legge n. 1150/42) ed il 30/05/59 (data di approvazione del Regolamento edilizio e di Igiene) privi di licenza edilizia, sono da considerarsi legittimi a condizione che non abbiano subito evidenti modifiche successive all'impianto originario e la cui

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

consistenza planivolumetrica è documentata da planimetria catastale originaria o da altri documenti probatori, e la SIp sarà calcolata sulla situazione esistente con i criteri stabiliti dalle presenti norme.

6. Nel caso che, nei grafici allegati all'atto abilitativo attestante la legittimità dell'edificio, non sia rappresentato planimetricamente il piano sottotetto ma quest'ultimo sia evidentemente rappresentato nelle sezioni e/o prospetti quest'ultimo si riterrà legittimo.
7. Dalla data di approvazione del presente regolamento è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria da un lotto ad un altro se ricorrono le seguenti condizioni:
  - i lotti hanno la stessa destinazione di zona;
  - i lotti sono limitrofi;
  - sul lotto, che acquisisce la capacità edificatoria, si deve dimostrare il rispetto di tutti gli altri standards prescritti (altezza, sup. permeabile, parcheggi, verde);
  - il trasferimento risulta da atto trascritto e registrato.

#### Articolo 39

##### Funzioni ed usi

1. Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste ed ammesse in zone edificate e non.
2. Le destinazioni d'uso devono essere compatibili con le destinazioni di zona previste dallo strumento urbanistico vigente ed adottato.
3. Le attività presenti o insediabili sul territorio debbono essere ascritte, direttamente o per analogia, all'elenco descrittivo di seguito riportato che le raggruppa per usi e funzioni.
4. In tali usi debbono intendersi compresi tutti gli spazi accessori e di servizio agli stessi, quindi anche attività complementari, anche se, a rigore, appartenenti ad altre categorie, purché tali attività siano strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività fondamentale e pertanto ad essa collegate e/o correlate.
5. Fanno eccezione ai suddetti commi le sedi di "circoli", che, ai sensi della L. n° 383 del 07/12/2000 articolo 32, possono essere insediati in tutte le zone omogenee previste dal DM 1444/68 indipendentemente dalla destinazione urbanistica. Per tutto il periodo di utilizzo da parte del "circolo" la destinazione d'uso dei locali dell'immobile utilizzato, rimane invariata, fermo restando il rispetto di tutte le normative in materia di igiene, sicurezza e di standards urbanistici per l'effettivo utilizzo dell'immobile.
6. Ai fini della presente normativa è da considerarsi "circolo" una libera associazione costituita tra cittadini con finalità ricreative, culturali, sportive, sociali. Il medesimo deve inoltre svolgere la propria attività senza fini di lucro, a beneficio del proprio corpo sociale in locali o spazi non aperti al pubblico nonché affiliato ad

### REGOLAMENTO URBANISTICO

consistenza planivolumetrica è documentata da planimetria catastale originaria o da altri documenti probatori, e la SIp **SUL** sarà calcolata sulla situazione esistente con i criteri stabiliti dalle presenti norme.

6. Nel caso che, nei grafici allegati all'atto abilitativo attestante la legittimità dell'edificio, non sia rappresentato planimetricamente il piano sottotetto ma quest'ultimo sia evidentemente rappresentato nelle sezioni e/o prospetti quest'ultimo si riterrà legittimo.
7. Dalla data di approvazione del presente regolamento è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria da un lotto ad un altro se ricorrono le seguenti condizioni:
  - i lotti hanno la stessa destinazione di zona;
  - i lotti sono limitrofi;
  - sul lotto, che acquisisce la capacità edificatoria, si deve dimostrare il rispetto di tutti gli altri standards prescritti (altezza, sup. permeabile, parcheggi, verde);
  - il trasferimento risulta da atto trascritto e registrato.

#### Articolo 39

##### Funzioni ed usi

1. Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste ed ammesse in zone edificate e non.
2. Le destinazioni d'uso devono essere compatibili con le destinazioni di zona previste dallo strumento urbanistico vigente ed adottato.
3. Le attività presenti o insediabili sul territorio debbono essere ascritte, direttamente o per analogia, a **quelle riportate nel Titolo III delle NTA del Regolamento Urbanistico**. ll'elenco descrittivo di seguito riportato che le raggruppa per usi e funzioni.
4. In tali usi debbono intendersi compresi tutti gli spazi accessori e di servizio agli stessi, quindi anche attività complementari, anche se, a rigore, appartenenti ad altre categorie, purché tali attività siano strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività fondamentale e pertanto ad essa collegate e/o correlate.
5. Fanno eccezione ai suddetti commi le sedi di "circoli", che, ai sensi della L. n° 383 del 07/12/2000 articolo 32, possono essere insediati in tutte le zone omogenee previste dal DM 1444/68 indipendentemente dalla destinazione urbanistica. Per tutto il periodo di utilizzo da parte del "circolo" la destinazione d'uso dei locali dell'immobile utilizzato, rimane invariata, fermo restando il rispetto di tutte le normative in materia di igiene, sicurezza e di standards urbanistici per l'effettivo utilizzo dell'immobile.
6. Ai fini della presente normativa è da considerarsi "circolo" una libera associazione costituita tra cittadini con finalità ricreative, culturali, sportive, sociali. Il medesimo deve inoltre svolgere la propria attività senza fini di lucro, a beneficio del proprio corpo sociale in locali o spazi



## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

Associazioni di promozione sociale iscritte nei registri Nazionali, Regionali e Provinciali, (l'assimilazione di un'attività a "circolo" dovrà essere dimostrata tramite idonea documentazione comprovante l'iscrizione nei registri suddetti).

#### A - FUNZIONE ABITATIVA

Rientrano nella funzione abitativa i seguenti usi:

- abitazioni, abitazioni collettive, pensionati, collegi, convitti e studentati, strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (case ed appartamenti per vacanze, affittacamere, residence bed and breakfast, residenze d'epoca).

#### B - FUNZIONE TERZIARIA

La funzione terziaria si articola in: funzione terziaria direzionale, terziaria di servizio, e terziaria commerciale .

Rientrano nella funzione terziaria direzionale B1 i seguenti usi :

- uffici privati e studi professionali, ambulatori medici, servizi sociali, culturali e ricreativi di quartiere, centri civici, uffici comunali decentrati, sedi di associazioni e di organismi partecipativi non riconducibili ad associazioni di promozione sociale, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, sedi di società sportive costituite ai sensi della L. 23 marzo 1981, n. 91;

Rientrano nella funzione terziaria di servizio B2 i seguenti usi:

- tutte le attività finalizzate all'istruzione, di qualunque ordine e grado (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori, scuole speciali, scuole medie superiori, scuole di specializzazione, scuole professionali e istituti sperimentali di ricerca, università), pubbliche, private legalmente riconosciute e le attività rivolte alla formazione come definite dall'articolo 141 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112
- tutte le attività sportive, agonistiche e non, praticate in impianti sia pubblici che privati (campi, palestre, palazzetti, piste, piscine, ecc.);
- tutte le attività socio sanitarie esercitate in edifici adeguatamente attrezzati sia pubbliche che private (ospedali, cliniche, poliambulatori, servizi per gli anziani, per i portatori di handicap, day hospital, case di riposo, camere mortuarie, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, residenze protette, cliniche veterinarie);
- attrezzature per lo spettacolo e attrezzature culturali (sedi per mostre ed esposizioni, sedi di organizzazioni e centri culturali, ricreativi,

### REGOLAMENTO URBANISTICO

non aperti al pubblico nonché affiliato ad Associazioni di promozione sociale iscritte nei registri Nazionali, Regionali e Provinciali, (l'assimilazione di un'attività a "circolo" dovrà essere dimostrata tramite idonea documentazione comprovante l'iscrizione nei registri suddetti):

#### A - FUNZIONE ABITATIVA

Rientrano nella funzione abitativa i seguenti usi:

- abitazioni, abitazioni collettive, pensionati, collegi, convitti e studentati, strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (case ed appartamenti per vacanze, affittacamere, residence bed and breakfast, residenze d'epoca).

#### B - FUNZIONE TERZIARIA

La funzione terziaria si articola in: funzione terziaria direzionale, terziaria di servizio, e terziaria commerciale .

Rientrano nella funzione terziaria direzionale B1 i seguenti usi :

- uffici privati e studi professionali, ambulatori medici, servizi sociali, culturali e ricreativi di quartiere, centri civici, uffici comunali decentrati, sedi di associazioni e di organismi partecipativi non riconducibili ad associazioni di promozione sociale, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, sedi di società sportive costituite ai sensi della L. 23 marzo 1981, n. 91;

Rientrano nella funzione terziaria di servizio B2 i seguenti usi:

- tutte le attività finalizzate all'istruzione, di qualunque ordine e grado (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori, scuole speciali, scuole medie superiori, scuole di specializzazione, scuole professionali e istituti sperimentali di ricerca, università), pubbliche, private legalmente riconosciute e le attività rivolte alla formazione come definite dall'articolo 141 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112
- tutte le attività sportive, agonistiche e non, praticate in impianti sia pubblici che privati (campi, palestre, palazzetti, piste, piscine, ecc.);
- tutte le attività socio sanitarie esercitate in edifici adeguatamente attrezzati sia pubbliche che private (ospedali, cliniche, poliambulatori, servizi per gli anziani, per i portatori di handicap, day hospital, case di riposo, camere mortuarie, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, residenze protette, cliniche veterinarie);
- attrezzature per lo spettacolo e attrezzature culturali (sedi per mostre ed esposizioni, sedi di organizzazioni e centri culturali, ricreativi,

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

per il tempo libero, musei, biblioteche, sale per incontri, cinema e teatri, centri congressuali polivalenti, locali per lo spettacolo, locali per il ballo, sale di ritrovo);

- edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi e assistenziali, e relative attrezzature complementari quali spazi per attività culturali ed educative, ricreative e sportive.
- servizi ed uffici della pubblica amministrazione, protezione civile, tribunali, attrezzature della guardia di finanza, per la pubblica sicurezza e militare, servizi postelegrafonici e telefonici
- servizi tecnici riferiti a stazioni dei trasporti pubblici, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili e mattatoi di uso pubblico, edifici annonari, servizi di soccorso pubblico

Rientrano nella funzione terziaria commerciale B3 i seguenti usi (come classificati dal D.legs 114/98 -Bersani- e dal DCR 26/07/1999 n° 233):

- ristoranti, trattorie, bar, osterie, pub e similari;
- attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica;
- gli esercizi di vicinato, anche collocati nei complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato, alimentari e non alimentari, con superficie di vendita -Sv- fino a 250 mq;
- le medie strutture di vendita, ovvero gli esercizi e i centri commerciali alimentari e non alimentari con superficie di vendita -Sv- superiore a 250 mq e fino a 2.500 mq, le attività miste (commercio all'ingrosso e al minuto) che dimostrino la prevalenza dell'attività commerciale al minuto rispetto a quella all'ingrosso;
- le grandi strutture di vendita, ovvero gli esercizi e i centri commerciali alimentari e non alimentari con superficie di vendita -Sv- superiore a 2.500 mq e fino a 12.000 mq; i centri commerciali di vicinato qualora la Sv complessiva degli esercizi che lo costituiscono non sia superiore a 15.000 mq.

Rientrano nella funzione terziaria commerciale B4 i seguenti usi:

- commercio all'ingrosso e magazzini per acquisto merci e rivendita ad altri commercianti- le attività commerciali all'ingrosso e le attività di raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci autonomamente organizzate (logistica)

#### C - FUNZIONE PRODUTTIVA

Rientrano nella funzione produttiva i seguenti usi:

### REGOLAMENTO URBANISTICO

per il tempo libero, musei, biblioteche, sale per incontri, cinema e teatri, centri congressuali polivalenti, locali per lo spettacolo, locali per il ballo, sale di ritrovo);

- edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi e assistenziali, e relative attrezzature complementari quali spazi per attività culturali ed educative, ricreative e sportive.
- servizi ed uffici della pubblica amministrazione, protezione civile, tribunali, attrezzature della guardia di finanza, per la pubblica sicurezza e militare, servizi postelegrafonici e telefonici
- servizi tecnici riferiti a stazioni dei trasporti pubblici, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili e mattatoi di uso pubblico, edifici annonari, servizi di soccorso pubblico

Rientrano nella funzione terziaria commerciale B3 i seguenti usi (come classificati dal D.legs 114/98 -Bersani- e dal DCR 26/07/1999 n° 233):

- ristoranti, trattorie, bar, osterie, pub e similari;
- attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica;
- gli esercizi di vicinato, anche collocati nei complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato, alimentari e non alimentari, con superficie di vendita -Sv- fino a 250 mq;
- le medie strutture di vendita, ovvero gli esercizi e i centri commerciali alimentari e non alimentari con superficie di vendita -Sv- superiore a 250 mq e fino a 2.500 mq, le attività miste (commercio all'ingrosso e al minuto) che dimostrino la prevalenza dell'attività commerciale al minuto rispetto a quella all'ingrosso;
- le grandi strutture di vendita, ovvero gli esercizi e i centri commerciali alimentari e non alimentari con superficie di vendita -Sv- superiore a 2.500 mq e fino a 12.000 mq; i centri commerciali di vicinato qualora la Sv complessiva degli esercizi che lo costituiscono non sia superiore a 15.000 mq.

Rientrano nella funzione terziaria commerciale B4 i seguenti usi:

- commercio all'ingrosso e magazzini per acquisto merci e rivendita ad altri commercianti- le attività commerciali all'ingrosso e le attività di raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci autonomamente organizzate (logistica)

#### C - FUNZIONE PRODUTTIVA

Rientrano nella funzione produttiva i seguenti usi:

- artigianato produttivo e industria - tutti i tipi di attività artigianali e industriali - volte alla



## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

- artigianato produttivo e industria - tutti i tipi di attività artigianali e industriali volte alla produzione e trasformazione di beni o materiali, anche quando comprendano spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda (fabbriche, officine, impianti per la zootecnia industrializzata, impianti per la trasformazione del prodotto agricoli, attività estrattive e di escavazione). Comprende inoltre tutte le attività di fornitura di servizi immateriali e di produzione immateriale generate dall'innovazione tecnologica;
- artigianato di servizio (casa, persona, auto) - tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona e alle attività urbane in genere. Comprende infine l'artigianato di servizio all'auto (assistenza meccanica, gommisti, carrozzieri, elettrauto, carburatoristi, ecc.). L'artigianato di servizio può essere insediato anche in unità immobiliari a destinazione commerciale;
- magazzini di deposito, impianti distribuzione pubblica di carburanti di qualunque tipo, depositi a cielo aperto di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, le attività di deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, autocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali edili, ecc.) e tutte le attività volte al recupero e al riciclaggio (autoveicoli, materiali ferrosi, vetro, carta, ecc.).

#### D - FUNZIONE RICETTIVA

Rientrano nella funzione ricettiva i seguenti usi:

- tutte le attività finalizzate al soggiorno temporaneo stabilmente esercitate in edifici opportunamente attrezzati (alberghi, pensioni, locande, hotel, ostelli residenze turistico alberghiere);
- tutte le attività finalizzate al soggiorno temporaneo di abitanti non residenti stabilmente nel territorio comunale esercitate in complessi attrezzati per la sosta e il soggiorno degli stessi provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento e soggiorno autonomo (campeggi aree di sosta, parchi di vacanza).

#### E - FUNZIONE AGRICOLA

Rientrano nella funzione agricola i seguenti usi:

- le attività connesse alla conduzione agricola aziendale (o interaziendale), all'allevamento del bestiame e alla silvicoltura, abitazioni agricole, fabbricati di servizio, colture aziendali in serra;
- lavorazione di prodotti aziendali;
- infrastrutture tecniche e di difesa del suolo e dell'ambiente;
- le attività aziendali che operino per commessa

### REGOLAMENTO URBANISTICO

produzione e trasformazione di beni o materiali, anche quando comprendano spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda (fabbriche, officine, impianti per la zootecnia industrializzata, impianti per la trasformazione del prodotto agricoli, attività estrattive e di escavazione). Comprende inoltre tutte le attività di fornitura di servizi immateriali e di produzione immateriale generate dall'innovazione tecnologica;

- artigianato di servizio (casa, persona, auto) - tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona e alle attività urbane in genere. Comprende infine l'artigianato di servizio all'auto (assistenza meccanica, gommisti, carrozzieri, elettrauto, carburatoristi, ecc.). L'artigianato di servizio può essere insediato anche in unità immobiliari a destinazione commerciale;
- magazzini di deposito, impianti distribuzione pubblica di carburanti di qualunque tipo, depositi a cielo aperto di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, le attività di deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, autocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali edili, ecc.) e tutte le attività volte al recupero e al riciclaggio (autoveicoli, materiali ferrosi, vetro, carta, ecc.).

#### D - FUNZIONE RICETTIVA

Rientrano nella funzione ricettiva i seguenti usi:

- tutte le attività finalizzate al soggiorno temporaneo stabilmente esercitate in edifici opportunamente attrezzati (alberghi, pensioni, locande, hotel, ostelli residenze turistico alberghiere);
- tutte le attività finalizzate al soggiorno temporaneo di abitanti non residenti stabilmente nel territorio comunale esercitate in complessi attrezzati per la sosta e il soggiorno degli stessi provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento e soggiorno autonomo (campeggi aree di sosta, parchi di vacanza).

#### E - FUNZIONE AGRICOLA

Rientrano nella funzione agricola i seguenti usi:

- le attività connesse alla conduzione agricola aziendale (o interaziendale), all'allevamento del bestiame e alla silvicoltura, abitazioni agricole, fabbricati di servizio, colture aziendali in serra;
- lavorazione di prodotti aziendali;
- infrastrutture tecniche e di difesa del suolo e dell'ambiente;
- le attività aziendali che operino per commessa o per noleggio in connessione con le attività produttive agricole delle zone circostanti;
- spazi dedicati alle attività agrituristiche.

Qualora nell'attuazione dello strumento urbanistico.

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

o per noleggio in connessione con le attività produttive agricole delle zone circostanti;

- spazi dedicati alle attività agrituristiche.

Qualora nell'attuazione dello strumento urbanistico si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco riportato, l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati.

Quando la normativa dello strumento urbanistico prevede le funzioni principali, senza esclusioni, ne ammettono tutte le articolazioni.

#### Articolo 40

##### Disciplina dei parcheggi

1. Si definiscono aree a parcheggio tutte le superfici, esistenti e di progetto, destinate alla sosta dei veicoli. Su di esse è consentita solamente la presenza di elementi di arredo urbano e/o di verde.
2. Ai fini della gestione del processo edilizio i parcheggi previsti dalle presenti norme si suddividono nelle seguenti categorie:
  - Parcheggi pubblici o di uso pubblico (DM 01/04/1968 n° 1444), indicati con la sigla **P1** nel prosieguo del testo;
  - Parcheggi e autorimesse a servizio esclusivo degli edifici (Legge 122/89 -Tognoli) indicati con la sigla **P2** nel prosieguo del testo;
  - Parcheggi pertinenziali (articolo 9 Legge 122/89 -Tognoli- e smi)
3. Le dimensioni minime dei singoli posti auto, esclusi gli spazi di accesso e manovra, non possono risultare inferiori a ml 2,50 per ml 5,00, devono essere accessibili singolarmente e devono essere altresì corredati di adeguati e confortevoli spazi di manovra; i posti auto a servizio di persone portatrici di handicap dovranno avere dimensioni minime di ml 3,20 per ml 5,00
4. Dimensioni inferiori (e comunque con un minimo di ml 2,30 x 4,80) rispetto alle minime previste per il posto auto potranno essere ammesse solo a seguito di particolari condizioni progettuali in merito agli spazi di manovra e di distribuzione.
5. Ovunque vi sia dislivello preesistente fra la quota della strada e quella dell'edificio, i parcheggi posti in fregio alla strada, incorporati nel terrapieno sostenuto da un muro a retta, non sono considerati ai fini del computo dei volumi e delle altezze.
6. Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere considerati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio, fino alla concorrenza massima di 28 mq ogni posto auto e/o garage servito dalle stesse. Saranno escluse dal computo le strade che conducono

### REGOLAMENTO URBANISTICO

~~si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco riportato, l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati.~~

~~Quando la normativa dello strumento urbanistico prevede le funzioni principali, senza esclusioni, ne ammettono tutte le articolazioni.~~

#### Articolo 40

##### Disciplina dei parcheggi

1. Si definiscono aree a parcheggio tutte le superfici, esistenti e di progetto, destinate alla sosta dei veicoli. Su di esse è consentita solamente la presenza di elementi di arredo urbano e/o di verde.
2. Ai fini della gestione del processo edilizio i parcheggi previsti dalle presenti norme si suddividono nelle seguenti categorie:
  - Parcheggi pubblici o di uso pubblico (DM 01/04/1968 n° 1444), indicati con la sigla **P1** nel prosieguo del testo;
  - Parcheggi e autorimesse a servizio esclusivo degli edifici (Legge 122/89 -Tognoli) indicati con la sigla **P2** nel prosieguo del testo;
  - Parcheggi pertinenziali (articolo 9 Legge 122/89 - Tognoli- e smi)
3. Le dimensioni minime dei singoli posti auto, esclusi gli spazi di accesso e manovra, non possono risultare inferiori a ml 2,50 per ml 5,00, devono essere accessibili singolarmente e devono essere altresì corredati di adeguati e confortevoli spazi di manovra; i posti auto a servizio di persone portatrici di handicap dovranno avere dimensioni minime di ml 3,20 per ml 5,00
4. Dimensioni inferiori (e comunque con un minimo di ml 2,30 x 4,80) rispetto alle minime previste per il posto auto potranno essere ammesse solo a seguito di particolari condizioni progettuali in merito agli spazi di manovra e di distribuzione.
5. Ovunque vi sia dislivello preesistente fra la quota della strada e quella dell'edificio, i parcheggi posti in fregio alla strada, incorporati nel terrapieno sostenuto da un muro a retta, non sono considerati ai fini del computo dei volumi e delle altezze.
6. Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere considerati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio, fino alla concorrenza massima di 28 mq ogni posto auto e/o garage servito dalle stesse. Saranno escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

al parcheggio, le eventuali rampe di accesso alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.

#### Articolo 41

##### Parcheggi pubblici e/o di uso pubblico e parcheggi privati

1. Sono considerati parcheggi pubblici e/o di uso pubblico quelle aree di interesse generale necessarie per rendere organico, efficiente ed efficace il sistema della mobilità e degli spazi di sosta, atte a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano.
2. Sono considerati parcheggi privati, i parcheggi ed autorimesse a servizio dei singoli edifici, identificabili in quelle superfici necessarie a soddisfare le esigenze di parcheggio privato, siano essi ricavati al coperto (autorimesse) oppure risultino come posti macchina nell'area di pertinenza dell'edificio.
3. Le dotazioni di parcheggi, sia pubblici che privati, sono richieste per gli interventi di nuova edificazione, demolizione con ricostruzione, cambio di destinazione d'uso nel caso che il nuovo uso comporti un aumento del carico urbanistico.
4. Nel caso di interventi di ristrutturazione con frazionamento, di immobili con funzione abitativa, si dovrà garantire una dotazione minima di parcheggi privati, pari ad un posto auto accessibile (come definito dal terzo comma del precedente articolo) per ogni unità immobiliare.
5. Le dotazioni di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico devono essere, di norma, localizzate sul fronte strada, fuori dalla sede stradale e comunque nelle immediate adiacenze e al diretto servizio delle attività insediate. Sarà l'intervento stesso a definire graficamente la localizzazione, destinazione e distribuzione dei parcheggi tenendo conto di un'eventuale localizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente. Tali aree devono essere realizzate e/o attrezzate contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo e generalmente cedute gratuitamente al Comune.
6. Quale che sia la superficie risultante dall'applicazione del parametro, la dotazione minima è costituita da un posto auto accessibile, come definito dal precedente articolo 40, per ogni unità immobiliare.
7. Le aree destinate a parcheggio localizzate in superficie eccedenti i 10 posti auto, devono essere dotate di alberature di alto fusto, di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storico e/o ambientale. Tali alberature dovranno essere dotate di idonea area permeabile (cercine);

### REGOLAMENTO URBANISTICO

eventuali rampe di accesso alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.

#### Articolo 41

##### Parcheggi pubblici e/o di uso pubblico e parcheggi privati

1. Sono considerati parcheggi pubblici e/o di uso pubblico quelle aree di interesse generale necessarie per rendere organico, efficiente ed efficace il sistema della mobilità e degli spazi di sosta, atte a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano.
2. Sono considerati parcheggi privati, i parcheggi ed autorimesse a servizio dei singoli edifici, identificabili in quelle superfici necessarie a soddisfare le esigenze di parcheggio privato, siano essi ricavati al coperto (autorimesse) oppure risultino come posti macchina nell'area di pertinenza dell'edificio.
- ~~3. Le dotazioni di parcheggi, sia pubblici che privati, sono richieste per gli interventi di nuova edificazione, demolizione con ricostruzione, cambio di destinazione d'uso nel caso che il nuovo uso comporti un aumento del carico urbanistico.~~
- ~~4. Nel caso di interventi di ristrutturazione con frazionamento, di immobili con funzione abitativa, si dovrà garantire una dotazione minima di parcheggi privati, pari ad un posto auto accessibile (come definito dal terzo comma del precedente articolo) per ogni unità immobiliare.~~
3. Le dotazioni di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico devono essere, di norma, localizzate sul fronte strada, fuori dalla sede stradale e comunque nelle immediate adiacenze e al diretto servizio delle attività insediate. Sarà l'intervento stesso a definire graficamente la localizzazione, destinazione e distribuzione dei parcheggi tenendo conto di un'eventuale localizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente. Tali aree devono essere realizzate e/o attrezzate contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo e generalmente cedute gratuitamente al Comune.
- ~~4. Quale che sia la superficie risultante dall'applicazione del parametro, la dotazione minima è costituita da un posto auto accessibile, come definito dal precedente articolo 40, per ogni unità immobiliare.~~
4. Le aree destinate a parcheggio localizzate in superficie eccedenti i 10 posti auto, devono essere dotate di alberature di alto fusto, di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storico e/o ambientale. Tali alberature dovranno essere dotate di idonea area permeabile (cercine);
5. Negli immobili esistenti sottoposti a disciplina di conservazione, gli interventi per la realizzazione di

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

8. Negli immobili esistenti sottoposti a disciplina di conservazione, gli interventi per la realizzazione di parcheggi e/o autorimesse, devono essere compatibili con le prescrizioni delle norme di tutela.
9. Salvo diversa prescrizione di zona data dallo strumento urbanistico vigente, le superfici minime da garantire, per la funzionalità e l'efficacia dei parcheggi da realizzare non devono essere inferiori a:

**FUNZIONE ABITATIVA** - abitazioni, abitazioni collettive, pensionati, collegi, convitti e studentati, strutture ricettive extra-alberghiere con caratteristiche della civile abitazione (case ed appartamenti per vacanze, affittacamere, residence, bed and breakfast, residenze d'epoca)

- **Intervento preventivo - P1** 3mq/per abitante teorico **P2** non richiesto
- **Intervento diretto - P1** 3,5 mq/100 mc **P2** 10 mq/100 mc con un minimo di un posto auto ad unità immobiliare

**FUNZIONE TERZIARIA B1**- uffici privati e studi professionali, ambulatori medici, servizi sociali, culturali e ricreativi di quartiere, centri civici, uffici comunali decentrati, sedi di associazioni e di organismi partecipativi non riconducibili ad associazioni di promozione sociale, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, sedi di società sportive costituite ai sensi della L. 23 marzo 1981, n. 91 -

- **Intervento diretto - P1** 10 mq/100 mq Su **P2** 10 mq/100 mc con un minimo di un posto auto ad unità immobiliare

**FUNZIONE TERZIARIA B2**- tutte le attività finalizzate all'istruzione, di qualunque ordine e grado (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori, scuole speciali, scuole medie superiori, scuole di specializzazione, scuole professionali e istituti sperimentali di ricerca, università), pubbliche, private legalmente riconosciute e le attività rivolte alla formazione come definite dall'articolo 141 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112

- **Intervento diretto - P1** 40 mq/100 mq Su **P2** 10 mq/100 mq Su con un minimo di un posto auto ad unità immobiliare

**FUNZIONE TERZIARIA B2** - tutte le attività sportive, agonistiche e non, praticate in impianti sia pubblici che privati (campi, palestre, palazzetti, piste, piscine, ecc.)

- **Intervento diretto - P1** 8% Sf (impianti scoperti) e/o 40 mq/100 mq Su **P2** 10 mq/100 mq Su con un minimo di un posto auto ad unità immobiliare

**FUNZIONE TERZIARIA B2** - tutte le attività socio sanitarie esercitate in edifici adeguatamente attrezzati sia pubbliche che private (ospedali, cliniche, poliambulatori, servizi per gli anziani, per i portatori di handicap, day hospital, case di riposo, camere mortuarie, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, residenze

### REGOLAMENTO URBANISTICO

parcheggi e/o autorimesse, devono essere compatibili con le prescrizioni delle norme di tutela.

6. **Le dimensioni dei parcheggi pubblici e privati in relazione alle destinazioni d'uso sono stabilite dal Regolamento Urbanistico.**

7. Salvo diversa prescrizione di zona data dallo strumento urbanistico vigente, le superfici minime da garantire, per la funzionalità e l'efficacia dei parcheggi da realizzare non devono essere inferiori a:

**FUNZIONE ABITATIVA** - abitazioni, abitazioni collettive, pensionati, collegi, convitti e studentati, strutture ricettive extra-alberghiere con caratteristiche della civile abitazione (case ed appartamenti per vacanze, affittacamere, residence, bed and breakfast, residenze d'epoca)

- **Intervento preventivo - P1** 3mq/per abitante teorico **P2** non richiesto

- **Intervento diretto - P1** 3,5 mq/100 mc **P2** 10 mq/100 mc con un minimo di un posto auto ad unità immobiliare

**FUNZIONE TERZIARIA B1**- uffici privati e studi professionali, ambulatori medici, servizi sociali, culturali e ricreativi di quartiere, centri civici, uffici comunali decentrati, sedi di associazioni e di organismi partecipativi non riconducibili ad associazioni di promozione sociale, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, sedi di società sportive costituite ai sensi della L. 23 marzo 1981, n. 91 -

- **Intervento diretto - P1** 10 mq/100 mq Su **P2** 10 mq/100 mc con un minimo di un posto auto ad unità immobiliare

**FUNZIONE TERZIARIA B2**- tutte le attività finalizzate all'istruzione, di qualunque ordine e grado (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori, scuole speciali, scuole medie superiori, scuole di specializzazione, scuole professionali e istituti sperimentali di ricerca, università), pubbliche, private legalmente riconosciute e le attività rivolte alla formazione come definite dall'articolo 141 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112

- **Intervento diretto - P1** 40 mq/100 mq Su **P2** 10 mq/100 mq Su con un minimo di un posto auto ad unità immobiliare

**FUNZIONE TERZIARIA B2** - tutte le attività sportive, agonistiche e non, praticate in impianti sia pubblici che privati (campi, palestre, palazzetti, piste, piscine, ecc.)

- **Intervento diretto - P1** 8% Sf (impianti scoperti) e/o 40 mq/100 mq Su **P2** 10 mq/100 mq Su con un minimo di un posto auto ad unità immobiliare

**FUNZIONE TERZIARIA B2** - tutte le attività socio sanitarie esercitate in edifici adeguatamente attrezzati sia pubbliche che private (ospedali, cliniche, poliambulatori, servizi per gli anziani, per i portatori di handicap, day hospital, case di riposo, camere mortuarie, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

protette, cliniche veterinarie)

- **Intervento diretto - P1** 40 mq/100 mq Su **P2** 30 mq/100 mq Su

**FUNZIONE TERZIARIA B2** - tutte le attrezzature per lo spettacolo e attrezzature culturali (sedi per mostre ed esposizioni, sedi di organizzazioni e centri culturali, ricreativi, per il tempo libero, musei, biblioteche, sale per incontri, cinema e teatri, centri congressuali polivalenti, locali per lo spettacolo, locali per il ballo, sale di ritrovo)

- **Intervento diretto - P1** 40 mq/100 mq Su **P2** 10 mq/100 mq Su

**FUNZIONE TERZIARIA B2** - tutti gli edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi e assistenziali, e relative attrezzature complementari quali spazi per attività culturali ed educative, ricreative e sportive

- **Intervento diretto - P1** 40 mq/100 mq Su **P2** 10 mq/100 mq Su

**FUNZIONE TERZIARIA B2** - tutti i servizi e gli uffici della pubblica amministrazione, protezione civile, tribunali, attrezzature della guardia di finanza, per la pubblica sicurezza e militare, servizi postelegrafonici e telefonici

- **Intervento diretto - P1** 40 mq/100 mq Su **P2** 30 mq/100 mq Su

**FUNZIONE TERZIARIA B2** - tutti i servizi tecnici riferiti a stazioni dei trasporti pubblici, impianti tecnici per la distribuzione dell'acqua, energia elettrica, gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili e mattatoi di uso pubblico, edifici anonari, servizi soccorso pubblico

- **Intervento diretto - P1** 40 mq/100 mq Su **P2** 10 mq/100 mq Su

**FUNZIONE TERZIARIA B3** - ristoranti, trattorie, bar, osterie, pub e similari e attività per la fornitura di servizi attinenti alle telecomunicazioni e la telematica oltre gli esercizi di vicinato, anche collocati nei complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato, alimentari e non alimentari, con superficie di vendita Sv fino a 250 mq -

- **Intervento diretto - P1** 30 mq/100 mq Su **P2** 10 mq/100 mq Su con un minimo di un posto auto ad unità immobiliare (per esercizi di vicinato vedi comma 10 del presente articolo). Il dimensionamento del parcheggio P1 ha validità unicamente se risulta superiore a quanto stabilito ai successivi commi 11 e 12.

**FUNZIONE TERZIARIA B3** - le medie strutture di vendita, ovvero gli esercizi e i centri commerciali alimentari e non alimentari con superficie di vendita Sv superiore a 250 mq e fino a 2.500 mq, le attività miste (commercio all'ingrosso e al minuto) che dimostrino la prevalenza dell'attività commerciale al minuto rispetto a quella all'ingrosso oltre alle grandi strutture di vendita

### REGOLAMENTO URBANISTICO

specializzati, residenze protette, cliniche veterinarie)

- **Intervento diretto - P1** 40 mq/100 mq Su **P2** 30 mq/100 mq Su

**FUNZIONE TERZIARIA B2** - tutte le attrezzature per lo spettacolo e attrezzature culturali (sedi per mostre ed esposizioni, sedi di organizzazioni e centri culturali, ricreativi, per il tempo libero, musei, biblioteche, sale per incontri, cinema e teatri, centri congressuali polivalenti, locali per lo spettacolo, locali per il ballo, sale di ritrovo)

- **Intervento diretto - P1** 40 mq/100 mq Su **P2** 10 mq/100 mq Su

**FUNZIONE TERZIARIA B2** - tutti gli edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi e assistenziali, e relative attrezzature complementari quali spazi per attività culturali ed educative, ricreative e sportive

- **Intervento diretto - P1** 40 mq/100 mq Su **P2** 10 mq/100 mq Su

**FUNZIONE TERZIARIA B2** - tutti i servizi e gli uffici della pubblica amministrazione, protezione civile, tribunali, attrezzature della guardia di finanza, per la pubblica sicurezza e militare, servizi postelegrafonici e telefonici

- **Intervento diretto - P1** 40 mq/100 mq Su **P2** 30 mq/100 mq Su

**FUNZIONE TERZIARIA B2** - tutti i servizi tecnici riferiti a stazioni dei trasporti pubblici, impianti tecnici per la distribuzione dell'acqua, energia elettrica, gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili e mattatoi di uso pubblico, edifici anonari, servizi soccorso pubblico

- **Intervento diretto - P1** 40 mq/100 mq Su **P2** 10 mq/100 mq Su

**FUNZIONE TERZIARIA B3** - ristoranti, trattorie, bar, osterie, pub e similari e attività per la fornitura di servizi attinenti alle telecomunicazioni e la telematica oltre gli esercizi di vicinato, anche collocati nei complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato, alimentari e non alimentari, con superficie di vendita Sv fino a 250 mq -

- **Intervento diretto - P1** 30 mq/100 mq Su **P2** 10 mq/100 mq Su con un minimo di un posto auto ad unità immobiliare (per esercizi di vicinato vedi comma 10 del presente articolo). Il dimensionamento del parcheggio P1 ha validità unicamente se risulta superiore a quanto stabilito ai successivi commi 11 e 12.

**FUNZIONE TERZIARIA B3** - le medie strutture di vendita, ovvero gli esercizi e i centri commerciali alimentari e non alimentari con superficie di vendita Sv superiore a 250 mq e fino a 2.500 mq, le attività miste (commercio all'ingrosso e al minuto) che dimostrino la prevalenza dell'attività commerciale al minuto rispetto a quella all'ingrosso oltre alle grandi strutture di vendita ovvero gli esercizi e i centri commerciali alimentari e non alimentari con superficie di vendita Sv superiore



## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

ovvero gli esercizi e i centri commerciali alimentari e non alimentari con superficie di vendita -Sv- superiore a 2.500 mq e fino a 12.000 mq; i centri commerciali di vicinato, qualora la Sv complessiva degli esercizi che lo costituiscono non sia superiore a 15.000 mq;

- **Intervento diretto - P1** 40 mq/100 mq Su **P2** 10 mq/100 mq Su con un minimo di un posto auto ad unità immobiliare (per esercizi di vicinato vedi comma 10 del presente articolo)

**FUNZIONE TERZIARIA B4** -commercio all'ingrosso e magazzini per acquisto merci e rivendita ad altri commercianti- le attività commerciali all'ingrosso e le attività di raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci autonomamente organizzate (logistica)

- **Intervento preventivo - P1** 5% St **P2** non richiesto
- **Intervento diretto - P1** 10 mq/100 mq Su **P2** 5 mq/100 mq Su con un minimo di un posto auto ad unità mobiliare

**FUNZIONE PRODUTTIVA C** -magazzini di deposito, artigianato produttivo e industria - tutti i tipi di attività artigianali e industriali volte alla produzione di beni o materiali, anche quando comprendano spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda (fabbriche, officine, impianti per la zootecnica industrializzata, impianti per la trasformazione dei prodotti agricoli, attività estrattive e di escavazione). Comprende inoltre tutte le attività di fornitura di servizi immateriali e di produzione immateriale generate dall'innovazione tecnologica;

- **Intervento preventivo - P1** 5% St **P2** non richiesto
- **Intervento diretto - P1** 10 mq/100 mq Su **P2** 5 mq/100 mq Su con un minimo di un posto auto ad unità immobiliare

**FUNZIONE PRODUTTIVA C** - artigianato di servizio (casa, persona, auto) - tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona e alle attività urbane in genere. Comprende infine l'artigianato di servizio all'auto (assistenza meccanica, gommisti, carrozzieri, elettrauto, carburatoristi, ecc.)

- **Intervento preventivo - P1** 5% St **P2** non richiesto
- **Intervento diretto - P1** 30 mq/100 mq Su **P2** 10 mq/100 mq Su con un minimo di un posto auto ad unità immobiliare

**FUNZIONE PRODUTTIVA C** - impianti distribuzione pubblica di carburanti di qualunque tipo

- **Intervento diretto - P1** non richiesto **P2** 5% Sf con un minimo di un posto auto

**FUNZIONE PRODUTTIVA C** - depositi a cielo aperto di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, le attività di deposito ed esposizione di merci con o senza vendita

### REGOLAMENTO URBANISTICO

a 2.500 mq e fino a 12.000 mq; i centri commerciali di vicinato, qualora la Sv complessiva degli esercizi che lo costituiscono non sia superiore a 15.000 mq;

- **Intervento diretto - P1** 40 mq/100 mq Su **P2** 10 mq/100 mq Su con un minimo di un posto auto ad unità immobiliare (per esercizi di vicinato vedi comma 10 del presente articolo)

**FUNZIONE TERZIARIA B4** -commercio all'ingrosso e magazzini per acquisto merci e rivendita ad altri commercianti- le attività commerciali all'ingrosso e le attività di raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci autonomamente organizzate (logistica)

- **Intervento preventivo - P1** 5% St **P2** non richiesto
- **Intervento diretto - P1** 10 mq/100 mq Su **P2** 5 mq/100 mq Su con un minimo di un posto auto ad unità immobiliare

**FUNZIONE PRODUTTIVA C** -magazzini di deposito, artigianato produttivo e industria - tutti i tipi di attività artigianali e industriali volte alla produzione di beni o materiali, anche quando comprendano spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda (fabbriche, officine, impianti per la zootecnica industrializzata, impianti per la trasformazione dei prodotti agricoli, attività estrattive e di escavazione). Comprende inoltre tutte le attività di fornitura di servizi immateriali e di produzione immateriale generate dall'innovazione tecnologica;

- **Intervento preventivo - P1** 5% St **P2** non richiesto
- **Intervento diretto - P1** 10 mq/100 mq Su **P2** 5 mq/100 mq Su con un minimo di un posto auto ad unità immobiliare

**FUNZIONE PRODUTTIVA C** - artigianato di servizio (casa, persona, auto) - tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona e alle attività urbane in genere. Comprende infine l'artigianato di servizio all'auto (assistenza meccanica, gommisti, carrozzieri, elettrauto, carburatoristi, ecc.)

- **Intervento preventivo - P1** 5% St **P2** non richiesto
- **Intervento diretto - P1** 30 mq/100 mq Su **P2** 10 mq/100 mq Su con un minimo di un posto auto ad unità immobiliare

**FUNZIONE PRODUTTIVA C** - impianti distribuzione pubblica di carburanti di qualunque tipo

- **Intervento diretto - P1** non richiesto **P2** 5% Sf con un minimo di un posto auto

**FUNZIONE PRODUTTIVA C** - depositi a cielo aperto di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, le attività di deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, autocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali edili, ecc.) e tutte le attività volte al recupero e al riciclaggio (autoveicoli, materiali ferrosi, vetro, carta, ecc.)

- **Intervento preventivo - P1** 5% St **P2** non richiesto

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

(roulotte, autocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali edili, ecc.) e tutte le attività volte al recupero e al riciclaggio (autoveicoli, materiali ferrosi, vetro, carta, ecc.)

- **Intervento preventivo - P1** 5% St **P2** non richiesto
- **Intervento diretto - P1** non richiesto **P2** 5% Sf con un minimo di un posto auto

**FUNZIONE RICETTIVA D** - tutte le attività finalizzate al soggiorno temporaneo stabilmente esercitate in edifici opportunamente attrezzati (alberghi, pensioni, locande, hotel, ostelli, residenze turistico alberghiere), oltre a tutte le attività finalizzate al soggiorno temporaneo di abitanti non stabilmente nel territorio comunale esercitate in complessi attrezzati per la sosta e il soggiorno degli stessi provvisti di tenda o altro mezzo autonomo (campeggi, aree di sosta etc)

- **Intervento diretto - P1** 10 mq/100 mq Su **P2** 30 mq/100 mq con un minimo di un posto auto  
Nelle zone classificate A e B, così come definite dal D.M. n. 1444/68, le dotazioni di standard relativo a parcheggi pubblici e/o di uso pubblico è ridotta del 50%. Negli interventi conservativi per le modifiche di destinazione d'uso degli edifici compresi nelle zone "A", così come definite dal D.M. n. 1444/68, e degli edifici sottoposti a restauro e risanamento conservativo non è richiesto l'adeguamento dei parcheggi suddetti nel caso di documentata impossibilità di realizzazione o reperimento delle aree: tale adeguamento è sostituito dall'obbligo di monetizzare le aree richieste secondo quanto disposto dall'articolo 71 delle "norme di gestione" del presente regolamento.

10. Nuove superfici di vendita al dettaglio in sede fissa, ottenute tramite nuova costruzione, demolizione con ricostruzione e cambi di destinazione d'uso, sono ammissibili quando la superficie a parcheggio P1, dimensionata secondo quanto stabilito dai precedenti commi, soddisfi altresì i seguenti rapporti in relazione alla tipologia dell'esercizio commerciale, per la sosta di relazione garantendone l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi (D.Lgs 114/98 -Bersani- e DCR 26/07/1999 n° 233 e smi):
  - a) esercizi di vicinato (fino a 250 mq di superficie di vendita) : 1 mq/1 mq di Sv ;
  - b) medie strutture di vendita (da 250 mq fino a 2500 mq di superficie di vendita): 1,5 mq/1 mq di Sv oltre a 1 mq/1 mq di superficie utile coperta aperta al pubblico, destinata ad altre attività complementari a quella di vendita (esclusivamente bar, ristoranti, sale riunioni, artigianato di servizio, etc);
  - c) grandi strutture di vendita (da 2500 mq fino a 12000 mq di superficie di vendita): 2 mq/1 mq di Sv oltre a 1,5 mq/1 mq di superficie utile coperta aperta al pubblico, destinata ad altre attività complementari a

### REGOLAMENTO URBANISTICO

- ~~**Intervento diretto - P1** non richiesto **P2** 5% Sf con un minimo di un posto auto~~

~~**FUNZIONE RICETTIVA D** - tutte le attività finalizzate al soggiorno temporaneo stabilmente esercitate in edifici opportunamente attrezzati (alberghi, pensioni, locande, hotel, ostelli, residenze turistico alberghiere), oltre a tutte le attività finalizzate al soggiorno temporaneo di abitanti non stabilmente nel territorio comunale esercitate in complessi attrezzati per la sosta e il soggiorno degli stessi provvisti di tenda o altro mezzo autonomo (campeggi, aree di sosta etc)~~

- ~~**Intervento diretto - P1** 10 mq/100 mq Su **P2** 30 mq/100 mq con un minimo di un posto auto  
Nelle zone classificate A e B, così come definite dal D.M. n. 1444/68, le dotazioni di standard relativo a parcheggi pubblici e/o di uso pubblico è ridotta del 50%. Negli interventi conservativi per le modifiche di destinazione d'uso degli edifici compresi nelle zone "A", così come definite dal D.M. n. 1444/68, e degli edifici sottoposti a restauro e risanamento conservativo non è richiesto l'adeguamento dei parcheggi suddetti nel caso di documentata impossibilità di realizzazione o reperimento delle aree: tale adeguamento è sostituito dall'obbligo di monetizzare le aree richieste secondo quanto disposto dall'articolo 71 delle "norme di gestione" del presente regolamento.~~

8. ~~Nuove superfici di vendita al dettaglio in sede fissa, ottenute tramite nuova costruzione, demolizione con ricostruzione e cambi di destinazione d'uso, sono ammissibili quando la superficie a parcheggio P1, dimensionata secondo quanto stabilito dai precedenti commi, soddisfi altresì i seguenti rapporti in relazione alla tipologia dell'esercizio commerciale, per la sosta di relazione garantendone l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi (D.Lgs 114/98 -Bersani- e DCR 26/07/1999 n° 233 e smi):~~
  - a) ~~esercizi di vicinato (fino a 250 mq di superficie di vendita) : 1 mq/1 mq di Sv ;~~
  - b) ~~medie strutture di vendita (da 250 mq fino a 2500 mq di superficie di vendita): 1,5 mq/1 mq di Sv oltre a 1 mq/1 mq di superficie utile coperta aperta al pubblico, destinata ad altre attività complementari a quella di vendita (esclusivamente bar, ristoranti, sale riunioni, artigianato di servizio, etc);~~
  - c) ~~grandi strutture di vendita (da 2500 mq fino a 12000 mq di superficie di vendita): 2 mq/1 mq di Sv oltre a 1,5 mq/1 mq di superficie utile coperta aperta al pubblico, destinata ad altre attività complementari a quella di vendita;~~
9. ~~Le medie e grandi strutture di vendita devono altresì assicurare un'adeguata area per carico e scarico, distinta dai parcheggi per il pubblico e posta fuori dalle strade pubbliche. Tale obbligo sussiste anche quando la somma delle superfici di vendita di più esercizi di vicinato, inseriti~~

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

quella di vendita;

11. Le medie e grandi strutture di vendita devono altresì assicurare un'adeguata area per carico e scarico, distinta dai parcheggi per il pubblico e posta fuori dalle strade pubbliche. Tale obbligo sussiste anche quando la somma delle superfici di vendita di più esercizi di vicinato, inseriti in uno stesso immobile con unico accesso, risulti uguale o superiore a mq 250.
12. Le quantità di cui al comma precedente devono essere garantite anche nel caso di nuovi insediamenti di medie e grandi strutture di vendita in locali commerciali esistenti.
13. La quantità afferente al comma 5 deve essere realizzata a cura del richiedente con la possibilità di scomputo del costo di realizzazione dagli oneri di urbanizzazione primaria e può essere ceduta in proprietà al Comune a costruzione ultimata e collaudata;

La quantità afferente il comma 10, sarà realizzata a cura del richiedente, senza la possibilità di scomputo dagli oneri di concessione, che mantiene la proprietà e l'onere della manutenzione garantendone comunque l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi.

#### Articolo 42

##### **Parcheggi pertinenziali (articolo 9 Legge 122/89)**

1. Nel sottosuolo dei lotti, purché completamente interrati, ed ai piani terra, seminterrato ed interrato dei fabbricati esistenti, possono essere realizzati parcheggi pertinenziali anche in deroga agli indici dettati dagli strumenti urbanistici, ivi compresi gli strumenti attuativi.
2. La realizzazione di parcheggi privati avvalendosi della deroga prevista dall'articolo 9 L. 122/89 (Legge Tognoli) è consentita esclusivamente nel caso in cui l'immobile ricada all'interno del centro abitato (allegato n° 1 "Perimetrazione Centro Abitato"), sia ad uso residenziale e non soddisfi gli standard di cui all'articolo precedente. Potrà essere realizzato solo un posto auto, di dimensioni adeguate, per ogni unità immobiliare.
3. I parcheggi realizzati in deroga agli indici di fabbricabilità, di cui sopra, dovranno essere legati da vincolo pertinenziale all'immobile cui sono asserviti, risultante da atto trascritto e registrato.

#### Articolo 43

##### **Altre tipologie di parcheggi**

1. Se prevista dal piano regolatore, all'esterno del centro storico, nelle sole zone urbane a prevalente destinazione residenziale e nelle zone produttive, su uno o anche più lotti autonomi, con interventi che possono anche non prevedere l'insediamento di alcuno degli usi di cui al precedente articolo 39, è consentita la realizzazione di autorimesse fuori terra di uso privato e/o in tutto o in parte di uso pubblico, nel rispetto dei requisiti di seguito specificati:

### REGOLAMENTO URBANISTICO

~~in uno stesso immobile con unico accesso, risulti uguale o superiore a mq 250:~~

- ~~10. Le quantità di cui al comma precedente devono essere garantite anche nel caso di nuovi insediamenti di medie e grandi strutture di vendita in locali commerciali esistenti.~~
- ~~11. La quantità afferente al comma 5 deve essere realizzata a cura del richiedente con la possibilità di scomputo del costo di realizzazione dagli oneri di urbanizzazione primaria e può essere ceduta in proprietà al Comune a costruzione ultimata e collaudata;~~
- ~~12. La quantità afferente il comma 10, sarà realizzata a cura del richiedente, senza la possibilità di scomputo dagli oneri di concessione, che mantiene la proprietà e l'onere della manutenzione garantendone comunque l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi.~~

#### Definizione confermata dal RU

#### Definizione confermata dal RU



## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

- il dimensionamento deve essere definito in relazione alle caratteristiche geometriche e funzionali della rete viaria cui sono collegate, in accordo con le misure per l'organizzazione del traffico urbano e, in caso sia previsto un numero di posti auto superiore a 20, verificata la compatibilità con il Piano del Traffico;
  - essere ubicate in modo da non ridurre la quota di superficie permeabile eventualmente richiesta dalle presenti norme o da altri strumenti urbanistici.
2. La realizzazione di autorimesse è consentita solo qualora sussistano condizioni di compatibilità con le caratteristiche storiche, morfologiche e tipologiche degli immobili interessati.
  3. In ogni caso la realizzazione di parcheggi è condizionata alla verifica preliminare di compatibilità con il Piano del Traffico, in particolare in relazione al carico di traffico indotto. Pertanto la realizzazione di parcheggi, fatte salve le eventuali limitazioni in ordine alle caratteristiche prima richiamate degli immobili, sarà sempre possibile, mentre per quanto riguarda altre tipologie di parcheggi dovrà essere acquisito anche specifico nulla osta dell'Ufficio Lavori Pubblici, Settore Strade in ordine alla compatibilità dell'intervento con le linee guida del Piano del Traffico e/o complessivamente con gli assetti della viabilità esistente.

#### Articolo 44

##### Disciplina del verde

1. Si definiscono aree a verde tutte le superfici, esistenti e di progetto, permeabili e piantumabili, non utilizzate o utilizzabili ai fini agricoli, che svolgono funzioni ornamentali, di riequilibrio atmosferico, di svago, di sport, di riposo, di schermo, di contenimento dei terreni, etc.
2. Ai fini della gestione del processo edilizio le presenti norme distinguono le seguenti categorie di verde:
  - a Verde pubblico e/o di uso pubblico **-V1-**
  - b Verde privato **-V2-**

#### Articolo 45

##### Verde pubblico e/o di uso pubblico e verde privato

1. Le aree a verde pubblico e/o di uso pubblico sono gli spazi a verde pubblico a diretto servizio degli insediamenti urbani e/o di interesse generale. Il verde pubblico di interesse generale è individuato negli elaborati grafici dello strumento urbanistico vigente e/o adottato. In particolare si intendono sia le sistemazioni urbane (giardini pubblici, parchi urbani, aree gioco per bambini), che quelle extraurbane (parchi naturali, sentieri ed itinerari naturalistici), ovvero quei luoghi dove si possono svolgere attività di carattere ludico, ricreativo e del tempo libero a contatto con la natura.

### REGOLAMENTO URBANISTICO

#### Articolo 44

##### Disciplina del verde

1. Si definiscono aree a verde tutte le superfici, esistenti e di progetto, permeabili e piantumabili, non utilizzate o utilizzabili ai fini agricoli, che svolgono funzioni ornamentali, di riequilibrio atmosferico, di svago, di sport, di riposo, di schermo, di contenimento dei terreni, etc.
2. Ai fini della gestione del processo edilizio le presenti norme distinguono le seguenti categorie di verde:
  - a Verde pubblico e/o di uso pubblico **-V1-**
  - b Verde privato **-V2-**

#### Articolo 45

##### Verde pubblico e/o di uso pubblico e verde privato

1. Le aree a verde pubblico e/o di uso pubblico sono gli spazi a verde pubblico a diretto servizio degli insediamenti urbani e/o di interesse generale. Il verde pubblico di interesse generale è individuato negli elaborati grafici dello strumento urbanistico vigente e/o adottato. In particolare si intendono sia le sistemazioni urbane (giardini pubblici, parchi urbani, aree gioco per bambini), che quelle extraurbane (parchi naturali, sentieri ed itinerari naturalistici), ovvero quei luoghi dove si possono svolgere attività di carattere ludico, ricreativo e del tempo libero a contatto con la natura.

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

2. Le dotazioni di verde pubblico e/o d'uso pubblico e di verde privato sono richieste per gli interventi di nuova edificazione, di demolizione con ricostruzione e di cambio di destinazione. Nel caso di intervento di cambio di destinazione in cui è dimostrata l'impossibilità del reperimento delle superfici a verde richieste potrà essere valutata una proposta progettuale comunque migliorativa della situazione preesistente. Sarà l'intervento stesso a definire graficamente la localizzazione e distribuzione del verde tenendo conto di un'eventuale localizzazione prevista dallo strumento urbanistico.
3. Il verde pubblico o di uso pubblico deve essere realizzato su terreni permeabili senza manufatti interrati in relazione alla quota di permeabilità prevista nelle singole zone, e nel caso l'intervento riguardi la realizzazione e cessione del verde pubblico, devono essere poste a dimora nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni mq 100 della superficie da cedere, oltre a specie arbustive nella misura minima di due gruppi (minimo cinque esemplari) ogni mq 100. Il numero di alberi deve essere arrotondato all'unità superiore. Al fine di ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare, dell'inquinamento acustico e dell'inquinamento atmosferico, ai lati delle strade di nuova costruzione, nel caso di riqualifica delle esistenti, negli spazi pubblici prospicienti le vie di comunicazione e negli spazi privati ad uso pubblico (parcheggi, aree attrezzate, ecc.) dovrà essere prevista una piantumazione con essenze di medio e/o alto fusto;
4. Il verde privato è lo spazio a verde ad esclusivo servizio dei singoli edifici. Tale verde deve essere realizzato su terreni permeabili definiti al precedente articolo 22, in relazione alla quota di permeabilità prevista nelle singole zone.
5. Tali aree devono essere realizzate e/o attrezzate contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo e generalmente le aree a verde pubblico e/o di uso pubblico devono essere cedute gratuitamente al Comune.
6. Salvo diversa prescrizione di zona data dallo strumento urbanistico, le superfici minime da garantire per la funzionalità ed efficacia delle sistemazioni a verde pubblico e/o di uso pubblico ed a verde privato, non devono essere inferiori a:

**FUNZIONE ABITATIVA** - abitazioni, abitazioni collettive, pensionati, collegi, convitti e studentati, strutture ricettive extra-alberghiere con caratteristiche della civile abitazione (case ed appartamenti per vacanze, affittacamere, residence, bed and breakfast, residenze d'epoca)

- **Intervento preventivo - V1** 9mq/per abitante teorico **V2** non richiesto
- **Intervento diretto -V1** non richiesto **V2** in

### REGOLAMENTO URBANISTICO

- ~~2. Le dotazioni di verde pubblico e/o d'uso pubblico e di verde privato sono richieste per gli interventi di nuova edificazione, di demolizione con ricostruzione e di cambio di destinazione. Nel caso di intervento di cambio di destinazione in cui è dimostrata l'impossibilità del reperimento delle superfici a verde richieste potrà essere valutata una proposta progettuale comunque migliorativa della situazione preesistente. Sarà l'intervento stesso a definire graficamente la localizzazione e distribuzione del verde tenendo conto di un'eventuale localizzazione prevista dallo strumento urbanistico.~~
2. Il verde pubblico o di uso pubblico deve essere realizzato su terreni permeabili senza manufatti interrati in relazione alla quota di permeabilità prevista nelle singole zone, e nel caso l'intervento riguardi la realizzazione e cessione del verde pubblico, devono essere poste a dimora nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni mq 100 della superficie da cedere, oltre a specie arbustive nella misura minima di due gruppi (minimo cinque esemplari) ogni mq 100. Il numero di alberi deve essere arrotondato all'unità superiore. Al fine di ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare, dell'inquinamento acustico e dell'inquinamento atmosferico, ai lati delle strade di nuova costruzione, nel caso di riqualifica delle esistenti, negli spazi pubblici prospicienti le vie di comunicazione e negli spazi privati ad uso pubblico (parcheggi, aree attrezzate, ecc.) dovrà essere prevista una piantumazione con essenze di medio e/o alto fusto;
3. Il verde privato è lo spazio a verde ad esclusivo servizio dei singoli edifici. Tale verde deve essere realizzato su terreni permeabili definiti al precedente articolo 22, in relazione alla quota di permeabilità prevista nelle singole zone.
4. Tali aree devono essere realizzate e/o attrezzate contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo e generalmente le aree a verde pubblico e/o di uso pubblico devono essere cedute gratuitamente al Comune.
- 5. Le dimensioni del verde pubblico e privato in relazione alle destinazioni d'uso sono stabilite dal Regolamento Urbanistico.**
- ~~6. Salvo diversa prescrizione di zona data dallo strumento urbanistico, le superfici minime da garantire per la funzionalità ed efficacia delle sistemazioni a verde pubblico e/o di uso pubblico ed a verde privato, non devono essere inferiori a:~~

~~**FUNZIONE ABITATIVA** - abitazioni, abitazioni collettive, pensionati, collegi, convitti e studentati, strutture ricettive extra-alberghiere con caratteristiche della civile abitazione (case ed appartamenti per vacanze, affittacamere, residence, bed and breakfast, residenze d'epoca)~~

  - ~~• **Intervento preventivo -V1** 9mq/per abitante teorico **V2** non richiesto~~

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

relazione alla quota di permeabilità prevista nelle singole zone

**FUNZIONE TERZIARIA B1-** uffici privati e studi professionali, ambulatori medici, servizi sociali, culturali e ricreativi di quartiere, centri civici, uffici comunali decentrati, sedi di associazioni e di organismi partecipativi non riconducibili ad associazione di promozione sociale, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, sedi di società sportive costituite ai sensi della L. 23 marzo 1981, n. 91 -

- **Intervento diretto -V1** non richiesto **V2** 30% Sf

**FUNZIONE TERZIARIA B2-** tutte le attività finalizzate all'istruzione, di qualunque ordine e grado (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori, scuole speciali, scuole medie superiori, scuole di specializzazione, scuole professionali e istituti sperimentali di ricerca, università), pubbliche, private legalmente riconosciute e le attività rivolte alla formazione come definite dall'articolo 141 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112

- Per tale funzione si rimanda alla legislazione vigente in materia

**FUNZIONE TERZIARIA B2 -** tutte le attività sportive, agonistiche e non, praticate in impianti sia pubblici che privati (campi, palestre, palazzetti, piste, piscine, ecc.)

- **Intervento diretto -V1** 30% Sf **V2** in relazione alla quota di permeabilità prevista nelle singole zone

**FUNZIONE TERZIARIA B2 -** tutte le attività socio sanitarie esercitate in edifici adeguatamente attrezzati sia pubbliche che private (ospedali, cliniche, poliambulatori, servizi per gli anziani, per i portatori di handicap, day hospital, case di riposo, camere mortuarie, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, residenze protette, cliniche veterinarie)

- **Intervento diretto -V1** non richiesto **V2** 60% Su

**FUNZIONE TERZIARIA B2 -** tutte le attrezzature per lo spettacolo e attrezzature culturali (sedi per mostre ed esposizioni, sedi di organizzazioni e centri culturali, ricreativi, per il tempo libero, musei, biblioteche, sale per incontri, cinema e teatri, centri congressuali polivalenti, locali per lo spettacolo, locali per il ballo, sale di ritrovo)

- **Intervento diretto -V1** non richiesto **V2** 30% Sf

**FUNZIONE TERZIARIA B2 -** tutte gli edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi e assistenziali, e relative attrezzature complementari quali spazi per attività culturali ed educative, ricreative e sportive

- **Intervento diretto -V1** non richiesto **V2** 30% Sf

**FUNZIONE TERZIARIA B2 -** tutti i servizi e gli uffici della pubblica amministrazione, protezione civile, tribunali, attrezzature della guardia di finanza, per la pubblica sicurezza e militare, servizi postelegrafonici

### REGOLAMENTO URBANISTICO

- ~~**Intervento diretto -V1** non richiesto **V2** in relazione alla quota di permeabilità prevista nelle singole zone~~

~~**FUNZIONE TERZIARIA B1-** uffici privati e studi professionali, ambulatori medici, servizi sociali, culturali e ricreativi di quartiere, centri civici, uffici comunali decentrati, sedi di associazioni e di organismi partecipativi non riconducibili ad associazione di promozione sociale, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, sedi di società sportive costituite ai sensi della L. 23 marzo 1981, n. 91-~~

- ~~**Intervento diretto -V1** non richiesto **V2** 30% Sf~~

~~**FUNZIONE TERZIARIA B2-** tutte le attività finalizzate all'istruzione, di qualunque ordine e grado (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori, scuole speciali, scuole medie superiori, scuole di specializzazione, scuole professionali e istituti sperimentali di ricerca, università), pubbliche, private legalmente riconosciute e le attività rivolte alla formazione come definite dall'articolo 141 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112~~

- ~~Per tale funzione si rimanda alla legislazione vigente in materia~~

~~**FUNZIONE TERZIARIA B2 -** tutte le attività sportive, agonistiche e non, praticate in impianti sia pubblici che privati (campi, palestre, palazzetti, piste, piscine, ecc.)~~

- ~~**Intervento diretto -V1** 30% Sf **V2** in relazione alla quota di permeabilità prevista nelle singole zone~~

~~**FUNZIONE TERZIARIA B2 -** tutte le attività socio sanitarie esercitate in edifici adeguatamente attrezzati sia pubbliche che private (ospedali, cliniche, poliambulatori, servizi per gli anziani, per i portatori di handicap, day hospital, case di riposo, camere mortuarie, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, residenze protette, cliniche veterinarie)~~

- ~~**Intervento diretto -V1** non richiesto **V2** 60% Su~~

~~**FUNZIONE TERZIARIA B2 -** tutte le attrezzature per lo spettacolo e attrezzature culturali (sedi per mostre ed esposizioni, sedi di organizzazioni e centri culturali, ricreativi, per il tempo libero, musei, biblioteche, sale per incontri, cinema e teatri, centri congressuali polivalenti, locali per lo spettacolo, locali per il ballo, sale di ritrovo)~~

- ~~**Intervento diretto -V1** non richiesto **V2** 30% Sf~~

~~**FUNZIONE TERZIARIA B2 -** tutte gli edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi e assistenziali, e relative attrezzature complementari quali spazi per attività culturali ed educative, ricreative e sportive~~

- ~~**Intervento diretto -V1** non richiesto **V2** 30% Sf~~

~~**FUNZIONE TERZIARIA B2 -** tutti i servizi e gli uffici della pubblica amministrazione, protezione civile, tribunali, attrezzature della guardia di finanza, per la pubblica sicurezza e militare, servizi postelegrafonici e telefonici~~

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

e telefonici

- **Intervento diretto -V1** non richiesto **V2** 30% Sf

**FUNZIONE TERZIARIA B2** – tutti i servizi tecnici riferiti a stazioni dei trasporti pubblici, impianti tecnici per la distribuzione dell'acqua, energia elettrica, gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per trattamento dei rifiuti, depuratori, canili e mattatoi di uso pubblico, edifici anonari, servizi soccorso pubblico

- **Intervento diretto -V1** non richiesto **V2** 30% Sf

**FUNZIONE TERZIARIA B3** - ristoranti, trattorie, bar, osterie, pub e similari e attività per la fornitura di servizi attinenti alle telecomunicazioni e la telematica, oltre gli esercizi di vicinato, anche collocati nei complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato, alimentari e non alimentari, con superficie di vendita -Sv- fino a 250 mq

- **Intervento diretto -V1** non richiesto **V2** in relazione alla quota di permeabilità prevista nelle singole zone

**FUNZIONE TERZIARIA B3** -le medie strutture di vendita, ovvero gli esercizi e i centri commerciali alimentari e non alimentari con superficie di vendita -Sv- superiore a 250 mq e fino a 2.500 mq, le attività miste (commercio all'ingrosso e al minuto) che dimostrino la prevalenza dell'attività commerciale al minuto rispetto a quella all'ingrosso oltre alle grandi strutture di vendita ovvero gli esercizi e i centri commerciali alimentari e non alimentari con superficie di vendita -Sv- superiore a 2.500 mq e fino a 12.000 mq; i centri commerciali di vicinato, qualora la Sv complessiva degli esercizi che lo costituiscono non sia superiore a 12.000 mq;

- **Intervento diretto -V1** non richiesto **V2** 30% Sf

**FUNZIONE TERZIARIA B4** -commercio all'ingrosso e magazzini per acquisto merci e rivenderle ad altri commercianti- le attività commerciali all'ingrosso e le attività di raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci autonomamente organizzate (logistica)

- **Intervento preventivo - V1** 10% St **V2** non richiesto

- **Intervento diretto -V1** non richiesto **V2** 10% Su

**FUNZIONE PRODUTTIVA C** – magazzini di deposito, artigianato produttivo e industria - tutti i tipi di attività artigianali e industriali volte alla produzione di beni o materiali, anche quando comprendano spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda (fabbriche, officine, impianti la zootecnica industrializzata, impianti per la trasformazione dei prodotti agricoli, attività estrattive e di escavazione). Comprende inoltre tutte le attività di fornitura di servizi immateriali e di produzione immateriale generate dall'innovazione tecnologica;

- **Intervento preventivo - V1** 10% St **V2** non richiesto

- **Intervento diretto -V1** non richiesto **V2** 10% Su

### REGOLAMENTO URBANISTICO

- **Intervento diretto -V1** non richiesto **V2** 30% Sf

**FUNZIONE TERZIARIA B2** – tutti i servizi tecnici riferiti a stazioni dei trasporti pubblici, impianti tecnici per la distribuzione dell'acqua, energia elettrica, gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per trattamento dei rifiuti, depuratori, canili e mattatoi di uso pubblico, edifici anonari, servizi soccorso pubblico

- **Intervento diretto -V1** non richiesto **V2** 30% Sf

**FUNZIONE TERZIARIA B3** – ristoranti, trattorie, bar, osterie, pub e similari e attività per la fornitura di servizi attinenti alle telecomunicazioni e la telematica, oltre gli esercizi di vicinato, anche collocati nei complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato, alimentari e non alimentari, con superficie di vendita -Sv- fino a 250 mq

- **Intervento diretto -V1** non richiesto **V2** in relazione alla quota di permeabilità prevista nelle singole zone

**FUNZIONE TERZIARIA B3** -le medie strutture di vendita, ovvero gli esercizi e i centri commerciali alimentari e non alimentari con superficie di vendita -Sv- superiore a 250 mq e fino a 2.500 mq, le attività miste (commercio all'ingrosso e al minuto) che dimostrino la prevalenza dell'attività commerciale al minuto rispetto a quella all'ingrosso oltre alle grandi strutture di vendita ovvero gli esercizi e i centri commerciali alimentari e non alimentari con superficie di vendita -Sv- superiore a 2.500 mq e fino a 12.000 mq; i centri commerciali di vicinato, qualora la Sv complessiva degli esercizi che lo costituiscono non sia superiore a 12.000 mq;

- **Intervento diretto -V1** non richiesto **V2** 30% Sf

**FUNZIONE TERZIARIA B4** -commercio all'ingrosso e magazzini per acquisto merci e rivenderle ad altri commercianti- le attività commerciali all'ingrosso e le attività di raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci autonomamente organizzate (logistica)

- **Intervento preventivo - V1** 10% St **V2** non richiesto

- **Intervento diretto -V1** non richiesto **V2** 10% Su

**FUNZIONE PRODUTTIVA C** – magazzini di deposito, artigianato produttivo e industria - tutti i tipi di attività artigianali e industriali volte alla produzione di beni o materiali, anche quando comprendano spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda (fabbriche, officine, impianti la zootecnica industrializzata, impianti per la trasformazione dei prodotti agricoli, attività estrattive e di escavazione). Comprende inoltre tutte le attività di fornitura di servizi immateriali e di produzione immateriale generate dall'innovazione tecnologica;

- **Intervento preventivo - V1** 10% St **V2** non richiesto

- **Intervento diretto -V1** non richiesto **V2** 10% Su

**FUNZIONE PRODUTTIVA C** – artigianato di servizio

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

**FUNZIONE PRODUTTIVA C** - artigianato di servizio (casa, persona, auto) - tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona e alle attività urbane in genere. Comprende infine l'artigianato di servizio all'auto (assistenza meccanica, gommisti, carrozzieri, elettrauto, carburatoristi, ecc.)

- **Intervento preventivo - V1** 10% **St V2** non richiesto
- **Intervento diretto -V1** non richiesto **V2** in relazione alla quota di permeabilità prevista nelle singole zone

**FUNZIONE PRODUTTIVA C** - impianti distribuzione pubblica di carburanti di qualunque tipo

- **Intervento diretto -V1** non richiesto **V2** 10% Sf

**FUNZIONE PRODUTTIVA C** - depositi a cielo aperto di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, le attività di deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, autocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali edili, ecc.) e tutte le attività volte al recupero e al riciclaggio (autoveicoli, materiali ferrosi, vetro, carta, ecc.)

- **Intervento preventivo - V1** 10% **St V2** non richiesto
- **Intervento diretto -V1** non richiesto **V2** realizzazione di una fascia alberata continua (su una striscia di terreno permeabile di almeno 5 metri di profondità) lungo tutti i confini del lotto. Le alberature devono avere altezza minima di metri 5 ed essere previste a distanza tale da determinare visivamente una barriera continua di verde.

**FUNZIONE RICETTIVA D** - tutte le attività finalizzate al soggiorno temporaneo stabilmente esercitate in edifici opportunamente attrezzati (alberghi, pensioni, locande, hotel, ostelli, residenze turistico alberghiere) oltre a tutte le attività finalizzate al soggiorno temporaneo di abitanti non stabilmente nel territorio comunale esercitate in complessi attrezzati per la sosta e il soggiorno degli stessi, provvisti di tenda o altro mezzo autonomo (campeggi, aree di sosta, etc)

- **Intervento diretto -V1** non richiesto **V2** 30% Sf

#### Articolo 46

##### Definizione degli interventi

1. Si definisce intervento edilizio qualsiasi trasformazione fisica dell'edificato e/o del territorio, ad eccezione di quella agricola che non modifichi l'assetto idrogeologico dell'area.
2. L'attività di costruzione, trasformazione e salvaguardia è sottoposta alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, alle norme di PRG, oltre che alla disciplina del presente Regolamento.
3. Gli interventi normati dal presente Regolamento sono i seguenti:
  - a Manutenzione ordinaria

### REGOLAMENTO URBANISTICO

(casa, persona, auto) - tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona e alle attività urbane in genere. Comprende infine l'artigianato di servizio all'auto (assistenza meccanica, gommisti, carrozzieri, elettrauto, carburatoristi, ecc.)

- **Intervento preventivo -V1** 10% **St V2** non richiesto
- **Intervento diretto -V1** non richiesto **V2** in relazione alla quota di permeabilità prevista nelle singole zone

**FUNZIONE PRODUTTIVA C** - impianti distribuzione pubblica di carburanti di qualunque tipo

- **Intervento diretto -V1** non richiesto **V2** 10% Sf

**FUNZIONE PRODUTTIVA C** - depositi a cielo aperto di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, le attività di deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, autocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali edili, ecc.) e tutte le attività volte al recupero e al riciclaggio (autoveicoli, materiali ferrosi, vetro, carta, ecc.)

- **Intervento preventivo - V1** 10% **St V2** non richiesto
- **Intervento diretto -V1** non richiesto **V2** realizzazione di una fascia alberata continua (su una striscia di terreno permeabile di almeno 5 metri di profondità) lungo tutti i confini del lotto. Le alberature devono avere altezza minima di metri 5 ed essere previste a distanza tale da determinare visivamente una barriera continua di verde.

**FUNZIONE RICETTIVA D** - tutte le attività finalizzate al soggiorno temporaneo stabilmente esercitate in edifici opportunamente attrezzati (alberghi, pensioni, locande, hotel, ostelli, residenze turistico alberghiere) oltre a tutte le attività finalizzate al soggiorno temporaneo di abitanti non stabilmente nel territorio comunale esercitate in complessi attrezzati per la sosta e il soggiorno degli stessi, provvisti di tenda o altro mezzo autonomo (campeggi, aree di sosta, etc)

- **Intervento diretto -V1** non richiesto **V2** 30% Sf

#### Articolo 46

##### Definizione degli interventi

1. Si definisce intervento edilizio qualsiasi trasformazione fisica dell'edificato e/o del territorio, ad eccezione di quella agricola che non modifichi l'assetto idrogeologico dell'area.
2. L'attività di costruzione, trasformazione e salvaguardia è sottoposta alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, alle norme di PRG, oltre che alla disciplina del presente Regolamento.
3. Gli interventi normati dal presente Regolamento sono i seguenti:
  - a Manutenzione ordinaria



## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

- b Manutenzione straordinaria
  - c Restauro, restauro scientifico, risanamento conservativo e adeguamento funzionale
  - d Ristrutturazione edilizia
  - e Ristrutturazione urbanistica e/o recupero ambientale
  - f Opere di demolizione
  - g Opere di demolizione con ricostruzione
  - h Cambio della destinazione d'uso
  - i Cambio di destinazione d'uso senza opere
  - j Nuova costruzione
  - k Depositi di materiali a cielo aperto
  - l Scavi e reinterri
  - m Opere di arredo urbano e/o opere minori
4. Si definiscono interventi infrastrutturali quelli che riguardano gli impianti seguenti con esclusione dei tratti a servizio privato:
- rete idrica
  - rete fognante e impianti di depurazione
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica
  - rete di distribuzione del gas
  - rete di distribuzione del telefono o impianti di telefonia mobile
  - condutture a servizio delle zone industriali e artigianali
  - rete viaria completa di svincoli, aree annesse di sosta e servizio, aree di rispetto.

#### Articolo 47

##### Manutenzione ordinaria

1. Si definiscono "interventi di manutenzione ordinaria" quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (superfici parietali, elementi decorativi, pavimenti, infissi e serramenti); degli elementi non strutturali della copertura (manto, gronda, pluviali, canne fumarie e camini ecc.) e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (idraulico, igienico sanitario, elettrico, fognario, termico, di ventilazione), e i sistemi di protezione (isolamento termico, isolamento acustico, impermeabilizzazioni ecc.)
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria si riferiscono sia agli edifici, sia agli spazi aperti, ma non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi di pregio dell'immobile.
3. Sono da considerarsi manutenzione ordinaria le seguenti opere interne elencate a titolo esemplificativo:
  - riparazione, rinnovo, e sostituzione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi e serramenti;
  - riparazione, rinnovo, e sostituzione di apparecchi

### REGOLAMENTO URBANISTICO

- b Manutenzione straordinaria
  - c Restauro, restauro scientifico, risanamento conservativo e adeguamento funzionale
  - d Ristrutturazione edilizia
  - e Ristrutturazione urbanistica e/o recupero ambientale
  - f Opere di demolizione
  - g Opere di demolizione con ricostruzione **Sostituzione edilizia**
  - h Cambio della destinazione d'uso
  - i Cambio di destinazione d'uso senza opere
  - j Frazionamento**
  - k Nuova costruzione
  - l Depositi di materiali a cielo aperto
  - m Scavi e reinterri
  - n Opere di arredo urbano e/o opere minori
4. Si definiscono interventi infrastrutturali quelli che riguardano gli impianti seguenti con esclusione dei tratti a servizio privato:
- rete idrica
  - rete fognante e impianti di depurazione
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica
  - rete di distribuzione del gas
  - rete di distribuzione del telefono o impianti di telefonia mobile
  - condutture a servizio delle zone industriali e artigianali
  - rete viaria completa di svincoli, aree annesse di sosta e servizio, aree di rispetto.

#### Definizione confermata dal RU

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

- sanitari, impianti tecnologici (senza creazione di nuovi locali);
- tutti gli interventi assimilabili ad opere di arredo interno, quali la realizzazione di muretti che non si configurino come tramezzi, armadi a muro, installazione di caminetti (ove sia possibile allacciare lo scarico dei fumi ad impianti di tiraggio già esistenti).
4. Sono da considerarsi manutenzione ordinaria le seguenti opere esterne elencate a titolo esemplificativo:
- rifacimento, ripresa parziale di intonaci, con materiali e tinte equiparabili agli esistenti;
  - rifacimento, riparazione, sostituzione e tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, dei muri di cinta, delle pavimentazioni esterne, dei manti di copertura, dei canali di gronda e dei pluviali, rivestimenti esterni, con materiali, forme e tinte equiparabili agli esistenti;
  - riparazione o sostituzione senza alterazione della posizione e delle caratteristiche dimensionali di canne fumarie, canne di aspirazione, comignoli;
  - posa in opera di antenne di piccole dimensioni e parabole (diametro inferiore a cm 100), si vedano comunque le prescrizioni di cui all'articolo 59 delle "norme tecniche";
  - posa in opera di condizionatori di tipo a parete, comprensivi degli appositi supporti, prescrizioni di cui all'articolo 60 delle "norme tecniche"; il loro utilizzo non dovrà determinare alcuna variazione della temperatura dell'aria negli ambienti confinanti, limitrofi e/o prospicienti e rispettare la normativa sull'inquinamento acustico;
  - posa in opera e/o rifacimento di frontalini dei balconi, di inferriate, cornici, zoccolature, gradini, numeri civici, con materiali, forme e tinte equiparabili agli esistenti; prescrizioni di cui alla parte III "norme tecniche" per i vari elementi;
  - posa in opera e/o rifacimento di impermeabilizzazioni e/o pannelli isolanti quali guaine tagliamuro, trattamenti impermeabilizzanti, guaine di copertura;
  - posa in opera e/o rifacimento di arredi da giardino (barbecue di piccole dimensioni, fontane, grigliati, fioriere, panchine, etc); prescrizioni di cui all'articolo 54 e 55 delle "norme tecniche";
  - posa in opera e/o sostituzione di tende ancorate alle pareti perimetrali da supporti metallici, non stabilmente infisse al suolo, non chiuse lateralmente e non aggettanti su suolo pubblico; prescrizioni di cui all'articolo 57 delle "norme tecniche";
  - posa in opera di recinzioni in rete metallica e paletti semplicemente infissi al suolo privi di qualsiasi tipo di fondazione; prescrizioni di cui all'articolo 56 delle "norme tecniche";
  - gli interventi tesi alla ricostruzione di parte di

### REGOLAMENTO URBANISTICO



## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

muratura crollati e/o demoliti a causa di eventi naturali e/o accidentali non riconducibili alla volontà del proprietario. In tal senso sono da considerare interventi di manutenzione ordinaria quelli rivolti alla ricostruzione di porzioni di muri crollati a seguito di frane, incidenti stradali, od altri eventi accidentali a condizione che la ricostruzione avvenga con gli stessi materiali e caratteristiche, anche dimensionali, di quelli preesistenti;

- sondaggi relativi a verifiche statiche, architettoniche, geologiche, archeologiche nonché opere necessarie ad espletare le procedure inerenti la bonifica dei siti inquinati, con particolare riferimento alla riconversione degli edifici industriali;

#### Articolo 48

##### Manutenzione straordinaria

1. Si definiscono "interventi di manutenzione straordinaria" le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e che non determinino aumenti di Slp.
2. Sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria, quando siano eseguiti con materiali, colori e/o caratteristiche sostanzialmente diversi da quelli originari, le seguenti opere:
  - rifacimento, ripresa parziale di intonaci e tinteggiature esterne;
  - rifacimento, riparazione, sostituzione e tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, dei muri di cinta, delle pavimentazioni esterne, dei manti di copertura, dei canali di gronda, dei pluviali e dei rivestimenti esterni;
3. Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, manutenzione straordinaria le seguenti opere interne:
  - apertura e chiusura di porte che non modifichino lo schema distributivo;
  - demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale e spessore, che non modifichino sostanzialmente lo schema distributivo;
  - realizzazione di collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari senza creazione di nuova Slp.
  - demolizione e/o sostituzione, anche con traslazione dei solai, senza aumento di Slp all'interno dell'unità

### REGOLAMENTO URBANISTICO

#### Articolo 48

##### Manutenzione straordinaria

1. Si definiscono "interventi di manutenzione straordinaria" le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e che non determinino aumenti di Slp.  
**SUL.**
2. Sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria, quando siano eseguiti con materiali, colori e/o caratteristiche sostanzialmente diversi da quelli originari, le seguenti opere **esterne**:
  - rifacimento, ripresa parziale di intonaci e tinteggiature esterne;
  - rifacimento, riparazione, sostituzione e tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, dei muri di cinta, delle pavimentazioni esterne, dei manti di copertura, dei canali di gronda, dei pluviali e dei rivestimenti esterni;
3. Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, manutenzione straordinaria le seguenti opere interne:
  - apertura e chiusura di porte che non modifichino lo schema distributivo;
  - demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale e spessore, che non modifichino sostanzialmente lo schema distributivo;
  - ~~realizzazione di collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari senza creazione di nuova Slp.~~
  - **consolidamento, sostituzione, rifacimento di parti delle strutture di collegamento verticale (scale, rampe, vani ascensori e vani montacarichi,**

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

- immobiliare.
  - realizzazione di soppalchi che non determinino aumento di superficie utile (altezza libera non superiore a ml 2,00). Non sono considerati aumento di SIp nelle tipologie industriali o di magazzino, le strutture metalliche autoportanti di stoccaggio delle merci organizzate anche su più livelli, compresi i corselli di servizio fino ad una larghezza massima di ml 1,80 e le strutture grigliate per l'appoggio degli impianti tecnologici.
  - creazione di vespai e scannafossi e sottomurazioni.
4. Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, manutenzione straordinaria le seguenti opere esterne di costruzione o installazione di:
- intonaci ed infissi
  - muri di sostegno e di contenimento;
  - muri di cinta, recinzioni, cancellate, pavimentazioni e sistemazioni esterne, compreso attrezzature per il tempo libero;
  - pensiline, terrazzi, balconi e similari su edifici esistenti, con oggetto massimo di 2,50 ml;
  - pergolati, gazebo, e similari totalmente aperti e senza fissa copertura;
  - realizzazione di impianti sportivi e piscine esclusivamente ad uso privato
  - gli impianti tecnologici e volumi tecnici, ripostigli esterni se realizzati con le caratteristiche descritte all'articolo 55 delle "Norme Tecniche" del presente Regolamento, compreso pannelli paravento a protezione di caldaie esterne;
  - tunnel mobili a servizio di insediamenti produttivi e spazi coperti di pertinenza di pubblici esercizi se realizzati con le caratteristiche descritte all'articolo 55 delle "Norme Tecniche" del presente Regolamento
  - nuove canne fumarie esterne, condotte di esalazione e aerazione;
  - vetrine e loro sostituzione anche con modifica di forma e materiali;
  - rivestimenti delle pareti esterne di un edificio, compresa la coibentazione qualora comporti un ispessimento delle murature non superiore comunque a cm 20;
  - scale esterne di sicurezza aperte e scoperte;
  - accessi carrai e loro modificazione;
  - rifacimento parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferme restando le quote di colmo e dei fronti: le quote d'imposta e di colmo delle falde della copertura, potranno essere lievemente modificate solo per consentire la realizzazione del cordolo antisismico. È ammesso, inoltre, ai fini della coibentazione, l'ispessimento del coperto per un'altezza massima di 20 cm con riferimento all'altezza dei coppi dello stato di fatto,

### REGOLAMENTO URBANISTICO

- etc.) senza modifica di quota, planimetria e tipo;**
  - ~~demolizione e/o sostituzione, anche con traslazione dei solai, senza aumento di SIp all'interno dell'unità immobiliare.~~
  - realizzazione di soppalchi che non determinino aumento di superficie utile **SUL** (altezza libera non superiore a ml 2,00). Non sono considerati aumento di SIp **SUL** nelle tipologie industriali o di magazzino, le strutture metalliche autoportanti di stoccaggio delle merci organizzate anche su più livelli, compresi i corselli di servizio fino ad una larghezza massima di ml 1,80 e le strutture grigliate per l'appoggio degli impianti tecnologici.
  - creazione di vespai e scannafossi e sottomurazioni.
4. Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, manutenzione straordinaria le seguenti opere esterne di costruzione o installazione di:
- intonaci ed infissi
  - muri di sostegno e di contenimento;
  - muri di cinta, recinzioni, cancellate, pavimentazioni e sistemazioni esterne, compreso attrezzature per il tempo libero;
  - pensiline **e tettoie a sbalzo**, terrazzi, balconi e similari, su edifici esistenti. con oggetto massimo di 2,50 ml;
  - pergolati, gazebo, e similari totalmente aperti e senza fissa copertura;
  - realizzazione di impianti sportivi e piscine esclusivamente ad uso privato
  - gli impianti tecnologici e volumi tecnici, ripostigli esterni, **pannelli paravento, forni e barbecue, serre da giardino, etc.**, se realizzati con le caratteristiche descritte all'articolo 55 delle "Norme Tecniche" del presente Regolamento; ~~compreso pannelli paravento a protezione di caldaie esterne;~~
  - tunnel mobili a servizio di insediamenti produttivi e spazi coperti di pertinenza di pubblici esercizi se realizzati con le caratteristiche descritte all'articolo 55 delle "Norme Tecniche" del presente Regolamento
  - nuove canne fumarie esterne, condotte di esalazione e aerazione;
  - vetrine e loro sostituzione anche con modifica di forma e materiali;
  - rivestimenti delle pareti esterne di un edificio, compresa la coibentazione qualora comporti un ispessimento delle murature non superiore comunque a cm 20;
  - scale esterne di sicurezza aperte e scoperte;
  - accessi carrai e loro modificazione;
  - rifacimento parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferme restando le quote di colmo e dei fronti: le quote d'imposta e di colmo delle falde della copertura, potranno essere lievemente modificate solo per consentire la realizzazione del cordolo antisismico. È ammesso,

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

- fermi restando la posizione della struttura portante e l'altezza del fronte del fabbricato;
- griglie per ventilare vani interrati e/o seminterrati sia orizzontali che verticali;
  - pannelli fonoassorbenti e opere di mitigazione estetica;
  - installazione di pannelli solari termici di sviluppo uguale o superiore a 20 mq fino a complessivi 100 mq e/o di pannelli solari fotovoltaici di potenza nominale da 3 a 20 Kw, si vedano comunque le prescrizioni di cui all'articolo 60 delle "norme tecniche". Si ricorda che per impianti con potenze superiore alle suddette è necessario il rilascio di "autorizzazione unica" da parte della Provincia come da LR 39/2005;
5. Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria tutte le opere eseguite su edifici industriali, loro aree di pertinenza, e per loro volumi tecnici e/o impianti tecnologici, così come definite dal precedente articolo 8, con esclusione delle opere che generano aumento di indici urbanistici.

#### Articolo 49

##### Restauro, restauro scientifico, risanamento conservativo e adeguamento funzionale

1. Si definiscono "interventi di restauro, restauro scientifico, risanamento conservativo, adeguamento funzionale" quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

##### 2. Interventi di restauro

Gli interventi di restauro sull'organismo edilizio consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a conservare l'esistente, consentendone una destinazione d'uso compatibile, nei suoi caratteri architettonici (tipologici, costruttivi, formali e strutturali), negli elementi caratterizzanti, nell'eliminazione di elementi e parti che alterino l'organismo edilizio compromettendone stabilità e fruibilità, nella ricostruzione di parti dell'edificio crollato o demolito, anche ricorrendo all'impiego di tecniche non tradizionali, purché il ricorso ad esse sia strumentale alla conservazione del fabbricato o di una sua parte.

Negli interventi di restauro sono in genere ammessi:

- operazioni di pulizia e di limitato e parziale rifacimento, oltre a interventi di consolidamento;
- l'integrazione e la realizzazione di servizi e impianti tecnici, che non devono alterare i volumi esistenti, la Slp, la quota dei solai e delle coperture e non devono variare in generale l'assetto dello spazio aperto;

### REGOLAMENTO URBANISTICO

- inoltre, ai fini della coibentazione, l'ispessimento del coperto per un'altezza massima di 20 cm con riferimento all'altezza dei coppi dello stato di fatto, fermi restando la posizione della struttura portante e l'altezza del fronte del fabbricato;
- griglie per ventilare vani interrati e/o seminterrati sia orizzontali che verticali;
  - pannelli fonoassorbenti e opere di mitigazione estetica;
5. Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria tutte le opere eseguite su edifici industriali, loro aree di pertinenza, e per loro volumi tecnici e/o impianti tecnologici, così come definite dal precedente articolo 8, con esclusione delle opere che generano aumento di indici urbanistici.

#### Articolo 49

##### Restauro, Restauro scientifico, restauro,risanamento conservativo e adeguamento funzionale

Si definiscono "interventi di restauro; restauro scientifico, **restauro**, risanamento conservativo, adeguamento funzionale" quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

##### 1. Interventi di restauro scientifico

Gli interventi di "restauro scientifico" sull'organismo edilizio consistono nel complesso di opere tendenti a ripristinare le parti alterate, ad eliminare le superfetazioni prive di valore architettonico ed ambientale, a rimettere in luce con adeguati interventi la compagine originale ed i valori storici dell'edificio stratificatisi nel tempo.

Ogni intervento deve avvenire con i criteri e i metodi del restauro scientifico espressi dalla "Carta del restauro 1972" e dalla "Carta di Venezia". La nuova utilizzazione degli edifici oggetto di restauro scientifico è attentamente vagliata allo scopo di assicurare la conservazione degli stessi, escludendo quelle utilizzazioni che risultino incompatibili con i preminenti interessi storico-artistici e con le logiche insediative esistenti.

I lavori di adattamento sono limitati al minimo, conservano scrupolosamente le forme esterne ed evitano alterazioni all'individualità tipologica, all'organismo spaziale e costruttivo ed alle sequenze dei percorsi interni.

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

- la modifica del numero delle unità immobiliari mantenendo i caratteri distributivi dell'edificio e senza interventi che comportino trasformazioni tipologiche e/o strutturali;
- eliminazione di elementi e parti incongruenti con lo spazio aperto (pensiline, tettoie, verande, abbaini, baracche, costruzioni precarie, etc.), nonché opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate;

Negli interventi di restauro sono in genere vietati:

- impiego diffuso di elementi o materiali consolidanti le cui caratteristiche meccaniche siano estranee a quelle degli elementi o materiali originari;
- l'impiego di elementi o materiali per i quali non sia nota la compatibilità con gli elementi o materiali originari;
- aumento consistente del peso proprio della struttura portante o dei sovraccarichi, con pregiudizio della resistenza di alcune parti o dell'intero fabbricato;
- inserimento di elementi costruttivi la cui rigidità, molto superiore a quella delle parti adiacenti, possa indurre effetti nocivi sulla stabilità dell'intero edificio o di una sua parte, in caso di sollecitazioni di tipo dinamico.

#### 3. Interventi di restauro scientifico

Gli interventi di "restauro scientifico" sull'organismo edilizio consistono nel complesso di opere tendenti a ripristinare le parti alterate, ad eliminare le superfetazioni prive di valore architettonico ed ambientale, a rimettere in luce con adeguati interventi la compagine originale ed i valori storici dell'edificio stratificatisi nel tempo.

Ogni intervento deve avvenire con i criteri e i metodi del restauro scientifico espressi dalla "Carta del restauro 1972" e dalla "Carta di Venezia". La nuova utilizzazione degli edifici oggetto di restauro scientifico è attentamente vagliata allo scopo di assicurare la conservazione degli stessi, escludendo quelle utilizzazioni che risultino incompatibili con i preminenti interessi storico-artistici e con le logiche insediative esistenti.

I lavori di adattamento sono limitati al minimo, conservano scrupolosamente le forme esterne ed evitano alterazioni all'individualità tipologica, all'organismo spaziale e costruttivo ed alle sequenze dei percorsi interni.

Sono conservati tutti gli elementi scultorei, decorativi e pittorici esistenti che fanno parte integrante dell'organismo edilizio.

Analoghi criteri sono applicati agli spazi esterni costituenti pertinenza degli edifici od entità autonoma, con particolare riguardo alla morfologia degli spazi aperti di pertinenza, ai giardini, alla sistemazione della vegetazione, alle singolarità vegetali e naturali ed alle opere scultoree e murarie.

### REGOLAMENTO URBANISTICO

Sono conservati tutti gli elementi scultorei, decorativi e pittorici esistenti che fanno parte integrante dell'organismo edilizio.

Analoghi criteri sono applicati agli spazi esterni costituenti pertinenza degli edifici od entità autonoma, con particolare riguardo alla morfologia degli spazi aperti di pertinenza, ai giardini, alla sistemazione della vegetazione, alle singolarità vegetali e naturali ed alle opere scultoree e murarie.

Possono essere inseriti elementi secondari (tramezzi, controsoffitti, ecc.) ed impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, purchè non comportino compromissioni strutturali o spaziali o degrado edilizio. L'Inserimento dei servizi igienici e tecnologici avviene senza alterazioni volumetriche degli edifici, intasamenti degli spazi distributivi o modifiche delle falde di copertura.

#### 2. Interventi di restauro

Gli interventi di restauro sull'organismo edilizio consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a ~~conservare l'esistente,~~ **alla conservazione o il ripristino dell'impianto architettonico, distributivo o organizzativo storicizzato**, consentendone una destinazione d'uso, nei suoi caratteri architettonici (tipologici, costruttivi, formali e strutturali), negli elementi caratterizzanti, nell'eliminazione di elementi e parti che alterino l'organismo edilizio compromettendone stabilità e fruibilità. ~~nella ricostruzione di parti dell'edificio crollato o demolito, anche ricorrendo all'impiego di tecniche non tradizionali, purchè il ricorso ad esse sia strumentale alla~~ **conservazione del fabbricato o di una sua parte.**

**Tali interventi comprendono l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione di tutte le aggiunte e modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria e non integrate in modo coerente con i caratteri architettonici e storico ambientali dell'edificio.**

Negli interventi di restauro sono in genere ammessi:

- **La ricostituzione o il ripristino di parti dell'edificio alterate, trasformate o rimaste inagibili rispetto all'impianto originario;**
- **La ricostruzione filologica di parti dell'edificio crollate o demolite, anche ricorrendo all'impiego di tecniche non tradizionali, purchè il ricorso ad esse sia strumentale alla conservazione del fabbricato o di una sua parte;**
- **Il consolidamento e la conservazione degli elementi strutturali originari (verticali, orizzontali e distributivi verticali), ammettendo la loro sostituzione solo nel caso in cui sia dimostrata l'effettiva impossibilità di recuperarli e la loro ricostruzione in caso si tratti di ripristino di situazioni preesistenti documentate come originarie;**

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

Possono essere inseriti elementi secondari (tramezzi, controsoffitti, ecc.) ed impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, purchè non comportino compromissioni strutturali o spaziali o degrado edilizio. L'inserimento dei servizi igienici e tecnologici avviene senza alterazioni volumetriche degli edifici, intasamenti degli spazi distributivi o modifiche delle falde di copertura.

#### 4. Interventi di risanamento conservativo e adeguamento igienico funzionale

Gli interventi di "risanamento conservativo" e/o "adeguamento igienico e funzionale" sull'organismo edilizio consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato alla conservazione ed al recupero della loro fruibilità, col ripristino di sane condizioni igieniche, statiche e funzionali, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume e di Sc, nel rispetto degli elementi tipologici (definiti dai caratteri distributivi dell'edificio), formali (definiti dalla sagoma planivolumetrica e dall'organizzazione dei prospetti) e strutturali.

Negli interventi di risanamento conservativo e/o adeguamento igienico funzionale sono in genere ammessi:

- consolidamento, rifacimento, sostituzione non sistematica delle strutture verticali portanti, orizzontali e di collegamento verticale anche in funzione della normativa antisismica vigente;
- inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, soffittature, scale interne secondarie, soppalchi, ecc.) che comportino solo alterazioni "leggere" del sistema strutturale, anche in funzione della normativa antisismica vigente;
- modifiche distributive interne alle unità immobiliari, senza aumento del loro numero, con eventuale apertura di porte interne e riaperture di porte esterne e finestre tamponate, senza modifica di forma dimensione e posizione, con la realizzazione di modeste ed episodiche modifiche murarie, coordinate e compatibili con l'impianto della facciata preesistente;
- installazione di servizi e impianti tecnici (idraulico, igienico sanitario, elettrico, termico, di ventilazione ecc.) centralizzati e autonomi che non costituiscano aumenti di volume e che comportino eventualmente solo alterazioni "leggere" del sistema strutturale;
- al fine del superamento delle barriere architettoniche potranno essere consentiti inserimenti fuori sagoma dei vani ascensori se compatibili con le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

### REGOLAMENTO URBANISTICO

- ~~operazioni di pulizia e di limitato e parziale rifacimento, oltre a interventi di consolidamento;~~
- l'integrazione e la realizzazione di servizi e impianti tecnici, che non devono alterare i volumi esistenti, la Slp, la quota dei solai e delle coperture e non devono variare in generale l'assetto dello spazio aperto; **solo nel caso che l'intervento non alteri la volumetria dell'immobile, non modifichi gli spazi distributivi aperti e coperti né alteri la sagoma dell'edificio;**
- ~~la modifica del numero delle unità immobiliari mantenendo i caratteri distributivi dell'edificio e senza interventi che comportino trasformazioni tipologiche e/o strutturali;~~
- eliminazione di elementi e parti incongruenti con lo spazio aperto (pensiline, tettoie, verande, abbaini, baracche, costruzioni precarie, etc.); ~~nonché opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate;~~
- **opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate;**

**Salvo casi eccezionali e adeguatamente motivati,** negli interventi di restauro sono in genere vietati:

- **alterazione del posizionamento delle strutture portanti orizzontali e verticali, l'introduzione di nuovi orizzontamenti e l'inserimento di nuovi gruppi scala;**
  - impiego diffuso di elementi o materiali consolidanti le cui caratteristiche meccaniche siano estranee a quelle degli elementi o materiali originari;
  - l'impiego di elementi o materiali per i quali non sia nota la compatibilità con gli elementi o materiali originari;
  - aumento consistente del peso proprio della struttura portante o dei sovraccarichi, con pregiudizio della resistenza di alcune parti o dell'intero fabbricato;
  - inserimento di elementi costruttivi la cui rigidità, molto superiore a quella delle parti adiacenti, possa indurre effetti nocivi sulla stabilità dell'intero edificio o di una sua parte, in caso di sollecitazioni di tipo dinamico.
- #### 3. Interventi di risanamento conservativo e adeguamento igienico funzionale
- Gli interventi di "risanamento conservativo" e/o "adeguamento igienico e funzionale" sull'organismo edilizio consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato alla conservazione ed al recupero della loro fruibilità, col ripristino di sane condizioni igieniche, statiche e funzionali, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, **e l'eliminazione di tutte le aggiunte e modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria e non integrate in modo coerente con i caratteri architettonici e storico ambientali dell'edificio,** senza aumento di volume e di Sc, nel



## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

### REGOLAMENTO URBANISTICO

rispetto degli elementi tipologici (definiti dai caratteri distributivi dell'edificio), formali (definiti dalla sagoma planivolumetrica e dall'organizzazione dei prospetti) e strutturali.

Negli interventi di risanamento conservativo e/o adeguamento igienico funzionale sono in genere ammessi:

- consolidamento, rifacimento, sostituzione non sistematica delle strutture verticali portanti, orizzontali e di collegamento verticale anche in funzione della normativa antisismica vigente;
- **interventi di rifacimento delle strutture orizzontali, anche con modifica alle quote di imposta dei medesimi, esclusivamente per motivate esigenze igieniche e/o strutturali purchè non comportino modifiche a elementi funzionali, architettonici e caratterizzanti interni e esterni l'immobile;**
- inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, soffittature, scale interne secondarie, soppalchi, ecc.) che comportino solo alterazioni "leggere" del sistema strutturale, anche in funzione della normativa antisismica vigente;
- modifiche distributive interne alle unità immobiliari, senza aumento del loro numero, con eventuale apertura di porte interne e riaperture di porte esterne e finestre tamponate, senza modifica di forma dimensione e posizione, con la realizzazione di modeste ed episodiche modifiche murarie, coordinate e compatibili con l'impianto della facciata preesistente;
- ~~installazione~~ **l'integrazione e la realizzazione** di servizi e impianti tecnici (idraulico, igienico-sanitario, elettrico, termico, di ventilazione ecc.) centralizzati e autonomi che non costituiscano aumenti di volume e che comportino eventualmente solo alterazioni "leggere" del sistema strutturale; **solo nel caso che l'intervento non alteri la sagoma dell'edificio;**
- al fine del superamento delle barriere architettoniche potranno essere consentiti inserimenti fuori sagoma dei vani ascensori se compatibili con le caratteristiche architettoniche dell'edificio;
- **La utilizzazione di spazi di sottotetto esistenti, anche con consolidamento e/o sostituzione delle strutture orizzontali con tecnologie conformi alle caratteristiche storico-architettoniche dell'organismo edilizio.**

#### Articolo 50

##### Ristrutturazione edilizia

1. Si definiscono "interventi di ristrutturazione edilizia" quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, comprendono altresì il ripristino o la

#### Articolo 50

##### Ristrutturazione edilizia

1. Si definiscono "interventi di ristrutturazione edilizia" quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, **anche in riferimento alla variazione di**

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, con o senza aumento di SIp o trasformazione di Sa in Su.

2. Si considerano interventi di ristrutturazione edilizia:
  - la demolizione e/o ricostruzione parziale e/o totale di edifici preesistenti, come definite dal successivo articolo 53 dalle lettere f1, f3.
  - demolizione dei volumi secondari, come definiti al precedente articolo 8, e loro ricostruzione nell'ambito del lotto di pertinenza (anche in deroga agli indici urbanistici);
  - interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche con alterazione dei volumi e delle superfici (anche in deroga agli indici urbanistici);
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano in:
  - D1 gli interventi che comportano una riorganizzazione funzionale interna dell'organismo edilizio, senza alterazione dei volumi, della SIp e senza aumento delle unità immobiliari e purché tali interventi non siano incidenti sulle strutture portanti. Sono consentite modifiche ai prospetti;
  - D2 gli interventi che comportano una riorganizzazione funzionale interna dell'organismo edilizio, anche con alterazione dei volumi e delle superfici (anche in deroga agli indici urbanistici), esclusivamente tramite addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuove edifici (servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, comprese quelle realizzate in deroga ai sensi della L. 122/89 etc). La realizzazione di volumi aggiuntivi non può eccedere il 20% del volume dell'edificio principale. Sono consentite modifiche alle strutture orizzontali;
  - D3 rialzamento del sottotetto ai fini di renderlo abitabile (anche in deroga agli indici urbanistici) e/o adeguamento in gronda agli edifici latitanti senza creazione di nuove unità immobiliari;
  - D4 insieme di interventi per convertire ad uso residenziale porzioni dell'unità immobiliare prima destinate ad altri usi;
  - D5 gli interventi che comportano una riorganizzazione funzionale interna dell'organismo edilizio, con frazionamento dell'immobile in più unità, anche mediante modifica non sistematica alle strutture;
  - D6 modifica degli elementi strutturali fino allo svuotamento dell'edificio.

### REGOLAMENTO URBANISTICO

**consistenza e/o classamento catastale dell'immobile**, comprendono altresì il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, con o senza aumento di SIp **Volume e/o di Sul** o trasformazione di Sa in Su.

2. Si considerano interventi di ristrutturazione edilizia
  - la demolizione e/o ricostruzione parziale e/o totale di edifici preesistenti, come definite dal successivo articolo 53 dalle lettere f1, f3.
  - demolizione dei volumi secondari, come definiti al precedente articolo 8, e loro ricostruzione nell'ambito del lotto di pertinenza (anche in deroga agli indici urbanistici);
  - interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche con alterazione dei volumi e delle superfici (anche in deroga agli indici urbanistici);

**anche le opere edili eseguite per la realizzazione di addizioni funzionali. Esse sono finalizzate a garantire una migliore utilizzazione e godimento dell'organismo edilizio e/o delle singole unità immobiliari e consentono esclusivamente la realizzazione di aggiunte agli organismi edilizi esistenti**

**Le addizioni funzionali si configurano attraverso i seguenti incrementi volumetrici :**

- a) **la realizzazione di servizi igienici;**
- b) **il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile;**
- c) **gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per esigenze dei disabili;**
- d) **gli interventi necessari a migliorare il rendimento energetico dell'edificio e garantire il raggiungimento degli standard minimi richiesti dalle vigenti norme in materia igienico- sanitaria.**
- e) **La realizzazione di volumi tecnici e autorimesse legate a vincolo pertinenziale**

**Le addizioni funzionali devono rispettare i seguenti criteri**

- **Essere collocate in aderenza (fuori terra o sottosuolo) ovvero in sopraelevazione all'unità immobiliare di riferimento;**
- **Rispettare i limiti e i parametri fissati dal regolamento urbanistico – distanze, altezze, rapporto di copertura (Rc) – anche ove non siano computate ai fini dei limiti di edificabilità fissati dallo strumento urbanistico;**
- **Mantenere una relazione funzionale stabile con l'organismo edilizio e/o l'unità immobiliare di riferimento;**
- **Non essere suscettibili di utilizzo**



autonomo, né di uso disgiunto ai fini della commerciabilità del bene, neanche mediante successive trasformazioni;

Questi interventi sono soggetti alle seguenti norme specifiche:

- La realizzazione di servizi igienici, in deroga agli indici urbanistici, è ammessa solo nel caso di dimostrata impossibilità di risoluzione distributiva interna. Tale intervento deve essere attuato, attraverso aggiunte architettoniche coerenti, sulla parte retrostante dell'edificio per una superficie utile complessiva massima pari a 9 mq.
- Il rialzamento del sottotetto costituisce addizione funzionale quando è limitato a raggiungere le altezze minime previste dai requisiti di abitabilità per un piano con solaio già praticabile e di altezza in colmo non inferiore a ml 2,40. Il rialzamento del sottotetto non è ammesso nel caso di unità edilizie facenti parte di aggregazioni lineari con linea di gronda costante e nel caso di fabbricati che presentino facciate progettate unitariamente con altri edifici.

La realizzazione di volumi finalizzati ad adeguare gli edifici per esigenze dei disabili, in deroga agli indici, è ammessa previa dimostrazione dell'impossibilità di risoluzione distributiva interna. Tale intervento deve essere attuato mediante aggiunte architettoniche coerenti, in relazione all'edificio principale ed al contesto circostante.

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano in:
  - **Ristrutturazione rs1**
    - gli interventi che comportano una riorganizzazione funzionale interna dell'organismo edilizio o di sue parti, senza alterazione della sagoma planivolumetrica;
    - possono essere realizzati interventi con alterazione della sagoma planivolumetrica quando finalizzati al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili e per l'adeguamento alla normativa antisismica. L'aumento di volume finalizzato all'adeguamento sismico degli edifici, in deroga agli indici, è finalizzata esclusivamente alla realizzazione di nuove strutture quali cordoli in c.ca e solai di copertura senza che si ecceda la misura di 30 cm nello spostamento della linea di gronda. Il rialzamento del cordolo non è ammesso nel caso di unità edilizie facenti parte di aggregazioni lineari con linea di gronda costante e nel caso di fabbricati che presentino facciate progettate unitariamente con altri edifici;

- la trasformazione da SA a SU quando non incide sugli indici urbanistici e non si tratti di garage pertinenziali;
- sono consentite modifiche ai prospetti con la realizzazione di modeste ed episodiche modifiche murarie, coordinate e compatibili con l'impianto della facciata preesistente e/o quella di edifici attigui;
- consolidamento e sostituzione parziale delle strutture verticali;
- consolidamento, sostituzione e/o rinnovo parziale delle strutture orizzontali e di collegamento verticale anche con modifiche alle quote di imposta purché non comportino pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali e architettonici caratterizzanti l'edificio sia in rapporto all'interno che all'esterno;
- inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, soffittature, scale interne, soppalchi, ecc.) che comportino solo l'alterazioni "leggere" del sistema strutturale, anche in funzione della normativa antisismica vigente;
- **Ristrutturazione rs2**
  - gli interventi che comportano una riorganizzazione funzionale interna dell'organismo edilizio, anche con alterazione della sagoma planivolumetrica addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi edifici, quali la realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici e autorimesse pertinenziali. La realizzazione di volumi aggiuntivi non può eccedere il 20% del volume dell'edificio principale;
  - interventi di demolizione di volumi secondari, come definiti all' art. 8 Parte I del presente regolamento, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore, in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, anche accorrandoli all'edificio principale, anche in deroga agli indici, ma comunque rispettando i parametri urbanistici. Nel caso sul lotto originario non siano rispettati i suddetti parametri , con l'intervento si dovrà dimostrare un effettivo miglioramento dei medesimi in misura non inferiore al 10%. Tale intervento può inoltre prevedere la trasformazione da SA a SUL dei volumi secondari, purché non si tratti di garage pertinenziali.
  - sono consentite modifiche non sistematiche alle strutture escluso lo svuotamento dell'involucro edilizio.
- **Ristrutturazione rs3**

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

### REGOLAMENTO URBANISTICO

- rialzamento del sottotetto ai fini di renderlo abitabile (anche in deroga agli indici urbanistici) realizzato secondo le disposizioni previste dal comma 2 del presente articolo .
- **Ristrutturazione rs4**
  - interventi che possono comportare la trasformazione dell'organismo edilizio in un organismo del tutto diverso da quello iniziale mediante un insieme sistematico di opere di trasformazione che comprende la modifica degli elementi strutturali fino allo svuotamento dell'involucro edilizio .
  - interventi di demolizione e fedele ricostruzione degli edifici, con materiali analoghi, nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Per oggettivi motivi di interesse pubblico, la ricostruzione potrà essere realizzata in posizione diversa dall'attuale;
- ~~D1 gli interventi che comportano una riorganizzazione funzionale interna dell'organismo edilizio, senza alterazione dei volumi, della Slp e senza aumento delle unità immobiliari e purché tali interventi non siano incidenti sulle strutture portanti. Sono consentite modifiche ai prospetti;~~
- ~~D2 gli interventi che comportano una riorganizzazione funzionale interna dell'organismo edilizio, anche con alterazione dei volumi e delle superfici (anche in deroga agli indici urbanistici), esclusivamente tramite addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuove edifici (servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, comprese quelle realizzate in deroga ai sensi della L. 122/89 etc). La realizzazione di volumi aggiuntivi non può eccedere il 20% del volume dell'edificio principale. Sono consentite modifiche alle strutture orizzontali;~~
- ~~D3 rialzamento del sottotetto ai fini di renderlo abitabile (anche in deroga agli indici urbanistici) e/o adeguamento in gronda agli edifici latitanti senza creazione di nuove unità immobiliari;~~
- ~~D4 insieme di interventi per convertire ad uso residenziale porzioni dell'unità immobiliare prima destinate ad altri usi;~~
- ~~D5 gli interventi che comportano una riorganizzazione funzionale interna dell'organismo edilizio, con frazionamento dell'immobile in più unità, anche mediante modifica non sistematica alle strutture;~~
- ~~D6 modifica degli elementi strutturali fino allo svuotamento dell'edificio.~~

DEFINIZIONI

REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

REGOLAMENTO URBANISTICO

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

#### Articolo 51

##### Ristrutturazione urbanistica e/o recupero ambientale

1. Si intendono “interventi di ristrutturazione urbanistica”, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi comprendenti eventualmente anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. La ristrutturazione urbanistica implica un insieme sistematico di interventi per il recupero ambientale che possono comportare:
  - risanamento, modifica e rimodellamento di sponde e letti fluviali per il recupero della piena efficienza idraulica del reticolo idrografico superficiale rispetto alla sua primaria funzione di ricezione e regimazione degli afflussi naturali e artificiali;
  - risanamento, modifica e rimodellamento delle aree degradate (cave, discariche, frane, zone di erosione), nel rispetto della struttura morfologica preesistente, con specie arboree, arbustive ed erbacee autoctone, nel rispetto delle presenze vegetazionali e delle caratteristiche del contesto;
2. Si considerano interventi di ristrutturazione urbanistica e/o recupero ambientale:
  - la demolizione totale o parziale di edifici preesistenti con costruzione di nuovi edifici, come definite dal successivo articolo 53 alle lettere f2 e f4.
  - la modifica del rapporto tra spazi edificati e spazi aperti.

#### Articolo 52

##### Opere di demolizione

Si definiscono “opere di demolizione” quegli interventi autonomi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.

#### Articolo 53

##### Opere di demolizione con ricostruzione

1. Si definiscono “opere di demolizione con ricostruzione” quegli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti al fine di una loro parziale o totale ricostruzione.
2. Gli interventi vengono articolati nelle seguenti categorie:
  - f1 -demolizione di parti di edificio e sua ricostruzione con caratteristiche tipologiche, volumetriche, funzionali, analoghe al preesistente (ristrutturazione edilizia);
  - f2 -demolizione di parti di edificio e sua ricostruzione con modifica delle caratteristiche tipologiche, volumetriche, funzionali (ristrutturazione urbanistica);
  - f3 -demolizione totale e costruzione di un nuovo edificio con caratteristiche tipologiche, volumetriche,

### REGOLAMENTO URBANISTICO

#### Articolo 51

##### Ristrutturazione urbanistica e/o recupero ambientale

1. Si intendono “interventi di ristrutturazione urbanistica”, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi comprendenti eventualmente anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, **e/o la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria**. La ristrutturazione urbanistica implica un insieme sistematico di interventi per il recupero ambientale che possono comportare:
  - risanamento, modifica e rimodellamento di sponde e letti fluviali per il recupero della piena efficienza idraulica del reticolo idrografico superficiale rispetto alla sua primaria funzione di ricezione e regimazione degli afflussi naturali e artificiali;
  - risanamento, modifica e rimodellamento delle aree degradate (cave, discariche, frane, zone di erosione), nel rispetto della struttura morfologica preesistente, con specie arboree, arbustive ed erbacee autoctone, nel rispetto delle presenze vegetazionali e delle caratteristiche del contesto;
2. Si considerano interventi di ristrutturazione urbanistica e/o recupero ambientale:
  - la demolizione totale o parziale di edifici preesistenti con costruzione di nuovi edifici, come definite dal successivo articolo 53 alle lettere f2 e f4.
  - la modifica del rapporto tra spazi edificati e spazi aperti.

#### Definizione confermata dal RU

#### Articolo 53

##### Opere di demolizione con ricostruzione

1. Si definiscono “opere di demolizione con ricostruzione” quegli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti al fine di una loro parziale o totale ricostruzione.
2. Gli interventi vengono articolati nelle seguenti categorie:
  - f1 -demolizione di parti di edificio e sua ricostruzione con caratteristiche tipologiche, volumetriche, funzionali, analoghe al preesistente (ristrutturazione edilizia);
  - f2 -demolizione di parti di edificio e sua ricostruzione con modifica delle caratteristiche tipologiche, volumetriche, funzionali (ristrutturazione urbanistica);
  - f3 -demolizione totale e costruzione di un nuovo edificio con caratteristiche tipologiche, volumetriche, funzionali, analoghe al preesistente (ristrutturazione

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

funzionali, analoghe al preesistente (ristrutturazione edilizia);

- f4 -demolizione totale e costruzione di un nuovo edificio con caratteristiche tipologiche, volumetriche, funzionali, in parte o totalmente diverse dal preesistente (ristrutturazione urbanistica).

#### Articolo 54

##### Cambio della destinazione d'uso

1. Si definisce "cambio della destinazione d'uso" (con l'esecuzione di opere) di immobili, edifici ed aree, il passaggio da una a un'altra funzione d'uso (A, B1, B2/3, B4, C, D, E) definite dalle presenti norme all'articolo 39.
2. Il cambio d'uso con opere è equiparabile ad interventi di ristrutturazione edilizia ed è subordinato a titolo abilitativo e al reperimento integrale degli eventuali maggiori standard previsti dal DM 1444/68 e eventuali normative correlate all'uso;
3. Si ha mutamento della destinazione d'uso quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 35% della Su dell'unità stessa o comunque per più di 30 mq., anche con più interventi successivi;
4. Per destinazione d'uso in atto si intende quella risultante da atti pubblici. Nel caso di mancanza di documentazione probatoria, si considera come destinazione d'uso in atto quella corrispondente all'impianto tipologico dell'edificio.

#### Articolo 55

##### Cambio della destinazione d'uso senza opere

Per "cambio della destinazione d'uso senza opere" di immobili, edifici ed aree, si intende il passaggio da una a un'altra funzione d'uso (A, B1, B2/3, C, D, E) definite dalle presenti norme all'articolo 39, non accompagnata da opere.

Definizione non presente nell'attuale RE

### REGOLAMENTO URBANISTICO

edilizia);

- f4 -demolizione totale e costruzione di un nuovo edificio con caratteristiche tipologiche, volumetriche, funzionali, in parte o totalmente diverse dal preesistente (ristrutturazione urbanistica).

#### Sostituzione edilizia

1. Per interventi di "sostituzione edilizia", si intendono le opere di demolizione integrale di edifici esistenti e la successiva costruzione di volumi con diversa destinazione d'uso, anche con diversa articolazione della sagoma e collocazione sulla pertinenza, senza la necessità di alcun intervento sulla conformazione degli spazi pubblici esistenti.

#### Articolo 54

##### Cambio della destinazione d'uso

1. Si definisce "cambio della destinazione d'uso" (con l'esecuzione di opere) di immobili, edifici ed aree, il passaggio da una a un'altra funzione d'uso (A, B1, B2/3, B4, C, D, E **R, tutte le I, Tc1/2/3, Tc4/5, Tr, Tu, tutti i servizi e le attrezzature di uso pubblico compresi i Ps e Mp, A**) come definite dalle presenti norme all'articolo 39 **dal Titolo III delle NTA del Regolamento Urbanistico**.
2. Il cambio d'uso con opere è equiparabile ad interventi di ristrutturazione edilizia ed è subordinato a titolo abilitativo e al reperimento integrale degli eventuali maggiori standard previsti dal DM 1444/68 e eventuali normative correlate all'uso;
3. Si ha mutamento della destinazione d'uso quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 35% della Su dell'unità stessa o comunque per più di 30 mq., anche con più interventi successivi;
4. Per destinazione d'uso in atto si intende quella risultante da atti pubblici. Nel caso di mancanza di documentazione probatoria, si considera come destinazione d'uso in atto quella corrispondente all'impianto tipologico dell'edificio.

#### Articolo 55

##### Cambio della destinazione d'uso senza opere

Per "cambio della destinazione d'uso senza opere" di immobili, edifici ed aree, si intende il passaggio da una a un'altra funzione d'uso (A, B1, B2/3, C, D, E **R, tutte le I, Tc1/2/3, Tc4/5, Tr, Tu, tutti i servizi e le attrezzature di uso pubblico compresi i Ps e Mp, A**) come definite dalle presenti norme all'articolo 39, non accompagnata da opere **che eccedono la manutenzione ordinaria**.

#### Articolo 55 Bis Frazionamento

1. Per "frazionamento" di unità immobiliare si intende un

## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

#### **Articolo 56** **Nuova costruzione**

1. Si definiscono “nuova costruzione” le opere edilizie volte a realizzare nuovi edifici e nuovi manufatti sia fuori terra che entro terra.
2. Si considerano interventi di nuova costruzione:
  - gli interventi di nuova costruzione su lotto libero;
  - gli ampliamenti di edifici esistenti, relativi alla realizzazione di nuova Slp che eccedono gli interventi definiti come “ristrutturazione edilizia” dall’articolo 50 delle presenti norme;
  - costruzione di chioschi ed edicole;
  - le attrezzature sportive con realizzazione di volumetrie e piscine in lotti liberi;
  - le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - le torri e tralicci per impianti ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazioni da realizzare su suolo.

#### **Articolo 57**

##### **Depositi di merci e/o materiali a cielo aperto**

1. Si definiscono “depositi di merci e/o materiali a cielo aperto” gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, caravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali vari), anche supportati da costruzioni strettamente connesse alla conduzione del medesimo (piccoli uffici, bagni, etc).

Non sono sottoposte al presente articolo le discariche normate dalla specifica normativa di riferimento.

#### **Articolo 58** **Scavi e reinterri**

1. Si definiscono “scavi e reinterri” quegli interventi sul territorio che comportano modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo e che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere.
2. Non rientrano nella presente definizione gli interventi di

### REGOLAMENTO URBANISTICO

**insieme sistematico di opere finalizzato alla creazione di una o più unità immobiliari autonomamente utilizzabili con accesso indipendente.**

2. **Si configura anche frazionamento in più unità immobiliari quando si verificano una o più delle seguenti condizioni:**
  - **Si realizzino partizioni interne di qualsiasi natura che separano fra loro le unità immobiliari**
  - **Siano presenti allacciamento alle pubbliche utenze separate.**

#### **Articolo 56** **Nuova costruzione**

1. Si definiscono “nuova costruzione” le opere edilizie volte a realizzare nuovi edifici e nuovi manufatti sia fuori terra che entro terra.
2. Si considerano interventi di nuova costruzione:
  - gli interventi di nuova costruzione su lotto libero;
  - gli ampliamenti di edifici esistenti, relativi alla realizzazione di nuova Slp **SUL** che eccedono gli interventi definiti come “ristrutturazione edilizia” dall’articolo 50 delle presenti norme;
  - costruzione di chioschi ed edicole;
  - le attrezzature sportive con realizzazione di volumetrie e piscine in lotti liberi;
  - le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - le torri e tralicci per impianti ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazioni da realizzare su suolo.

#### **Definizione confermata dal RU**

#### **Definizione confermata dal RU**



## DEFINIZIONI

### REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

### REGOLAMENTO URBANISTICO

livellamento di terreno che comportano una differenza di quota uguale o inferiore a +/- 30 cm. e movimenti di terra puntuali uguali e/o inferiori a +/- 3 mc., le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse, nonché quei modesti lavori connessi alla sistemazione di spazi verdi.

#### **Articolo 59**

##### **Opere di arredo urbano e/o opere minori e interventi per manufatti stagionali e/o temporanei**

1. Si definiscono "opere di arredo urbano e/o opere minori":
  - espositori
  - collocazione di paletti parapetonali, o dissuasori
  - collocazione di lapidi, cippi, elementi scultorei
  - nuove insegne e indicazioni pubblicitarie e loro sostituzioni
  - bacheche e punti informativi
  - nuove tende e tendoni aggettanti su suolo pubblico e loro eventuali sostituzioni
  - panchine e cestini
  - punti vendita automatizzati
  - portabiciclette
  - nuovi dispositivi di illuminazione esterni
  - cabine punti telefonici
  - cartelloni pubblicitari
  - segnaletica specialistica e turistica
  - torrette telefoniche per taxi
  - armadi per apparecchiature telefoniche e similari e altri manufatti per impianti tecnologici
  - cassette poste e buche impostazione
  - apparecchiature informative a rete
  - apparecchi illuminanti
  - pensiline per il trasporto pubblico e paline per fermate
  - strutture mobili per il commercio su area pubblica
2. Le suddette opere e quant'altro di similare come tipologia, non si configurano come interventi edilizi e saranno oggetto di specifiche linee guide definite dalla Giunta, quando non già normate da specifici regolamenti (esempio "Regolamento comunale per la disciplina della pubblicità e delle affissioni").
3. L'installazione di manufatti stagionali e/o temporanei, come definiti dal precedente articolo 8, e la realizzazione di opere di arredo urbano e/o opere minori, sono soggetti a preventivo nulla osta rilasciato dall'Ufficio competente.

#### **Definizione confermata dal RU**

#### **Articolo 60**

#### **Interventi ammissibili nelle aree preordinate all'esproprio**

#### **Definizione confermata dal RU**

1. La realizzazione di interventi previsti dallo strumento urbanistico nelle aree preordinate all'esproprio è riservata, in linea generale, al Comune e agli enti istituzionalmente competenti;
2. E' ammessa, in relazione ai termini di validità del vincolo, l'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico da parte di soggetti diversi previa valutazione dell'interesse pubblico di procedere alla realizzazione dell'opera ed approvazione da parte del Consiglio Comunale dell'intervento e di apposita convenzione;
3. In tutte le zone preordinate all'esproprio, ferma restando la primaria tutela dei valori ambientali presenti, fino all'avvio della procedura espropriativa, sono consentite:
  - Recinzioni con pali e rete prive di cordolo di fondazione;
  - Le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo e con esclusione della attività di vendita "in loco";
  - l'installazione di un unico manufatto aventi le caratteristiche equivalenti alla definizione di manufatto temporaneo di cui al precedente articolo 8, dimensione strettamente necessarie all'attività svolta sul fondo medesimo e non preveda la presenza continuativa di persone e/o animali.
4. Detti interventi sono subordinati all'approvazione da parte della Giunta Comunale, previa presentazione di Denuncia di Inizio Attività corredata da idonea documentazione illustrativa dell'intervento, all'AO1 "Programmazione ed Assetto del Territorio" comprensiva di schema di convenzione con la quale gli interessati :
5. Si obbligano a rinunciare, in caso di esproprio, all'eventuale plusvalore determinato dalle opere e/o dall'uso del lotto;
6. Si obbligano a procedere in ogni momento, dietro semplice richiesta da parte dell'Amministrazione, al ripristino dell'area nello stato precedente all'intervento;
7. Si obbligano a mettere in atto tutte le misure atte ad evitare inquinamento del suolo e sottosuolo;
8. Prestano idonee garanzie fidejussorie per gli impegni di cui sopra.

