



## **COMUNE DI COMACCHIO**

### **SETTORE TERRITORIO, SVILUPPO ECONOMICO, DEMANIO**

### **NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO**

#### **GRUPPO DI LAVORO:**

**Settore Territorio, Sviluppo Economico, Demanio**

#### **TESTO COORDINATO**

**APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 77 DEL 11/08/2004 MODIFICATO CON:**

- **DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 89 DEL 31/08/2006**
- **DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 124 DEL 24/11/2008**
- **DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 135 DEL 22/12/2008**
- **DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 109 DEL 11/09/2009**
- **DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 150 DEL 26/11/2009**
- **DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 3 DEL 15/02/2011**
- **DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 38 DEL 28/06/2011**
- **DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 13 DEL 26/03/2015**
- **DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 31 DEL 29/04/2016**

# **REGOLAMENTO EDILIZIO - NORME GENERALI E DI PRINCIPIO**

## **TITOLO I**

### **OBIETTIVI E PRINCIPI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

#### **Articolo 1 – Obiettivi**

**(modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 31/08/2006)**

Il Regolamento Edilizio del Comune di Comacchio individua quali principali obiettivi da perseguire la semplificazione amministrativa, e il decentramento dei livelli di decisione e alla tutela dell'interesse pubblico nelle trasformazioni fisiche del territorio.

#### **Articolo 2 - Principi**

1. L'attività amministrativa disciplinata dal presente Regolamento è improntata ai seguenti principi:
  - a) sussidiarietà ed integrazione delle attività pubbliche e private;
  - b) valorizzazione e formazione delle conoscenze professionali pubbliche e private;
  - c) ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa;
  - d) semplificazione ed economicità dell'azione amministrativa, anche nell'esercizio dei poteri di autotutela;
  - e) valorizzazione dell'autocertificazione quale strumento privilegiato dell'azione amministrativa;
  - f) competenza e distinzione tra attività di indirizzo politico ed attività amministrativa di attuazione;
  - g) sviluppo, potenziamento e fruibilità della rete civica informatica a favore dei cittadini e dei professionisti finalizzata alla semplificazione del procedimento, anche nelle sedi decentrate pubbliche e private.

2. I controlli e la vigilanza sull'attività edilizia vengono effettuati secondo gli indirizzi del Consiglio Comunale, gli orientamenti espressi dalla Giunta, i criteri fissati con determinazione dirigenziale.

3. Fatta salva l'ipotesi di errate o false rappresentazioni degli elementi di fatto, quando dalla formulazione del provvedimento siano sorte posizioni soggettive consolidate in capo ai destinatari del provvedimento medesimo, il potere di autotutela viene esercitato attraverso la ponderazione degli interessi in gioco da svolgersi, ove possibile, in contraddittorio con il privato e tenendo conto in particolare dei principi di ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa.

#### **Articolo 3 - Decentramento dei livelli di decisione**

1. Il Consiglio determina con proprio atto le "norme generali" definite nella prima parte del presente Regolamento.

2. La Giunta determina con proprio atto le "norme di dettaglio" definite nella seconda parte del presente Regolamento.

3. Restano di competenza del Dirigente del Settore le "disposizioni tecnico organizzative" relative alla modulistica, alla gestione dell'informazione, al raccordo con gli altri Settori comunali, ai criteri per l'effettuazione dei controlli nonché ad ogni altro aspetto di carattere organizzativo e gestionale.

#### **Articolo 4 - Rapporti tra Settori dell'Amministrazione comunale**

Le attività del Comune in materia edilizia sono improntate al principio di cooperazione, attraverso il costante scambio di informazioni e documenti tra i diversi Settori, nel pieno rispetto delle competenze, dei tempi fissati dalla legge, dal Regolamento.

## **TITOLO II**

### **SPORTELLINO UNICO E ORGANI CONSULTIVI**

#### **Articolo 5 - Sportello unico (modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 26/03/2015)**

1. Il Comune disciplina l'attività urbanistica ed edilizia ed affida la responsabilità dei procedimenti di trasformazione del territorio rispettivamente allo Sportello Unico per l'Edilizia e allo Sportello Unico per le Attività Produttive disciplinato dal D.P.R. 07/09/2010 N. 160 e successive modificazioni.
2. Il Comune, attraverso lo sportello unico fornisce una adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi.
3. Le richieste riguardanti l'autorizzazione all'insediamento di impianti produttivi, ai sensi del D.P.R. 07/09/2010 N. 160 e successive modifiche, sono presentate allo Sportello Unico per le Attività Produttive. Lo Sportello Unico acquisisce tutti i pareri tecnici e gli altri atti di assenso comunque denominati, fino al provvedimento conclusivo.
4. Le richieste di atti abilitativi e le denunce di inizio attività non legate alle attività produttive vengono presentate allo Sportello Unico per l'Edilizia che gestisce i relativi procedimenti e l'acquisizione di tutti i pareri tecnici e gli altri atti di assenso comunque denominati, anche di competenza di Enti esterni. Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia è il Dirigente del Settore che con propri atti provvede ad individuarne ed a disciplinarne la struttura organizzativa.
5. Lo Sportello unico per l'edilizia provvede, inoltre, al rilascio degli atti abilitativi di cui sopra, del certificato di conformità edilizia e agibilità e delle altre certificazioni in materia edilizia e ad esercitare la vigilanza sull'attività edilizia, assumendo i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati.

#### **Articolo 6 - Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio: definizione e compiti (modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 31/08/2006) (modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 135 del 22/12/2008) (modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 26/03/2015)**

1. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, è organo consultivo dell'Amministrazione Comunale cui spetta la formulazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali per tutti gli interventi di cui all'art. 6, comma 2 della L.R. 15/2013.
2. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprime il proprio parere limitatamente agli aspetti compositivi ed estetici dei progetti delle opere edilizie, ed al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale. Tale parere è in ogni caso finalizzato al riconoscimento ed alla valutazione della qualità architettonica delle opere, secondo gli indirizzi predeterminati. Oltre agli interventi ed alle opere di cui sopra la commissione valuta, su richiesta dei Settori competenti, i progetti relativi alla riqualificazione e tipologie dei manufatti e degli elementi di arredo urbano da inserire negli spazi pubblici del territorio comunale.
3. Può essere richiesto parere preventivo su ipotesi di progetto. Detti pareri preventivi hanno validità di un anno dalla data di espressione dello stesso. All'interno della procedura di permesso a

costruire, quando la soluzione di progetto è uguale al preparare positivo ottenuto, non è necessario acquisire nuovo parere.

#### **Articolo 7 - Composizione e nomina**

**(modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 31/08/2006)**

**(modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 135 del 22/12/2008)**

1. La Commissione è composta da cinque membri tutti esterni all'Amministrazione Comunale da individuare presso gli Ordini professionali della Provincia di Ferrara scelti, in base al loro curriculum e competenza professionale, tra esperti qualificati nella progettazione, nelle materie storiche dei beni culturali, nell'urbanistica, nell'architettura, nella tutela ambientale e del paesaggio. Il Presidente della Commissione viene eletto in prima seduta dai membri partecipanti.

La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio è nominata dalla Giunta Comunale, sulla base di una rosa di nomi, formulata dal Dirigente del Settore, esaminati i curricula pervenuti.

2. Non possono far parte della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio i rappresentanti di Organi o Istituzioni non comunali ai quali, per legge, è demandato un parere specifico ed autonomo sull'oggetto da esaminare.

3. I componenti della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio rimangono in carica un anno e sono rinnovabili. È fatto salvo quanto stabilito dall'articolo 3 della L. n. 444/1994 e successive modificazioni ed integrazioni, in materia di disciplina della proroga degli atti amministrativi. La commissione dovrà riunirsi con cadenza minima mensile.

4. I componenti nominati decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificata motivazione a tre sedute consecutive. La decadenza, su richiesta del Dirigente del Settore, è dichiarata dalla Giunta comunale, che contemporaneamente provvede alla loro sostituzione.

5. Il Segretario della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, senza diritto di voto, è il Responsabile del Servizio Urbanistica del Settore o suo delegato. Su richiesta del Presidente possono partecipare ai lavori della Commissione i tecnici istruttori con il compito di illustrare gli oggetti all'ordine del giorno, di dare lettura della relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento e dell'attestazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche e edilizie, nonché dei pareri obbligatori.

#### **Articolo 8 - Dichiarazione d'indirizzi di qualità architettonica e urbana**

**(modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 26/03/2015)**

1. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio può elaborare un documento guida sui principi e sui criteri compositivi di riferimento per la formulazione dei pareri di propria competenza, ai sensi dell'art. 6, comma 3 lettera c) della L.R. 15/13.

2. Nell'esame dei progetti, la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprime le proprie valutazioni sulla base della loro riconosciuta rispondenza agli indirizzi e parametri approvati.

### **TITOLO III**

#### **DEFINIZIONI, PARAMETRI E CATEGORIE DI INTERVENTO**

##### **Articolo 9 – Definizioni Tecniche Uniformi per l'Urbanistica e l'Edilizia (modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 31/08/2006) (modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 26/03/2015) (modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 29/04/2016)**

1. Le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia individuano una serie di elementi (indici, parametri ed oggetti edilizi ed urbanistici) volti a disciplinare l'attività edilizia e, di conseguenza, le trasformazioni ammissibili del territorio.

Con deliberazione dell'Assemblea Legislativa della R.E.R. n. 279 del 4/02/2010 integrata e modificata con Deliberazione di Giunta Regionale 994 del 07/07/2014 è stato approvato l'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia ( ex art. 16 c.2 lett. C della L.R. 20/2000); tali definizioni si intendono qui espressamente richiamate e sostituiscono ed integrano le precedenti definizioni contenute in questo articolo. Al fine di armonizzare le definizioni adottate nelle NTA del PRG vigente con quelle riportate nella citata DAL 279/2010 valgono le seguenti definizioni:

2. UT = densità territoriale: rapporto tra la superficie complessiva (Sc) definita al punto 21 della DAL 279/2010 e la superficie territoriale (ST) definita al punto 1 della DAL 279/2010.

3. UF = densità fondiaria: rapporto tra la superficie complessiva (Sc) definita al punto 21 della DAL 279/2010 e la superficie fondiaria (SF) definita al punto 1 (n.b. leggasi 2) della DAL 279/2010.

4. All'interno delle NTA laddove viene fatto riferimento alla SU come precedentemente definita dall'art. 9 c. 9 del RE si deve intendere la superficie complessiva (Sc) definita al punto 21 della DAL 279/2010.

##### 1- Superficie per standard urbanistici (SS)

1. E' la superficie delle aree destinate al soddisfacimento degli standards urbanistici per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art.19 quali aree a verde di urbanizzazione primaria o per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

2. Per SS si intendono aree che, salvo diversa indicazione del PRG, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo quanto previsto agli art. 41 e 42 del presente R.E., nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco. Esse possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde; mentre non sono computabili come SS aiuole spartitraffico, marciapiedi e aree sistemate a verde o alberate lungo le strade di larghezza inferiore a m. 5.

##### 2 - Distanze e allineamenti

1. la disciplina sulle distanze (che comunque non potranno essere inferiori ai minimi dettati dal Codice Civile) non si applica:

a) ai manufatti di modesta entità per impianti tecnologici al servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, nicchie per contatori e simili);

- b) ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili e simili);
- c) alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebi, pensiline di attesa, cabine, opere artistiche e simili) da realizzarsi su area pubblica o di uso pubblico;
- d) agli interventi su edifici esistenti per realizzare una coibentazione a cappotto sulle pareti esterne qualora comporti un ispessimento delle murature purché supportato da soluzioni tecnologiche documentabili;
- e) agli interventi su edifici esistenti per realizzare scale antincendio e/o di sicurezza previste dalle vigenti disposizioni di legge.
- f) a gradini e/o scivoli atti a superare un dislivello non superiore a ml. 1,00, tra piano di campagna e il piano di calpestio del 1° solaio fuori terra.
- g) Ai piccoli fabbricati in legno o altro materiale con sup. max pari a m 5,00 ed altezza max in colmo inferiore a m 3,00. tali opere vanno ricondotte alle pertinenze come definite all'art. 53 della D.A.L.4/10/2010 n. 279 e s.m. e dovranno essere preferibilmente collocate in area non prospiciente la strada.

2. Nel caso di edifici preesistenti, costruiti a muro cieco su confine o nei casi previsti negli strumenti urbanistici di attuazione con previsioni planivolumetriche, le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza a quelle esistenti, nei limiti di H previsti dal PRG.

3. Nel caso di due o più lotti contigui, la costruzione in aderenza, con intervento edilizio diretto, è concessa a condizione che sia presentato, in accordo tra i proprietari, un progetto unitario, e/o semplice atto di assenso del proprietario confinante. Nelle zone E, previo assenso del proprietario confinante, è consentita l'edificazione a distanze inferiori dal confine di proprietà rispetto a quanto stabilito dalle norme di zona.

4. Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche esistenti, il distacco, calcolato applicando l'indice relativo, va riferito al confine stradale, anche se non coincidente con il confine di proprietà. In ogni caso vanno rispettati gli eventuali allineamenti fissati dal PRG.

5. E' comunque facoltà del dirigente del Settore prescrivere motivatamente nuovi allineamenti.

### 3 - Ingombro massimo dell'edificio (I)

1. Si definisce "ingombro massimo dell'edificio" quella parte di superficie d'intervento, indicata nelle planimetrie, entro la quale deve essere collocata la sagoma degli edifici, così come definita al p. 12 del presente articolo.

### 4 - Campo edificatorio (CE)

1. Si definisce "campo edificatorio" quella parte della superficie territoriale ST entro la quale vanno collocati i volumi edilizi consentiti dall'UT relativa ai comparti di attuazione indicati nelle planimetrie di progetto.

### 5 – Comparto di attuazione

1. Il comparto urbanistico di attuazione è la porzione di territorio per la quale è prescritta l'attuazione sulla base di un piano urbanistico esecutivo (PUE) o un piano di utilizzo (PdU) di cui all'art. 105 delle NTA, oppure di un progetto edilizio unitario. Esso può comprendere, al suo

interno, aree di diverse proprietà e con diverse destinazioni d'uso, edificate e non; può comprendere anche aree non contigue.

2. Il comparto è sempre individuato da un perimetro.

3. I piani urbanistici esecutivi (PUE) di iniziativa privata possono essere presentati per l'approvazione dai proprietari rappresentanti almeno il 75% della ST dell'intero comparto; i proprietari devono comunque avere la disponibilità di tutte le aree di cui il PUE preveda la cessione al Comune e deve comunque risultare efficiente il disegno urbanistico dell'intero ambito interessato con particolare riferimento alle aree escluse dalla nuova perimetrazione proposta.

**Articolo 9 bis – Disciplina delle verande  
(aggiunto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 29/04/2016)**

1. Si definisce veranda lo spazio praticabile, coperto avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili.

2. La superficie trasparente di chiusura è destinata a proteggere dagli agenti atmosferici gli spazi interessati e pertanto:

3. Dovrà restare invariato il rapporto illuminante dei locali che si affacciano sulla veranda; è vietata la costruzione di nuovi parapetti, muretti, o altre chiusure con pannelli ciechi che vadano a ridurre le luci di affaccio. Potranno essere realizzati piccoli cordoli, di altezza max pari a cm 20,00, per posizionare i meccanismi di appoggio e scorrimento della superficie di chiusura.

4. Lo spazio dovrà mantenere le originarie caratteristiche indicate al comma 1; non dovranno essere presenti finiture o dotazioni impiantistiche che configurino in concreto la realizzazione di un nuovo vano volto ad ampliare il godimento del bene;

5. Le chiusure dovranno essere apribili per garantire le condizioni di igienicità e salubrità dei locali che si affacciano sulla veranda.

6. La distanza minima della superficie di chiusura della veranda di nuova costruzione dal confine di proprietà è pari a m 3,50. Potranno essere sempre realizzate verande, come definite ai commi precedenti, su terrazze, loggiati, balconi e portici esistenti, conformi alle norme previgenti.

7. Fatto salvo quanto previsto al comma 6 la distanza minima della superficie di chiusura della veranda dalla parete di un edificio che lo fronteggia è pari a m 8,50.

8. Fatto salvo quanto previsto al comma 6 la distanza minima fra le superfici di chiusura di verande che si fronteggiano è pari a m 7,00.

9. Valgono in ogni caso le indicazioni e le deroghe previste al precedente art. 9 c. 2.

10. Nel caso di interventi edilizi da attuarsi in edifici condominiali o in edifici a schiera o in unità appartenenti a complessi caratterizzati da tipologie edilizie unitarie vale quanto previsto al successivo art. 12 commi 5 e 6.



11. La realizzazione di una veranda comporta sempre la modifica del prospetto dell'immobile interessato; pertanto essa è sottoposta a SCIA edilizia e soggiace alle sanzioni previste dal D.P.R. 380/2001 per gli interventi di ristrutturazione pesante.

## **Articolo 10 - Criteri generali relativi alle Destinazioni d'Uso**

1. Le destinazioni d'uso previste o consentite per le costruzioni nelle diverse zone del territorio di cui al titolo II sono definite attraverso combinazioni ed eventuali specificazioni dei tipi di uso elencati nel successivo art. 11. Per i diversi ambiti del territorio comunale indicati negli elaborati grafici del PRG e nelle NTA, può essere indicata la percentuale minima o massima di uno o più usi, di cui deve essere garantita la realizzazione.

2. L'elenco delle destinazioni d'uso di cui al successivo articolo non deve essere considerato esaustivo. Qualora si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con la presenza di usi non specificamente previsti dalle presenti norme, l'Amministrazione Comunale con motivata deliberazione della G.C. procederà per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli aventi analoghi effetti sul territorio e l'ambiente, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e la circolazione, con particolare riferimento alla necessità di parcheggi.

3. L'elenco delle destinazioni d'uso serve come riferimento:

- a) per l'indicazione degli usi previsti (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascuna zona individuata dal PRG;
- b) per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (standards di parcheggi privati, standards di parcheggi pubblici e di verde pubblico);
- c) per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.

4. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di ultimo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.

## **Articolo 11 - Categorie di Destinazioni d'Uso**

**(modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 31/08/2006)**

**(modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 150 del 26/11/2009)**

**(modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 28/06/2011)**

**(modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 26/03/2015)**

### A) Funzione abitativa

a1) *Residenza*. Comprende ogni tipo di abitazione privata con i relativi servizi ed accessori, privati e condominiali; ad esso sono assimilati anche i locali per attività lavorative a domicilio e connesse con l'abitazione, purché abbiano un carattere compatibile e non eccedano i 30 mq. o il 30% della Sc destinata alla permanenza delle persone. In tale uso, ogni singolo alloggio dovrà avere una Sul, destinata alla permanenza delle persone, non inferiore a mq.45 dovrà essere fornito di tutti gli allacciamenti alle opere di urbanizzazione primaria nonché di impianto di riscaldamento. Sono esclusi gli alloggi per i quali è dimostrabile l'esistenza alla data di adozione della presente variante;

a2) *Residenze collettive*. L'uso comprende collegi, convitti, conventi, seminari, studentati e simili;

a3) *Residenze speciali*. L'uso comprende case di riposo, case protette, ospizi, comunità- alloggio e simili destinati all'assistenza socio-sanitaria. Sono compresi in tale uso gli alberghi destinati prevalentemente all'assistenza degli anziani in condizione di autosufficienza o di parziale

autosufficienza. Tali strutture perseguono i seguenti obiettivi: offrire occasioni di vita comunitaria e disponibilità di servizi generali per l'aiuto nelle attività quotidiane, offrire stimoli e possibilità ricreative o di mantenimento e riattivazione.

## B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

### *B1 Funzioni direzionali:*

b1.1) *Direzionale diffuso e non specializzato.* L'uso comprende funzioni terziarie che non comportino un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti quali: studi professionali, ambulatori, agenzie di intermediazione, filiali di banche e assicurazioni, e piccoli uffici in genere; non ricadenti nella successive categorie "b.1.2". Tale uso è ammesso qualora occupino non oltre il 50% della Sul di unità edilizie nelle quali siano presenti altri usi e comunque non superiore a 200 mq;

b1.2) *Direzionale specializzato.* Comprende funzioni terziarie comportanti un elevato carico urbanistico, per generazione e attrazione di movimenti, quali: sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private; attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, strutture congressuali, sedi fieristiche permanenti, e simili.

L'uso b.1.2 si configura nei seguenti casi:

- quando una delle attività suddette, considerata singolarmente, interessi una Sul superiore a 200 mq;
- quando più attività suddette, nella medesima unità edilizia, interessano complessivamente una Sul superiore a 1000 mq.

In tale uso è ammessa la presenza di uno o più alloggi per il titolare e/o il personale di custodia che occupino una Sul massima complessiva di 300 mq e comunque non più del 10% della Sul destinata alle attività insediate.

### *B2 Funzioni commerciali:*

b2.1) *Esercizi di vicinato:* esercizi commerciali per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari aventi superficie di vendita inferiore a mq 250<sup>1</sup>; ad esso sono assimilate anche mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta.

---

1. Con riferimento alla deliberazione di C.R. n. 1253 del 23/09/1999 e successiva integrazione con deliberazione di C.R. n.653 del 10/02/2005 "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa,...." si riportano i criteri di distinzione degli esercizi commerciali.

#### 1. I due settori merceologici sono i seguenti:

- a) vendita di prodotti alimentari;
- b) vendita di prodotti non alimentari.

#### 2. Le tipologie fondamentali di esercizi commerciali, in termini di classi dimensionali, sono le seguenti:

- a) esercizi di vicinato: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq;
- b) medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 2500 mq;
- c) grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita.

#### 3. Le strutture di vendita medie e grandi si suddividono in:

- a) medio piccole strutture di vendita :gli esercizi e i centri commerciali così come definiti dal D. Lgs. 31/03/98 n. 114 aventi superficie di vendita superiore agli esercizi di vicinato fino a 1500 mq;
- b) medio grandi strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 1500 mq fino a 2500 mq;

b2.2) *Medio piccole strutture di vendita*: esercizi commerciali per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari aventi superficie di vendita superiore a mq 250 e non superiore a mq 1500. In tale uso sono compresi alloggi ed uffici anche separati ma funzionali alla conduzione dell'azienda; la Sc complessiva risultante dalla somma delle superfici degli alloggi e/o uffici non potrà eccedere i 200 mq e non potrà essere superiore al 50% della superficie destinata all'uso commerciale. Gli alloggi e/o gli uffici saranno legati all'uso commerciale con vincolo trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari e non potranno essere trattati separatamente dall'immobile principale.

b2.3) *Medio grandi strutture di vendita non alimentari*: esercizi commerciali per la vendita di prodotti non alimentari aventi superficie di vendita superiore a mq 1500 e non superiore a mq 2500. In tale uso sono compresi alloggi ed uffici anche separati ma funzionali alla conduzione dell'azienda; la Sc complessiva risultante dalla somma delle superfici degli alloggi e/o uffici non potrà eccedere i 200 mq e non potrà essere superiore al 50% della superficie destinata all'uso commerciale. Gli alloggi e/o gli uffici saranno legati all'uso commerciale con vincolo trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari e non potranno essere trattati separatamente dall'immobile principale.

b2.3.1) *Medio grandi strutture di vendita alimentari*: esercizi commerciali per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari aventi superficie di vendita superiore a mq 1500 e non superiore a mq 2500. In tale uso sono compresi alloggi ed uffici anche separati ma funzionali alla conduzione dell'azienda; la Sc complessiva risultante dalla somma delle superfici degli alloggi e/o uffici non potrà eccedere i 200 mq e non potrà essere superiore al 50% della superficie destinata all'uso commerciale. Gli alloggi e/o gli uffici saranno legati all'uso commerciale con vincolo trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari e non potranno essere trattati separatamente dall'immobile principale.

b2.4) *Grandi strutture di vendita non alimentari*: esercizi commerciali per la vendita di prodotti non alimentari aventi superficie di vendita superiore a mq 2500. In tale uso sono compresi alloggi ed uffici anche separati ma funzionali alla conduzione dell'azienda; la Sc complessiva risultante dalla somma delle superfici degli alloggi e/o uffici non potrà eccedere i 200 mq e non potrà essere superiore al 50% della superficie destinata all'uso commerciale. Gli alloggi e/o gli uffici saranno legati all'uso commerciale con vincolo trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari e non potranno essere trattati separatamente dall'immobile principale.

b2.4.1) *Grandi strutture di vendita alimentari*: esercizi commerciali per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari aventi superficie di vendita superiore a mq 2500. In tale uso sono compresi alloggi ed uffici anche separati ma funzionali alla conduzione dell'azienda;

la Sc complessiva risultante dalla somma delle superfici degli alloggi e/o uffici non potrà eccedere i 200 mq e non potrà essere superiore al 50% della superficie destinata all'uso commerciale. Gli

---

c) grandi strutture di vendita di livello superiore: le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4500mq di superficie di vendita e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq di superficie di vendita.

4. Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. 114/98, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine, e quei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

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

6. Si definisce centro commerciale una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

7. Per quanto non specificato in questa nota si rimanda alla citata deliberazione regionale.

alloggi e/o gli uffici saranno legati all'uso commerciale con vincolo trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari e non potranno essere trattati separatamente dall'immobile principale.

b2.5) *Commercio al dettaglio di carburanti*: per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia; alla funzione di distribuzione carburanti può essere associata la vendita di accessori e articoli per gli autoveicoli, servizi di lavaggio e di assistenza ai veicoli, pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande.

b2.6) *Pubblici esercizi*. Sono compresi in tale uso ristoranti, pizzerie, osterie, trattorie, bar, pub, pianobar e discopub; sono esclusi locali quali discoteche e attività rumorose o con alto concorso di pubblico. Fanno parte dell'uso gli spazi destinati al pubblico e gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino.

b2.7) *Commercio al dettaglio ambulante* su aree pubbliche e in mercati rionali, ai sensi della L. 28/3/1991 n. 112, art. 1 comma 2 lettere a) e b), e comma 3.

b2.8) *Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso*; comprende edifici e aree adibite allo stoccaggio temporaneo di merci per lo svolgimento di attività commerciali all'ingrosso. Sono compresi in tale uso magazzini, depositi frigoriferi e strutture assimilabili purché non siano connessi ad altra attività produttiva, con i relativi uffici e spazi di esposizione. Nell'uso sono compresi anche i relativi spazi tecnici, di supporto e di servizio. In tale uso sono compresi uno o più alloggi funzionali alla conduzione dell'azienda; la Sc complessiva risultante dalla somma delle superfici di ciascun alloggio non potrà eccedere i 200 mq e non potrà essere superiore al 50% della superficie destinata all'uso commerciale. Gli alloggi saranno legati all'uso commerciale con vincolo trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari e non potranno essere trattati separatamente dall'immobile principale.

### **B3 Funzioni artigianali di servizio:**

L'uso comprende strutture compatibili con contesti urbani a carattere residenziale o misto che occupino una superficie utile lorda non superiore a mq 300 per ogni esercizio; qualora la singola attività occupi una superficie maggiore di mq 300 essa ricade fra le funzioni disciplinate dal successivo punto c1;

b3.1) *Servizi per la persona*. L'uso comprende funzioni volte al soddisfacimento di esigenze individuali quali: la confezione e riparazione di indumenti, calzature e altri accessori personali, la cura della persona (barbieri, parrucchieri, estetisti e simili), ed altre funzioni assimilabili.

b3.2) *Servizi per la casa*. L'uso comprende laboratori e spazi per la riparazione, manutenzione e/o sostituzione di impianti, condutture, infissi, finiture, elettrodomestici, suppellettili domestiche e simili, quali laboratori di falegname, fabbri, idraulici, elettricisti e simili.

b3.3) *Altri servizi*. L'uso comprende laboratori e officine destinati ad attività di servizio compatibili con un contesto urbano a carattere prevalentemente residenziale, ad esclusione di quelle indicati agli usi b3.1 e b3.2. I requisiti di compatibilità debbono essere accertati dalle autorità competenti e sono definiti come segue:

- assenza di rischi di incendio o scoppio che possano coinvolgere il contesto;
- assenza di emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14 novembre 1997;
- assenza di produzione di rifiuti pericolosi;
- scarico delle acque in fognatura entro gli standard stabiliti dall'ente gestore;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione;
- assenza di emissioni assoggettabili al DPR 203/88.

### **B4 Funzioni di servizio di interesse generale:**

b4.1) *attrezzature per servizi sociali di base*. L'uso comprende gli spazi, gli edifici e le aree ove vengono erogati alla generalità della popolazione di un comune o frazione o quartiere i servizi

civili, sociali, assistenziali, religiosi, scolastici e ricreativi di base. Ai fini urbanistici si suddividono nei seguenti sotto tipi:

1. *attrezzature e spazi di interesse comune*: sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), servizi per le imprese e simili;
2. *attrezzature religiose*: luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose;
3. *scuole dell'obbligo e per i servizi pre-scolastici*: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica;
4. *attrezzature e spazi per lo svago e il riposo*: comprendono le aree a verde e a parco e le relative attrezzature e opere di arredo.

b4.2) *attrezzature sanitarie*. L'uso comprende ospedali, case di cura e ambulatori aventi una SU superiore a 200 mq; stabilimenti di fisioterapia, elioterapia e simili, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrati in esse;

b4.3) *attrezzature culturali*: comprendono strutture museali ed espositive, biblioteche, mediateche cinema, teatri e simili. In tale uso è compresa l'eventuale presenza di usi b2.1 e b2.6 purché la loro Sc non superi il 10% della Sc complessiva;

b4.4) *istruzione superiore ed universitaria*. L'uso comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi universitarie e per la formazione post universitaria, gli enti e i centri di ricerca connessi con l'istituzione universitaria;

b4.5) *attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero*. L'uso comprende, sale da ballo, discoteche, parchi giochi, sale giochi e altre strutture simili destinate prevalentemente ad una funzione di intrattenimento. Sono compresi eventuali pubblici esercizi interni nonché un alloggio di custodia di Sc non superiore a 200 mq nel caso di interventi con Sul complessiva destinata all'uso superiore a 2000 mq;

b4.6) *attrezzature e impianti sportivi di interesse generale*. L'uso comprende edifici, strutture e aree attrezzate destinate all'esercizio della pratica sportiva aperte alla fruizione pubblica, quali: palestre, piscine, palazzetti dello sport, impianti diversi con coperture fisse o smontabili e simili. Sono compresi eventuali pubblici esercizi interni nonché un alloggio di custodia di Sc non superiore a 200 mq ;

b4.7) *attrezzature e impianti sportivi specializzati*: L'uso comprende strutture e aree specificamente attrezzate per l'esercizio di particolari pratiche sportive, lo svolgimento di competizioni, manifestazioni e spettacoli sportivi. In tale uso è ammessa la presenza di servizi strettamente funzionali allo svolgimento della pratica sportiva ; sono compresi eventuali pubblici esercizi interni nonché un alloggio di custodia di Sc non superiore a 200 mq;

b4.8) *attrezzature e impianti per gli sport nautici*. Sono comprese in tale uso le attrezzature per il rimessaggio e ricovero di natanti da diporto, caratterizzate da un uso turistico-ricreativo, con caratteristiche anche integrative delle strutture portuali propriamente dette. Sono altresì compresi gli approdi e le strutture propriamente portuali comprendenti specchi acquei e servizi a terra atti a garantire l'ormeggio in sicurezza ed un'adeguata assistenza tecnica e turistica.

b4.9) *stabilimenti balneari*. Sono comprese in tale uso le costruzioni temporanee ad uso balneare, legittimamente in essere alla data di adozione del PRG e/o realizzate in attuazione del Piano dell'Arenile ai sensi dell'art. 33 LR 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

### C) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili

c1) *Artigianato produttivo e di servizio*. L'uso comprende strutture compatibili con contesti urbani a carattere residenziale o e che occupino una Sul superiore a 300 mq per esercizio. I requisiti di compatibilità debbono essere accertati dalle competenti autorità e vengono definiti come segue:

- assenza di rischi di incendio o scoppio che possano coinvolgere il contesto;
- assenza di emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14 novembre 1997;
- assenza di produzione di rifiuti pericolosi;
- scarico delle acque in fognatura entro gli standard stabiliti dall'ente gestore;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione;
- assenza di emissioni assoggettabili al DPR 203/88.

In tale uso sono compresi alloggi ed uffici anche separati ma funzionali alla conduzione dell'azienda; la Sc complessiva risultante dalla somma delle superfici degli alloggi e/o uffici non potrà eccedere i 250 mq e non potrà essere superiore al 50% della superficie destinata all'uso produttivo. Gli alloggi e/o gli uffici saranno legati all'uso produttivo con vincolo trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari e non potranno essere trattati separatamente dall'immobile principale.

c2) *Manifatturiere industriali e artigianali*. L'uso comprende destinazioni d'uso che richiedono edifici, strutture, impianti tecnologici e aree specificamente adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché le funzioni terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali: ricerca, progettazione e sperimentazione; confezionamento, imballaggio, immagazzinamento e stoccaggio; esposizione, commercializzazione; assistenza tecnica alla clientela. In tale uso sono compresi alloggi ed uffici anche separati ma funzionali alla conduzione dell'azienda; la Sc complessiva risultante dalla somma delle superfici degli alloggi e/o uffici non potrà eccedere i 250 mq e non potrà essere superiore al 25% della superficie destinata all'uso produttivo. Gli alloggi e/o gli uffici saranno legati all'uso produttivo con vincolo trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari e non potranno essere trattati separatamente dall'immobile principale.

c3) *Manifatture industriali o artigianali del settore agroalimentare, itticolo e conserviero*. L'uso comprende destinazioni d'uso che richiedono edifici, impianti, strutture tecnologiche e aree specificamente adibite alla raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici itticoli e loro derivati, incluse le funzioni terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo. Comprende inoltre le funzioni di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola e itticola. In tale uso sono compresi alloggi ed uffici anche separati ma funzionali alla conduzione dell'azienda; la Sc complessiva risultante dalla somma delle superfici degli alloggi e/o uffici non potrà eccedere i 250 mq e non potrà essere superiore al 25% della superficie destinata all'uso produttivo. Gli alloggi e/o gli uffici saranno legati all'uso produttivo con vincolo trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari e non potranno essere trattati separatamente dall'immobile principale.

c4) *Allevamenti zootecnici di tipo intensivo*. L'uso comprende edifici, impianti, strutture tecnologiche e aree specificamente adibite ad allevamenti zootecnici definiti industriali (ossia non aziendali) ai sensi della LR 29.01.1983 n. 7 e successive modificazioni e integrazioni. Sono comprese inoltre le attività di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale. In tale uso sono compresi alloggi ed uffici anche separati ma funzionali alla conduzione dell'azienda; la Sc complessiva risultante dalla somma delle superfici degli alloggi e/o uffici non potrà eccedere i 250 mq e non potrà essere superiore al 25% della superficie destinata all'uso produttivo. Gli alloggi e/o gli uffici saranno legati all'uso produttivo con vincolo trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari e non potranno essere trattati separatamente dall'immobile principale.

c5) *Allevamenti itticoli*. L'uso comprende edifici, impianti, superfici umide e specchi d'acqua destinati all'itticoltura e all'acquacultura. Sono comprese inoltre le attività di conservazione,

trattamento e alienazione dei prodotti ittici fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale. In tale uso è compresa l'eventuale presenza di un alloggio per il titolare dell'azienda o il custode con Sc non superiore a 200 mq oltre agli spazi necessari per la gestione tecnica ed amministrativa dell'azienda.

c6) *Cave*. L'uso comprende impianti ed aree destinate all'estrazione di materiali da cave.

c7) *Recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami, liquami e rottami* (metallici o non metallici). L'uso comprende aree e impianti per lo stoccaggio e il trattamento di rifiuti urbani o industriali e di biomasse;

c8) *Depositi all'aperto*. L'uso comprende aree e impianti per il deposito ed esposizione all'aperto di materiali (edili, ferrosi, inerti e simili) non nocivi e non polverosi. In tale uso sono ammesse costruzioni temporanee di ricovero aperte su tutti i lati (tettoie e simili), con strutture smontabili e asportabili e fondazioni superficiali.

c9) *Rimessaggio di roulotte, caravan, camper etc.* L'uso comprende aree o immobili destinati a rimessaggio e manutenzione di autoveicoli e rimorchi da campeggio. In tale uso è compresa l'eventuale presenza di un alloggio per il titolare dell'azienda o il custode con Sc non superiore a 200 mq.

c10) *Rottamazione di veicoli a motore*. L'uso prevede aree destinate ad accogliere impianti per la demolizione di autoveicoli in disuso destinati alla rottamazione. In tale uso è compresa l'eventuale presenza di uffici per la conduzione dell'azienda per una Sc non superiore a mq 200.

c11) *Depositi di materiale infiammabile*. L'uso comprende aree destinate ad accogliere depositi di gas di petrolio liquefatti contenuti in recipienti portatili (es. bombole) con una capacità massima di stoccaggio pari a 5000 kg.

#### D) Funzioni agricole

d1) *Abitazioni degli imprenditori agricoli* e dei lavoratori dipendenti delle aziende agricole e zootecniche, e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, piccoli depositi, centrali termiche e impianti tecnici simili connessi all'uso abitativo). Ai fini urbanistici si suddividono nei seguenti sottotipi:

1. Abitazioni per i nuclei famigliari dei coltivatori diretti proprietari ed affittuari, come individuati dagli artt. 2083 e 2135 del Codice Civile;
2. Abitazioni per nuclei familiari di consanguinei fino al secondo grado di parentela che forniscono lavoro in azienda a tempo pieno o a tempo parziale ("famigliari coadiuvanti");
3. Abitazioni per gli imprenditori agricoli come individuati dall'art. 2135 del Codice Civile, non aventi le caratteristiche di coltivatore diretto;
4. Abitazioni per il personale dipendente in possesso di un contratto a tempo indeterminato con l'azienda agricola (salariati fissi o dirigenti d'azienda agricola);

d2) *Costruzioni e attrezzature a servizio dello svolgimento delle attività produttive agricole* aziendali o interaziendali. Comprendono allevamenti aziendali o interaziendali (come definiti all'art. 6 della LR 29.01.1983, n. 7), allevamenti per autoconsumo, depositi per attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, prodotti agricoli e simili, rimesse per macchine agricole, fienili, e relative pertinenze e strutture tecnologiche quali silos, serbatoi, lagoni di accumulo, e simili; edifici di servizio di attività di piscicoltura e di aziende faunistico venatorie. Ai fini urbanistici si suddividono nei seguenti sottotipi:

1. *Fabbricati di servizio, depositi di materiali e prodotti agricoli, rimesse per macchine ed attrezzi destinati alla produzione*. Tale uso comprende depositi di attrezzi e di materiali connessi con l'esercizio dell'attività agricola, rimesse per macchine agricole, ed analoghe costruzioni assimilabili, al servizio di aziende singole od associate;
2. *Allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo* delle famiglie residenti nell'azienda; tale uso comprende anche piccoli ricoveri per allevamento zootecnico, di

- dimensione non superiore a: 100 mq se per bovini o equini, 50 mq se per animali di bassa corte, 30 mq se per suini;
3. *Attività zootecniche aziendali* come definite dall'art. 6 della LR 29/1/1983 n.7 e relative pertinenza e fabbricati di servizio (sala mungitura, lagoni di accumulo dei liquami, e simili); Tale uso comprende allevamenti zootecnici di dimensione superiore a quella prevista dal precedente punto 2, aventi carattere aziendale o interaziendale (tale carattere ricorre quando l'alimentazione del bestiame è effettuata per il 25% con foraggio di produzione aziendale; tale condizione deve essere attestata dal richiedente con idonea dichiarazione. Sono assimilabili alla categoria suddetta anche l'allevamento e il pensionamento-ricovero di animali domestici (cani, gatti). Sono compresi nell'uso anche gli edifici di servizio, depositi, uffici ed eventuali alloggi per il personale, per questi ultimi sino ad occupare una Sc massima complessiva di 240 mq;
  4. *Attività zootecniche aziendali* (ad esclusione di quelle previste dall'art. 6 della LR 29/1/1983 n. 7), di tipo industriale, connesse all'utilizzazione del suolo agricolo e svolte da imprenditori agricoli, comprensive dei relativi fabbricati di servizio (voliere per selvatici, allevamenti di lombrichi e simili);
  5. *Attività di trasformazione, conservazione condizionata, e alienazione dei prodotti agricoli e ittici*: in tale uso sono compresi impianti per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, zootecnici e ittici (cantine sociali o aziendali, disidratatori, caseifici sociali o aziendali, impianti frigoriferi, e simili) annessi ad aziende o consorzi di aziende che lavorano prevalentemente prodotti propri, centri aziendali di servizio alle aziende agricole per lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli e le relative strutture complementari, comprese le abitazioni per il personale di custodia queste ultime con una Sc massima complessiva di 200 mq;
  6. *Coltivazioni in serre*, con strutture fisse per colture intensive di tipo aziendale comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche); sono ammesse strutture di servizio per custodia e vendita dei prodotti con Sc max = mq 100.
  7. *Impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo*: In tale uso sono comprese le strutture per impianti tecnici e tecnologici quali silos, depositi, serbatoi, rimesse ed officine per macchine agricole, etc., non appartenenti ad una specifica azienda agricola; è compreso inoltre un alloggio per il titolare o il personale di custodia con una Sc massima di mq 200.

#### E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

e1) *Alberghi e pensioni*, come definite dall'art. 6, L n. 217/1983 e dall'art. 5 della LR n. 16/2004. L'uso prevede che almeno il 20 % del V sia destinato a spazi di servizio e per la gestione quali: hall, spazi di soggiorno, bar, sale da pranzo, sale di riunione ed altri locali destinati allo svago e alla ricreazione, nonché uffici amministrativi, cucine, lavanderie e simili. In tale uso è ammessa l'eventuale presenza di pubblici esercizi b2.6 e di usi commerciali b2.1 interni che possono essere computati come spazi di servizio;

e2) *Motels*, come definiti dall'art. 6, L n. 217/1983 e dall'art. 5 della LR n. 16/2004. L'uso prevede che almeno il 20 % del V sia destinato a spazi di servizio e per la gestione. L'uso prevede che almeno il 25 % del VU sia destinato a spazi di servizio e per la gestione quali hall, spazi di soggiorno, bar, sale da pranzo, sale di riunione ed altri locali destinati allo svago e alla ricreazione, nonché uffici amministrativi, cucine, lavanderie e simili. In tale uso è obbligatoria la presenza di spazi destinati all'assistenza tecnica e alla manutenzione di autovetture e imbarcazioni ed è ammessa la presenza di pubblici esercizi b2.6 e usi commerciali b2.1 e b2.5 interni che possono essere computati come spazi di servizio.



e3) *Villaggi - albergo*, come definiti dall'art. 6, L. n. 217/1983 e dall'art.5 della LR n. 16/2004. L'uso prevede che almeno il 20 % del V sia destinato a spazi di servizio e per la gestione. In tale uso è previsto in insediamenti a gestione unitaria, anche articolati in più complessi edilizi, dotati di spazi di servizio comuni quali hall, spazi di soggiorno, bar, sale da pranzo, sale di riunione, ed altri locali destinati allo svago, alla ricreazione e alla cura della persona (saune, piscine coperte e simili), nonché uffici amministrativi, cucine, lavanderie e simili. L'insediamento deve avere le seguenti caratteristiche:

- SU dei servizi comuni non inferiore al 10% della SU complessiva;
- RC non superiore al 20% della SF;
- almeno il 50% della superficie scoperta deve essere sistemata a parco; il resto deve essere attrezzata con spazi per l'esercizio di pratiche sportive (piscina, campi di tennis e simili), aree gioco e spazi e strutture di ritrovo e svago all'aperto.

e4) *Residenze turistico-alberghiere*, come definite dall'art. 6, L. n. 217/1983 e dall'art. 5 della LR n. 16/2004. L'uso prevede che almeno il 20 % del V sia destinato a spazi di servizio e per la gestione. L'uso comprende "residence", alloggi in multiproprietà e simili, in insediamenti a gestione unitaria, anche articolati in più complessi edilizi, dotati di servizi comuni quali: hall, spazi di soggiorno, bar, sale da pranzo, sale di riunione, ed altri locali destinati allo svago, alla ricreazione e alla cura della persona (saune, piscine coperte e simili), nonché uffici amministrativi, cucine, lavanderie e simili. L'insediamento deve rispettare i parametri minimi fissati dalla legge ed avere inoltre le seguenti caratteristiche:

- Sc dei servizi comuni non inferiore al 10% della Sc complessiva;
- almeno il 50% della superficie scoperta deve essere attrezzato con spazi per l'esercizio di pratiche sportive (piscina, campi di tennis e simili), spazi e strutture di ritrovo e svago all'aperto.

e5) *Campeggi e Villaggi turistici all'aria aperta, Villaggi Turistici*, come definiti dall'art. 6, commi 2 e 3, della LR n. 16/2004 e dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 2150 del 2004 nonché dall'art. 16 delle Norme di Attuazione del PTCP, nel cui novero devono essere ricompresi anche gli "insediamenti turistici all'aria aperta" di cui all'art. 54, punto 3.3 del P.R.G., in quanto definizione tipologica non altrimenti identificabile nella citata LR 16/04.

In attesa di eventuale variazione delle N.T.A. del P.R.G. per una più estesa ed opportuna trattazione di tale tipologia, è consentita la trasformazione da campeggio a villaggio turistico unicamente mediante installazione di Unità Abitative Mobili (maxicaravan, mobilehouse e simili) che, in eventuale associazione con le Unità Abitative Fisse, esistenti, determinino l'occupazione di un numero di piazzole superiore al 35% della dotazione complessiva. In tal caso dovrà essere apportata variazione alla denuncia di classifica e dimostrato il rispetto di tutte le condizioni dettate dalla LR 16/04 ed s.m.i.

Gli interventi che riguardano gli impianti ricettivi compresi nella definizione del presente punto debbono essere conformi alle disposizioni dell'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C.P.

In relazione agli indici ed ai parametri ai quali dovranno adeguarsi gli interventi ad essi relativi, così come indicato dall'art. 54, punto 3.2, per la formazione delle strutture di servizio di uso comune o a valenza logistica per le Unità Abitative Fisse (U.A.F.) nonché per ogni struttura fissa finalizzata alla gestione dell'attività, si assumono i seguenti parametri:

- Uf di 0,07 mq/mq, riferito alla superficie del complesso quale figura nelle tavole di P.R.G., intesa come Superficie fondiaria;
- Hmax ≤ mt. 5,00 misurati alla gronda, salvo situazioni esistenti che rimangono confermate nelle condizioni di fatto, anche nel caso di ampliamenti;
- Inoltre il limite di altezza massimo si intende collegato al limite tipologico di edifici ad un piano solo; sono ammesse sopraelevazioni unicamente nelle U.A.F. esistenti che necessitano

di essere adeguate ai parametri dimensionali della LR 16/04 e successivi atti tecnici collegati, e negli uffici reception e direzione per ampliarne la funzionalità;

- Nel caso di coperture per attrezzature sportive e ricreative di tipo collettivo costituite da strutture aperte e leggere quali, a mero titolo di esempio, tensostrutture, tendostrutture, manti di tessuto tesi su strutture reticolari, potranno essere ammesse altezze maggiori, in ogni caso non superiori a mt. 9,00 al colmo;
- Distanza minima dalle strade = m. 5,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato, salvo situazioni esistenti che rimangono confermate nelle condizioni di fatto;
- Distanza minima dai confini di zona = m. 5,00, salvo situazioni esistenti che rimangono confermate nelle condizioni di fatto;
- Distanza minima dai confini di proprietà = m. 5,00, salvo situazioni esistenti che rimangono confermate nelle condizioni di fatto;

Rimangono esclusi dall'applicazione dell'Uf di cui sopra le installazioni tecnologiche, quali, a mero titolo di esempio, autoclavi, cabine elettriche, centrali termiche, tettoie per parcheggi attrezzati anche con pannelli fotovoltaici.

Le Unità Abitative Fisse (U.A.F.), la cui superficie utile ed altre caratteristiche si uniformano interamente ai parametri dettati dalla LR 16/04 ed atti tecnici di indirizzo ad essa collegati, non comportano aumento di carico urbanistico e pertanto non richiedono per tali adeguamenti cessioni/monetizzazione di standard.

L'adeguamento delle U.A.F. esistenti alla data di approvazione del presente atto agli standard fissati da norme regionali o statali, può, ove necessario, essere effettuato in deroga all'indice di 0,07 mq/mq. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle reti tecnologiche sono assoggettati alle medesime procedure autorizzative previste dall'art. 6 del DPR n. 380 del 6 giugno 2001, e ss. mm.

I parametri urbanistico edilizi relativi ai villaggi turistici di nuovo impianto di cui all'art. 55, punto 3.2., saranno individuati da apposito articolo delle N.T.A. del P.R.G.

e6) *Centro Vacanza*, come definito dall'art.6, comma 4 della LR n. 16/2004 e dalla Deliberazione di Giunta Regionale n°2150 del 2004, che viene ricompreso anch'esso nell'art. 16 delle Norme di Attuazione del PTCP.

e7) *Residenza turistica e temporanea*. Sono compresi in tale uso gli alloggi localizzati nei centri del litorale, legittimamente in essere alla data d'adozione del PRG destinati ad una fruizione stagionale o temporanea e i relativi spazi di servizio.

e8) *Alloggi e strutture per l'agriturismo o per il turismo rurale e vallivo*. L'uso è previsto in edifici rurali ed è regolato dalla legislazione vigente in materia.

e9) *Capanni fluviali e di valle*. Sono comprese in tale uso le costruzioni temporanee, realizzate con materiali asportabili, ad uso turistico-ricreativo, localizzate lungo le sponde dei canali e nelle zone umide.

e10) *Aree di sosta per il turismo in transito*, come definite dall'art. 7, c. 6 della LR n. 217/1983, dall'art. 15 della LR n. 16/2004 e dalla Deliberazione di Giunta Regionale n°2150 del 2004. L'uso comprende da dieci a trenta piazzole per mezzi di pernottamento mobili (tende, camper, roulotte) e può essere integrato ad altri usi extra-turistici. Esso comporta impianti per servizi igienici e per l'erogazione dell'elettricità, acqua potabile, ecc.

e11) *Campeggi appartenenti a enti o associazioni*, come definiti dall'art. 14 della LR n. 16/2004 e dalla Deliberazione di Giunta Regionale n°2150 del 2004. L'uso comprende campeggi non aperti al pubblico, appartenenti ad enti, associazioni, cooperative, che possono ospitare unicamente soci o dipendenti dei suddetti organismi e i loro famigliari. Per quanto attiene i requisiti dimensionali e funzionali e la capacità edificatoria dell'intera area destinata a tale uso, si fa riferimento a quanto previsto nella Deliberazione di Giunta Regionale sopracitata.

e12) *Tende per "Glamping"*. Per "glamping" (acronimo per glamour camping) si intende una forma di turismo naturalistico ovvero una nuova concezione di campeggio in grado di coniugare l'offerta

turistica ad alto livello con la naturalità del sito e il basso impatto ambientale. Tale attività consiste nella collocazione di particolari "tende" calate in un sito dalle forti connotazioni naturalistiche. Le strutture, comprensive dei relativi servizi igienici, devono essere appoggiate su piattaforme in legno del tutto removibili e quindi in accordo con la necessità di salvaguardia del sito non devono lasciare segni tangibili al loro passaggio. In assenza di una normativa regionale e nelle more della definizione della stessa, le tende per il glamping sono equiparate alle case mobili di cui alla L.R. 16/2004 e s.m.i. consentita l'installazione di tali tende altresì sulle piazzole previste nell'ambito dell'attività di agriturismo di cui alla L.R. 4/2009 e s.m.i.. Le attrezzature per l'ospitalità possono essere di proprietà dell'ospite o, in deroga rispetto alla vigente normativa regionale ed in particolare dell'art. 8 della DGR 987/2011, installate fisse al suolo dall'imprenditore.

#### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

f1) *Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.* L'uso comprende infrastrutture lineari, strutture tecnologiche, aree attrezzate e costruzioni per la mobilità delle persone e delle merci, quali:

- strade e spazi di sosta;
- autostazioni;
- autoporti e interporti;
- sedi, impianti e depositi per il trasporto pubblico;
- aree attrezzate per la sosta di camper e roulotte;
- piste ciclabili e percorsi pedonali in sede propria;
- impianti e stazioni ferroviarie;
- idrovie e canali navigabili;
- stazioni marittime;
- approdi fluviali.

f2.1) *Parcheggi pubblici in sede propria.* Comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni e sono riservati ai titolari, addetti o utenti di tali altre funzioni.

f2.2) *Parcheggi pubblici naturalistici:* aree di sosta per autoveicoli realizzate con sistemi costruttivi di ridotto impatto ambientale in prossimità di zone di interesse naturalistico.

f3) *Approdi e servizi portuali:* In tale uso sono comprese l'acqua portuale, le aree pubbliche e di uso pubblico destinate a banchina (per una profondità non superiore a m 50 m dal ciglio e comunque secondo eventuali indicazioni grafiche delle tavole di PRG), nonché le aree di servizio e di accesso alle banchine.

f4) *Aree per attrezzature e impianti portuali.* L'uso comprende le aree e le attrezzature destinate alla movimentazione, al carico, al deposito, alla conservazione e commercializzazione nonché alla manipolazione delle merci. Comprende inoltre le strutture necessarie alle attività cantieristiche di costruzione e manutenzione delle imbarcazioni, gli impianti relativi allo svolgimento delle attività portuali, gli edifici per attività amministrative e commerciali, le superfici operative per il rimessaggio e le aree di parcheggio.

#### G) Funzioni speciali

g1) *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.* L'uso comprende sedi e attrezzature di Amministrazioni provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza e simili;

g2) *Attrezzature cimiteriali*. L'uso comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi;

g3) *Strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio*. L'uso comprende edifici, strutture tecnologiche, aree attrezzate, e infrastrutture lineari per la produzione di energia, per la captazione, trasporto, trattamento e distribuzione di fonti energetiche, di acqua, di informazioni, per la raccolta, lo stoccaggio e il trattamento di rifiuti solidi, liquidi e gassosi.

g4) *Opere per la tutela idrogeologica*; comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.

g5) *Aree attrezzate per fiere e feste temporanee*, spettacoli viaggianti, luna park nel rispetto di quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia.

## **Articolo 12 - Criteri generali relativi ai tipi d'Intervento**

**(modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 31/08/2006)**

**(modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 26/03/2015)**

**(modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 29/04/2016)**

1. Gli interventi significativi dal punto di vista della pianificazione urbanistica e delle procedure di controllo edilizio a scala comunale sono classificati in una serie di tipi di intervento, ciascuno dei quali è definito nei punti seguenti del successivo articolo.

2. Gli interventi non compresi nei tipi definiti nel successivo articolo non sono considerati significativi nel campo di competenza della pianificazione urbanistica comunale e del controllo edilizio.

3. La classificazione dei tipi di intervento edilizio è effettuata sulla base della diversa qualità ed entità delle modificazioni che l'intervento determina su una serie di misure e caratteristiche (parametri) che definiscono l'oggetto, mentre prescinde dalle finalità dell'intervento, dalle sue metodologie e tecnologie, dalla sua onerosità, così come da giudizi relativi al valore (culturale, storico, ambientale o altro) dell'oggetto stesso o delle modificazioni che l'intervento determina.

4. Gli eventuali limiti con cui i diversi tipi di intervento sono ammissibili nelle diverse situazioni territoriali e condizioni sono dettati dal PRG o dai suoi strumenti attuativi. Con riferimento a particolari situazioni territoriali e/o a particolari costruzioni a cui è riconosciuto un interesse storico, ambientale o testimoniale, il PRG detta inoltre le finalità e le metodologie a cui gli interventi edilizi si devono attenere; tali finalità e metodologie danno luogo ad una classificazione delle "categorie di tutela" di cui ai successivi articoli.

5. Per tutti gli interventi edilizi eseguiti su edifici condominiali verticali e/o orizzontali e/o sulle aree condominiali, che comportino modifiche all'aspetto esteriore del/dei fabbricato/i o delle aree, dovrà essere presentato un progetto unitario approvato dagli altri proprietari e/o confinanti; questi a loro volta si impegneranno a rispettare il progetto autorizzato in caso di interventi edilizi successivi.

6. Per tutti gli interventi edilizi che comportino modifiche ai prospetti di edifici a schiera o di unità appartenenti a complessi caratterizzati da tipologie edilizie unitarie, dovrà essere presentato un progetto unitario approvato dagli altri proprietari e/o confinanti; questi a loro volta si impegneranno a rispettare il progetto autorizzato in caso di interventi edilizi successivi. Si potrà ovviare alla presentazione del progetto unitario qualora, a seguito di modificazioni, l'edificio a schiera o il complesso edilizio non abbiano conservato l'unitarietà architettonica e/o tipologica originaria

ovvero l'intervento proposto non rilevi ai fini del mantenimento dell'unitarietà. Il proprietario richiedente ed il progettista dovranno asseverare la sussistenza di tale situazione ed assumersi l'integrale responsabilità nei confronti di eventuali danni o diminuzione di godimento o di valore alle altrui proprietà che potrebbero derivare dalla realizzazione dell'intervento.

### **Articolo 13 - Interventi Urbanistici (modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 26/03/2015)**

Si tratta di interventi che comportano cambiamenti dello stato di diritto dei suoli, con eventuali modifiche agli usi alle funzioni e allo stato fisico degli immobili. Essi comprendono:

#### a.1 - Nuova Urbanizzazione (NU)

1. Costituisce intervento di nuova urbanizzazione una sequenza di azioni urbanistiche e di atti giuridico-amministrativi che interessano aree totalmente o prevalentemente inedificate e non dotate, se non parzialmente, di urbanizzazioni, per trasformarle in aree edificabili. L'intervento di nuova urbanizzazione contempla la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalle presenti norme e dagli elaborati di progetto del PRG, il frazionamento dei terreni in lotti a scopo edificatorio (di cui all'art. 18 della L. 47/85 e successive modifiche e integrazioni) e l'eventuale formazione di comparti edificatori.

2. Gli interventi di nuova urbanizzazione si attuano esclusivamente per approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure.

La definizione di ristrutturazione urbanistica è riportata nell'allegato alla L.R. 30/07/2015 n. 15, come modificato con DL n. 133/2014 convertito con modificazioni dalla L n. 164/14, che qui si intende esplicitamente richiamato.

### **Articolo 14 - Interventi Edilizi (modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 31/08/2006) (modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 26/03/2015)**

Si tratta di interventi relativi alle unità edilizie che comportano cambiamenti allo stato fisico degli immobili senza modificare necessariamente lo stato di diritto dei suoli, degli edifici e degli altri manufatti che compongono l'unità edilizia.

Gli interventi edilizi sono elencati nell'allegato alla L.R. 30/07/2015 n. 15, come modificato con DL n. 133/2014 convertito con modificazioni dalla L n. 164/14, che qui si intende esplicitamente richiamato.

#### a1 - Ampliamento (AM)

1. Per le costruzioni in generale, diverse dagli edifici, costituisce intervento di ampliamento di una costruzione esistente, quell'intervento che comporta la realizzazione di nuove porzioni di costruzione che vanno ad incrementare il sedime o l'altezza totale della costruzione preesistente. Nel caso di edifici costituisce intervento AM qualunque intervento che va ad incrementare la sagoma dell'edificio preesistente. Rientra nel concetto di Ampliamento di un edificio (inteso in senso lato come ampliamento dell'unità edilizia) la realizzazione di pertinenze non interrato (ad es. la realizzazione di autorimesse e vani tecnici) anche qualora tali pertinenze siano realizzate in posizione staccata dall'edificio preesistente, purché nell'ambito della sua area di pertinenza.

2. L'intervento AM può essere contestuale o no con interventi di manutenzione o ristrutturazione della costruzione preesistente. Qualora si preveda un ampliamento contestualmente ad una ristrutturazione della costruzione preesistente tale da comportarne la totale demolizione e ricostruzione l'insieme costituisce un intervento RI di cui al punto precedente.

3. l'intervento AM è equiparato ad un intervento di nuova costruzione, limitatamente alle porzioni che costituiscono l'ampliamento e agli incrementi che queste determinano sulle misure della costruzione.

#### **Articolo 15 - Altri tipi d'Intervento**

**(modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 31/08/2006)**

**(modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 26/03/2015)**

**(modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 29/04/2016)**

Si tratta d'interventi relativi al cambiamento delle destinazioni d'uso degli immobili che comportino o meno cambiamenti dello stato fisico, e alla modificazione morfologica del suolo:

#### c1 - Cambiamenti delle destinazioni d'uso (CD)

1. Il tipo di l'intervento Cambio d'uso (CD) è definito con riferimento alle costruzioni e alle aree:  
a) con riferimento alle costruzioni costituisce intervento CD il passaggio da una all'altra delle funzioni così come classificate dal PRG ( es. da funzione B1 a funzione B2); la modifica dell'uso nell'ambito del medesimo tipo di funzione non costituisce CD;  
b) nel caso di aree non edificate la realizzazione di un deposito di materiali o di merci a cielo aperto costituisce intervento di CD.

2. Tutti gli altri cambiamenti dell'uso di costruzioni o aree non rientranti nei due casi di cui al comma precedente non sono soggetti a procedure autorizzative di tipo edilizio. In ogni caso non costituisce intervento CD la semplice cessazione dell'uso legittimamente in essere.

3. L'intervento CD può essere riferito ad una intera Unità Edilizia o Unità fondiaria o ad una singola Unità Immobiliare; non riguarda porzioni di U.I.

4. L'intervento di cambio d'uso di una U.E. o di una U.I. può essere associato ad opere che configurano interventi MO, MS, RC, RE, RI, oppure può avvenire senza l'esecuzione di alcuna delle opere che configurano tali interventi.

5. Non si ha CD quando la modifica interessa una superficie inferiore al 30% della SU della UI oppure quando la superficie interessata è inferiore a mq. 30.

#### c3 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti

Negli edifici collocati nel territorio comunale, destinati a residenza per almeno il 25 per cento della superficie utile e che risultino iscritti al catasto alla data del 31 dicembre 2013, è ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla stessa data, anche con la creazione di unità immobiliari funzionalmente autonome, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 06/04/1998 e ss.mm.ii.

a) nelle zone A del centro storico ed in tutti gli edifici classificati come zona A gli interventi di recupero devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde anche se gli edifici non risultano iscritti al catasto;

- b) in tutte le altre zone del territorio il recupero a fini abitativi dei sottotetti potrà comportare, per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima previsto per la zona, modificazioni delle altezze del colmo (per un massimo di metri 1,00) e della linea di gronda (per un massimo di metri 0,50) e delle linee di pendenza delle falde, con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati;
- c) negli edifici che alla data del 31/12/2013 presentavano all'ultimo piano spazi con soppalchi la cui superficie superava il 50% di quella dei locali ospitanti, determinando un nuovo piano ai sensi dell'art. 35 della D.A.L. 279/2010, l'interspazio esistente tra il calpestio di tale piano e l'intradosso della copertura non piana dell'edificio (art. 34 della D.A.L. 279/10) può essere considerato sottotetto e può essere recuperato ai fini abitativi in applicazione della citata L.R. 11/98. Se l'intervento viene attuato con opere si dovrà rispettare quanto previsto dall'art. 2 comma 2 quater della legge.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo si applica quanto previsto dalla L.R. 06/04/1998 n. 11 come modificata ed integrata dalla L.R. 30/05/2014 n. 5.

## **Articolo 16 - Opere di urbanizzazione**

1. Sono opere di urbanizzazione primaria poste a diretto servizio dell'insediamento:

- le strade e gli spazi di sosta e parcheggio pubblico;
- le reti fognarie e gli impianti di depurazione;
- il sistema di distribuzione dell'acqua;
- il sistema di distribuzione di energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- la pubblica illuminazione;
- il verde attrezzato di vicinato;
- gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al servizio diretto dell'insediamento.

2. Sono opere di urbanizzazione secondaria tutte le attrezzature, infrastrutture ed impianti che non sono solo a diretto servizio di uno specifico insediamento, ma che rivestono anche un interesse collettivo ed un'utilizzazione pubblica di carattere generale:

- gli asili nido e le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere o di frazione;
- le delegazioni comunali;
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
- gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- i parcheggi pubblici di interesse generale.

3. Sono opere di urbanizzazione generale gli allacciamenti ai pubblici servizi e le infrastrutture indotte a carattere generale.

## **Articolo 17 - Parcheggi**

### 1. Generalità

1. Ai fini del PRG i parcheggi si suddividono in:

- 1) parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria (P1);
- 2) parcheggi pertinenziali di uso privato (P2).

2. In tutti i tipi di parcheggio di cui ai precedenti punti le dimensioni lineari del singolo posto-auto, al netto degli spazi di manovra, non possono essere inferiori a m. 2,25 x 5,0. Ai fini del rispetto legge 24/03/1989 n. 122 la superficie convenzionale di un 'posto auto' comprensiva dei relativi spazi di disimpegno si considera pari a mq. 18. Resta fermo quanto diversamente stabilito dalla Delibera C.R. n.1253 del 23/09/1999 “criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa,....”

3. Le aree destinate a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, secondo le quantità di edificazione ammesse dal PRG o dai Piani Urbanistici attuativi.

4. I parcheggi pubblici o ad uso pubblico, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati e sistemati ai sensi delle presenti norme.

## 2. Parcheggi pubblici (P1)

1. Sono aree o costruzioni adibite al parcheggio di veicoli, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili).

2. I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.

3. I parcheggi di urbanizzazione parametrici sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione sono individuate nella misura prescritta dal successivo art. 18.

4. Ai fini della distanza dal confine di zona, non si tiene conto dei parcheggi di urbanizzazione facendo riferimento solo al confine stradale.

5. I parcheggi di urbanizzazione d'intervento pubblico sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive. Tali parcheggi sono individuati nelle tavole del PRG.

6. I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti (ad esempio i dipendenti del Comune o di un ospedale, e simili), cessano in parte di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi di uso privato.

## 3. Parcheggi pertinenziali di uso privato (P2)

1. Sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli al servizio esclusivo di un determinato insediamento.



2. I parcheggi pertinenziali costituiscono solitamente pertinenze di unità immobiliari destinate ad altri usi (residenza, attività produttiva, servizio. ecc.); in tal caso possono trovarsi nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza, ma possono trovarsi anche in altra area o unità edilizia nelle immediate vicinanze, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio privato pertinenziale.

3. I parcheggi pertinenziali P2 nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo art. 18 non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale; gli eventuali atti di cessione sono nulli.

4. I parcheggi privati P2 possono tuttavia anche costituire unità immobiliari autonome, non pertinenziali, realizzati oltre le quantità minime prescritte; in tal caso non sono soggetti alla norma di cui al comma precedente.

5. I parcheggi P2 possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti. Possono altresì essere realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati entro la sagoma dell'edificio; qualora siano interrati fuori dalla sagoma la relativa soletta di copertura dovrà consentire la formazione di tappeto erboso con cespugli.

6. Le autorimesse possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera.

#### **Articolo 18 - Dotazioni di parcheggi privati (P2) (modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 31/08/2006)**

1. In tutti gli interventi edilizi NC, RI, AM, nonché negli interventi CD e RE qualora comportino un aumento di Carico Urbanistico, devono essere realizzati in aggiunta ai parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria (P1), di cui al successivo articolo, spazi di parcheggio privato, nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla seguente tabella, che fa parte integrante del presente articolo.

2. Negli interventi di ampliamento (AM) le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla SU aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto.

3. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui alla tabella, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.

4. Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.

5. Nel caso di intervento di cambio d'uso (CD) di un'unità immobiliare, quando per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi privati pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente, l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per tutti gli usi previsti nell'unità edilizia.

6. Nel caso di intervento di CD di una unità immobiliare, quando per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi privati pari o inferiore all'uso precedente l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi privati nella misura minima prescritta.

7. Nei parcheggi andranno previsti spazi specificamente attrezzati anche per la sosta di biciclette nella misura di un posto bici per ogni due posti auto.

8. Per gli edifici ad uso abitativo esistenti è consentita la costruzione di una autorimessa per ogni alloggio, a condizione che ne sia privo alla data di adozione della presente variante, anche in deroga agli indici edificatori di zona purché vengano rispettati i seguenti parametri:

- altezza massima in colmo m 3.00;
- altezza massima in gronda m 2.50;
- superficie lorda massima mq 24.00.

Le autorimesse dovranno essere uniformate per tipologia e materiali all'edificio principale; qualora siano al servizio di fabbricati plurifamiliari o a schiera dovranno essere realizzati in un unico corpo di fabbrica derivante da un progetto unitario.

Non sono ammessi cambi d'uso di autorimesse che comportino la riduzione del numero dei parcheggi privati esistenti se non in caso di ripristino dell'uso originario in edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo di tipo A.

Gli ampliamenti delle autorimesse esistenti sono consentiti fino al raggiungimento degli indici sopra indicati.

Nelle zone di centro storico le autorimesse di cui ai punti precedenti dovranno essere localizzate all'interno di aree cortilive e potranno occupare al massimo il 30% dell'area scoperta.

#### Tabella Parcheggi Privati (P2)

##### usi A, d1:

- 1 posto-auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 50 mq. di SU;

##### usi b1.2, b4.2:

- 1 p.a. ogni 25 mq. di SU;

##### usi b1.1, b2.1, b2.6, B3, b4.1, c1:

- 1 p.a. ogni 40 mq. di SU,

##### usi b2.2, b2.3, b2.3.1, b2.4, b2.4.1:

la quantità di parcheggi pertinenziali deve rispettare le dotazioni minime previste dall'art. 5.2 lett. b) e sgg. della delibera di C.R.1253 del 23/09/99.

##### usi b2.8, b2.5, c2, c3, c4, c7, f4:

- 1 posto auto ogni 65 mq. di SU e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di S.F.;
- una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri;

##### usi b4.3, b4.5, b4.6, b4.7, b4.8, b4.9:

- il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:
  - 1 posto auto ogni 12 mq. di SU;
  - 1 p.a. ogni 3 posti di capienza di pubblico autorizzata;
  - 1 p.a. ogni 100 mq. di S.F.

##### usi b4.1.2, b4.1.3, b4.4:

- 1 p.a. ogni 50 mq. di SU,

##### usi e1, e2, e3, e4, e7, e8, e9:

- 1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 40 mq. di SU

##### usi e5, e6, e10:

- numero di p.a. nel rispetto dei minimi definiti dalla legislazione regionale vigente in materia.

usi f1, g1, g3:

- 1 p.a. ogni 65 mq. di SU (posti auto di uso privato: P2).

Per gli interventi di ristrutturazione eseguiti su immobili residenziali del Centro Storico di Comacchio individuato nelle Tavv. P3 e P4 del P.R.G. che non comportino aumento di SU né cambio d'uso non è richiesta l'individuazione dei parcheggi previsti dall'art 18 della L. 6/10/1967 n. 765 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Comune, in alternativa al reperimento di posti auto pertinenziali, può richiedere la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità a piedi o con veicoli leggeri nei seguenti casi:

- a) nell'ambito di progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R.14/99 a condizione che l'accesso dell'utenza avvenga a piedi o con veicoli leggeri e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia ed al cambio d'uso;
- b) nel caso di ampliamento delle preesistenti strutture di vendita non superiore al 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non venga superato con l'ampliamento il limite delle medie strutture di vendita;
- c) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali in cui non siano compresi esercizi che superano le dimensioni degli esercizi di vicinato, purché nell'ambito del centro storico di Comacchio e a condizione che gli interventi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e al recupero di edifici esistenti.

Al fine di garantire il requisito di adattabilità di cui all'art. 6 del D.M. 14/06/89 n. 236, almeno uno dei posti auto di pertinenza degli alloggi di nuova realizzazione dovrà avere dimensioni planimetriche nette pari a m 3.20x5.00.

### **Articolo 19 - Standards urbanistici e cessione di aree per opere di urbanizzazione (modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 31/08/2006) (modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 124 del 24/11/2008)**

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di NC, AM, RI, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di cui al presente articolo, di aree attrezzate a parcheggi di urbanizzazione (P1) e di aree per standard urbanistici (SS).

2. Le quantità fissate si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.

3. Le aree per parcheggi P1 si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma (salvo ostacoli particolari o soluzioni pluripiano o diverse indicazioni fornite dalla C.Q.A.P.) i parcheggi P1 devono essere realizzati preferibilmente a pettine, fuori dalle sedi stradali ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni 5/6 m.; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq.3; i posti auto devono essere pavimentati, dotati di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e di immissione nella fognatura pubblica; i corselli possono essere a fondo permeabile o impermeabile; in ciascun parcheggio P1 di capienza superiore a 8 posti auto devono essere collocate rastrelliere per biciclette nella misura minima di un posto-bici ogni due posti-auto.

4. I parcheggi P1 possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano. In tale caso il rispetto dello standard sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq. prescritta come standard.

5. Per aree SS si intendono aree che, salvo diversa indicazione del PRG, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco. Esse possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde; mentre nei comparti a destinazione prevalentemente residenziale non sono computabili come SS aiuole stradali, fasce di larghezza inferiore a m. 5 lungo le strade, alberature stradali e in genere tutte le aree a verde interne alla fasce di rispetto della viabilità.

6. Qualora il PRG preveda una utilizzazione delle aree SS per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni dello stesso.

7. Nel caso di interventi edilizi diretti, le aree per standard SS devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune al termine dei lavori e costituiscono condizione necessaria al rilascio del certificato di conformità edilizia/agibilità; nel caso di Piani urbanistici attuativi, le aree devono essere individuate dal Piano attuativo e la loro cessione al Comune è da effettuarsi nei tempi previsti dalla convenzione e dopo l'avvenuta approvazione del collaudo da parte della giunta Comunale e la conseguente presa in carico.

7 bis. Le aree destinate a standard localizzate fuori dal comparto e sulle quali non devono essere realizzate opere da parte del soggetto lottizzante dovranno essere cedute al comune contestualmente alla sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica.

7 ter. Nei comparti di espansione edilizia soggetti a piano particolareggiato attuativo, i permessi di costruire degli interventi edilizi all'interno dei lotti privati, potranno essere rilasciati solo dopo che il collaudo delle opere di urbanizzazione sia stato approvato dalla Giunta Comunale.

8. Le aree P1 e SS cedute al Comune costituiscono zone omogenee G.

9. Nella tabella che segue gli standard sono espressi come numero di mq. di aree P1 o SS per ogni 100 mq. di SU interessata dagli interventi di NC, AM, RI (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di SU preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo). Tali standard comprendono le prescrizioni minime di cui agli artt. 37 e 46 della LR 47/78 e successive modificazioni e integrazioni, sulla base dei seguenti rapporti di conversione:

- 1 stanza = 35 mq. di SU;
- 1 stanza = 0,75 abitanti teorici, quindi:
- 100 mq. SU = 2,15 abitanti teorici.

### **Tabella Standard Urbanistici**

#### **1. Usi residenziali e di servizio (A, B1, B3, B4)**

1. Per gli usi A, b1.1, b2.1, B3, b4.2, b4.3, b4.4, b4.5, b4.6, b4.7, b4.8, b.9 sono richiesti, ogni 100 mq. di SU:

Nei casi di intervento edilizio diretto di NC, AM, RI:

- P1 = 12 mq.

Nei comparti assoggettati a P.d.R.:

- per interventi RI: P1 = 8 mq.

- per interventi NC, AM: P1 = 12 mq.

Nei comparti assoggettati a PUE per nuove urbanizzazioni:

- P1 = 10 mq.
- SS = 52 mq.

2. Non sono richiesti, in ogni caso, standards per gli usi b4.1 e per l'uso a3 qualora si tratti di intervento pubblico o previsto all'interno di una convenzione.

### **2. Usi direzionali, commerciali e alberghieri (usi B1, B2, E):**

1. Per gli usi b1.2, b2.2, b2.3, b2.4, b2.6, e1, e2, e3, e4, e5, e6, e7 sono richiesti, per tutti i tipi di intervento, ogni 100 mq. di SU:

- P1 = 40 mq.
- SS = 60 mq.

3. Non sono richiesti standard per gli usi b2.5, b2.7, e8, e9, e10.

### **3. Usi di tipo produttivo (B2, C1, C2, C3, C5):**

1. Per gli usi b2.8, c1, c2, c3, c4, c7, nei comparti assoggettati a P.P. o P.I.P. sono richiesti:

- P1 = 5% della ST.
- SS = 10% della ST.

Nelle sottozone di completamento sono richiesti, ogni 9 mq di SU :

- P1 = 1 mq.
- SS = 2 mq.

3. Non sono richiesti standard per gli usi c5 e c6.

### **4. Usi agricoli (D)**

1. Per gli usi agricoli d1, d2, d3, d4, non sono richiesti, in alcun caso, standard urbanistici.

### **5. Usi infrastrutturali (F)**

1. Per gli usi infrastrutturali non sono richiesti, in alcun caso, standard urbanistici.

### **6. Usi speciali (G)**

1. Per gli usi speciali non sono richiesti, in alcun caso, standard urbanistici.

10. Il progetto di Piano Particolareggiato può prevedere che gli standard di cui sopra siano monetizzati, o che siano realizzati anche all'esterno del comparto o del lotto ma all'interno della perimetrazione del Piano dei Servizi, e quindi all'interno delle Zone omogenee G) o di altre Zone omogenee nel quale il PRG preveda funzioni di interesse pubblico. Ai sensi della Circolare del MM. LL. PP. n. 3210 del 28 Ottobre 1967, la convenzione urbanistica potrà prevedere che le aree per le singole opere di urbanizzazione, vengano cedute, nella medesima quantità, per una o alcune soltanto di tali opere; In luogo della cessione di tali aree all'interno dell'area di intervento si può consentire al soggetto attuatore di concorrere, tramite monetizzazione a valori di mercato correnti della quota corrispondente, alla realizzazione di standards pubblici di interesse comunale individuati nel Piano dei servizi. Il Consiglio comunale approverà i corrispettivi monetari definiti dall'Agenzia per il Territorio tramite apposita perizia.

11. Qualora un piano urbanistico esecutivo preveda destinazioni d'uso che comportano standard differenti, esso dovrà suddividere la SU secondo le destinazioni previste e dimensionare gli standard da cedere all'amministrazione comunale in relazione alla superficie prevista per ciascuna destinazione. In seguito non potranno essere autorizzati interventi (compreso il CD) che possono comportare un fabbisogno di standard superiore a quello stimato in sede preventiva.

12. Qualora le tavole del PRG individuino all'interno dei comparti di attuazione aree destinate a parcheggi, a verde, o a servizi pubblici (zone G), con esclusione delle sedi viarie, in misura superiore agli standard calcolati come al presente articolo, le convenzioni devono prevedere la cessione gratuita al Comune anche di tali aree eccedenti, ma gli oneri della loro sistemazione ed attrezzamento per gli usi pubblici previsti sono a carico del Comune, oppure tale onere è attribuito ai privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

13. Qualora le tavole del PRG individuino all'interno dei comparti di attuazione aree da destinare a verde, a servizi pubblici, a parcheggi pubblici (zone G), i Piani urbanistici esecutivi possono proporre una diversa dislocazione di tali aree, fermo restando che la loro superficie resti pari agli standard richiesti o, se superiori, pari a quella delle aree graficamente individuate dal PRG.

14. Qualora le tavole del PRG individuino all'interno dei comparti di attuazione dei tracciati stradali da realizzare, i Piani Urbanistici Esecutivi possono proporre un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti.

15. Tali proposte di diverse dislocazioni delle zone G e della viabilità possono essere approvate dal Consiglio Comunale, nell'ambito dell'approvazione del PUE, solamente se giudicate soddisfacenti o non peggiorative per la collettività rispetto a quanto previsto nelle tavole del PRG.

16. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per i diversi usi, nelle zone omogenee G.

17. Per tutte le attività collocate fuori o ai margini di centri abitati in posizione tale per cui le aree da cedere ad uso pubblico non siano di fatto utilizzabili dalla popolazione residente nella zona circostante, né siano utilizzabili come parcheggi scambiatori per l'accesso al centro urbano con mezzi collettivi, potrà essere stipulata apposita convenzione per la gestione privata di dette aree a cura del titolare o del gestore della struttura commerciale.

18. Nel rispetto dei limiti stabiliti dalla legislazione regionale in materia si potrà prevedere comunque la monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici e per verde pubblico nei seguenti casi:

- a) nell'ambito di progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R.14/99 a condizione che l'accesso dell'utenza avvenga a piedi o con veicoli leggeri e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia ed al cambio d'uso;
- b) nel caso di ampliamento delle preesistenti strutture di vendita non superiore al 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non venga superato con l'ampliamento il limite delle medie strutture di vendita;
- c) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali in cui non siano compresi esercizi che superano le dimensioni degli esercizi di vicinato, purché nell'ambito del centro storico di Comacchio e a condizione che gli interventi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e al recupero di edifici esistenti.

## **Articolo 20 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento (modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 26/03/2015)**

1. L'utilizzazione totale degli indici e UF, corrispondenti ad una determinata superficie fondiaria, esclude ogni richiesta successiva di altri atti abilitativi per nuova costruzione o ampliamento sulle medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

2. Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra le costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi delle presenti Norme nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto di intervento edilizio.

3. Nelle aree soggette a Piani urbanistici esecutivi e PdU i diritti e doveri vengono di norma divisi in proporzione alla superficie di intervento senza alcun riferimento alla zonizzazione interna al perimetro. Sono escluse dalla presente disposizione le aree relative alle infrastrutture a rete (rete consortile, acquedotto, fogne ecc.)

## **TITOLO IV INTERVENTI NELLE ZONE A E SUL PATRIMONIO STORICO IN GENERE**

### **Articolo 21 - Oggetto della tutela**

1. Il tessuto urbano storicizzato ed il territorio nel suo insieme sono da considerarsi beni di valore culturale e ambientale che richiedono specifici criteri di tutela. Qualsiasi intervento su edifici di rilevanza storico – architettonica, tipologica e testimoniale è soggetto all'applicazione della regolamentazione compresa nel presente capo.

### **Articolo 22 - Criteri metodologici generali (modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 31/08/2006)**

1. Per il patrimonio edilizio, vincolato ai sensi del D. Lgs. 42/04 articolo 2 e/o classificato storico dal PRG, il modello di organizzazione delle nuove attività deve essere compatibile con l'impianto distributivo e la morfologia degli spazi originari e gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e manutenzione devono privilegiare la conservazione dei caratteri tipologici originari, pur garantendo i requisiti di abitabilità e sicurezza in rapporto all'uso, ove necessario anche in deroga ai minimi regolamentari.

2. Per interventi globali, a livello di metodo, la progettazione comprende le seguenti fasi, i cui contenuti e la cui articolazione variano in relazione alla classe, al tipo d'intervento e all'importanza dell'edificio:

- a) lettura dell'edificio sotto l'aspetto storico, stilistico-formale, distributivo, morfologico, costruttivo e materico, accompagnata, ove necessario e possibile, da rilievi stratigrafici o del quadro fessurativo;
- b) identificazione delle invarianti tipologiche, regole che presiedono alla strutturazione dei diversi sistemi che compongono l'opera edilizia e individuazione delle trasformazioni reversibili o irreversibili, storicizzate o incongrue;
- c) definizione degli obiettivi del recupero;
- d) scelte progettuali;
- e) verifica dei risultati agli obiettivi.

3. Negli adeguamenti strutturali, (ad esempio, aumento delle portate delle strutture orizzontali di elementi per i quali è richiesta la conservazione, come solai lignei di pregio, coevi dell'edificio, volte strutturali, strutture complesse di copertura di pregio), è necessario il progetto di consolidamento che utilizzi tecniche appropriate che non confliggano con la metodologia del restauro conservativo.

4. Per interventi parziali, su singole unità immobiliari l'intervento deve tenere conto dell'organizzazione degli elementi costruttivi dell'intero edificio al fine di conservarne la configurazione e non comprometterne la funzionalità.

La lettura riferita all'intero edificio, richiamata al comma 2 del presente articolo, può riconoscere caratteristiche relative all'intero edificio o ad alcune sue parti, non riconducibili alla classificazione predeterminata. In tali casi, ferma restando la classificazione di PRG, previo assenso della CQAP, gli interventi possono essere parzialmente ricondotti a quelli ammessi per le nuove classificazioni individuate e documentate.

### **Articolo 23 - Categorie di tutela (modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 31/08/2006)**



1. Le “categorie di tutela” indicano gli obiettivi e le modalità degli interventi da attuarsi secondo le successive “categorie e sottocategorie”, sulla base delle caratteristiche tipologiche e del valore storico-testimoniale dell’unità edilizia, nonché del suo inserimento nel contesto urbano.

2. Qualora in una singola unità di intervento siano attribuiti “categorie di tutela” diverse a edifici o parti di edifici, le aree di pertinenza comuni si intendono soggette al grado di tutela più restrittivo.

3. Nella tav. P4.1 del PRG sono indicate, per ciascun edificio, le categorie di tutela alle quali devono essere assoggettati gli interventi. Le “categorie di tutela” sono così definite:

A1 “Tutela integrale”

A2 “Tutela con risanamento”

A3 “Tutela con ripristino e ristrutturazione”

A4 “Riqualificazione mediante ristrutturazione e sostituzione edilizia”

A5 “Riqualificazione mediante ristrutturazione fondiaria e sostituzione edilizia”

#### **Articolo 24 - Categoria di tutela “A1 - Tutela integrale”**

**(modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 26/03/2015)**

1. La categoria di tutela “A1 - tutela integrale” viene attribuita ad edifici di grande pregio architettonico e/o di preminente interesse storico-testimoniale che rappresentano una particolare emergenza nel tessuto e costituiscono un elemento strutturante della morfologia urbana.

2. Con riferimento alla lettera c dell’allegato della LR n. 15/2013, sono prescritti gli interventi compresi nella categoria del “Restauro scientifico”, con l’obiettivo di conservare l’integrità architettonica e tipologica degli edifici, di valorizzarne il ruolo di emergenza nel tessuto urbano, senza alcuna modifica del sedime, degli allineamenti, della volumetria, dei caratteri costruttivi e degli elementi decorativi che presentano valore storico-testimoniale.

3. La categoria di tutela A1 comporta interventi qualificati come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, dirette alla conservazione di un’unità edilizia considerata come organismo architettonico e documento testimoniale. Gli interventi debbono consistere in un insieme sistematico di opere che consentano gli usi compatibili con il rispetto degli elementi materiali costitutivi, del sistema strutturale, dell’impianto tipologico e distributivo, degli elementi architettonici, stilistici e artistici. Essi prevedono:

a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni;
- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- la ricostruzione filologica delle parti dell’edificio eventualmente manomesse da interventi incongrui;
- la conservazione o il ripristino dell’impianto distributivo-organizzativo originale;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi di pertinenza, quali le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri.

b) il consolidamento delle strutture, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota dei seguenti elementi:

- murature portanti, sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto;

a) la eliminazione delle superfetazioni, intese come parti incongrue all’impianto storico e agli ampliamenti organici del medesimo;

b) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

**Articolo 25 - Categoria di tutela "A2 - Tutela con risanamento"**  
**(modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 31/08/2006)**  
**(modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 26/03/2015)**

1. Viene attribuito ad edifici di minor pregio architettonico e interesse storico-testimoniale che tuttavia costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, presentano caratteri di continuità morfologica e coerenza insediativa nel contesto dell'isolato, e risultano significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche architettoniche.

2. Gli obiettivi sono analoghi a quelli del caso precedente e non consentono alcuna modifica dei sedimi, degli allineamenti, delle volumetrie, è consentito l'adeguamento dell'impianto tipologico. Con riferimento alla lettera d dell'allegato alla LR n. 15/2013, sono previsti gli "Interventi di Restauro e Risanamento conservativo", rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

3. La categoria A2 viene suddivisa in due sottocategorie:

A2.1 - applicata agli edifici di pregio conservati in maniera unitaria.

A2.2 - applicata a edifici di edilizia minore, in mediocre stato di conservazione, che fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico.

3.1 - Sottocategoria di tutela A2.1

Gli edifici appartenenti a questa categoria potranno essere inseriti negli elenchi previsti dall'art.5 del D. Lgs.42/04.

Gli interventi per tale sottocategoria prevedono:

a) la valorizzazione degli elementi architettonici di interesse storico-testimoniale mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico; sui fronti esterni non sono ammesse nuove aperture per realizzare garage al piano terreno dell'edificio, e sono ammesse modifiche alle aperture esistenti per le attività commerciali solo nel rispetto delle presenti norme;
- la rimozione dai fronti esterni e interni degli elementi morfologici e delle finiture che risultano incongruenti con il contesto storico-ambientale (balconi sporgenti, pensiline, infissi, paramenti esterni) e loro sostituzione con gli elementi e le finiture prescritte dalle presenti norme;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni e degli elementi strutturali esistenti nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

b) il consolidamento con sostituzione esclusivamente delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione degli elementi strutturali di documentato interesse storico:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto.

Non è ammesso in alcun caso il cambiamento delle quote delle linee di gronda e di colmo della copertura.

- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- e) il recupero e risanamento delle aree libere di pertinenza delle unità minime di intervento attraverso l'eliminazione di opere incongrue eventualmente esistenti e la realizzazione o ripristino di sistemazioni che valorizzino gli aspetti urbanistici e architettonici degli edifici.

### 3.2 - Sottocategoria di tutela A2.2

Gli interventi per tale sottocategoria prevedono:

- a) la valorizzazione degli elementi architettonici di interesse storico-testimoniale mediante:
  - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni ; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico; sui fronti esterni non sono ammesse nuove aperture per realizzare garage al piano terreno dell'edificio, mentre sono ammesse nuove aperture al piano terreno dell'edificio per attività terziarie e commerciali che non potranno mai essere soggetti a cambio d'uso successivo e divenire garage, nel rispetto delle tipologie circostanti e dell'unitarietà architettonica del prospetto.
  - la rimozione dai fronti esterni e interni degli elementi morfologici e delle finiture che risultano incongruenti con il contesto storico-ambientale (balconi sporgenti, pensiline, infissi, paramenti esterni) e loro sostituzione con gli elementi e le finiture prescritte dalle presenti norme.
  - il restauro e il ripristino degli ambienti interni e degli elementi strutturali esistenti nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento con sostituzione esclusivamente delle parti non recuperabili, anche con modifica di materiale e tecnologia, senza modificare la posizione degli elementi strutturali di interesse storico:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - tetto.

Non è ammesso in alcun caso il cambiamento delle quote, delle linee di gronda e di colmo delle coperture.

- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- e) il recupero e risanamento delle aree libere di pertinenza delle unità minime di intervento attraverso l'eliminazione di opere incongrue eventualmente esistenti e la realizzazione o ripristino di sistemazioni che valorizzino gli aspetti urbanistici e architettonici degli edifici.

### **Articolo 26 - Categoria di tutela "A3 - Tutela con ripristino e ristrutturazione"**

1. Tale categoria di tutela viene attribuita ad edifici il cui pregio architettonico e i cui valori storico-testimoniali sono stati compromessi da interventi in epoca recente ma che presentano tuttora caratteri di continuità morfologica e coerenza insediativa nel contesto dell'isolato. Lo stesso grado di tutela è attribuito anche ad edifici di modesta qualità architettonica e di scarso interesse storico che tuttavia risultano compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbano.

2. Gli obiettivi dell'intervento consistono nella conservazione delle caratteristiche tipologiche e degli elementi di pregio architettonico e di interesse storico-testimoniale residui, nel ripristino degli

elementi tipologici e architettonici compromessi, nonché nella valorizzazione dei caratteri morfologici di continuità rispetto al contesto dell'isolato.

3. Il grado di tutela A3 prevede comunque:

a) la valorizzazione degli elementi tipologici e architettonici di interesse storico residui:

- Il riordino funzionale dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni e blocchi scale;
- il mantenimento e ripristino dei sedimi e dei rapporti morfologici fra edifici ed aree scoperte;
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti di interesse storico ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- la conservazione e il ripristino di elementi morfologici e di finiture congruenti con il contesto storico-ambientale (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc);
- la rimozione dai fronti visibili dagli spazi pubblici degli elementi morfologici e delle finiture che risultano incongruenti con il contesto storico-ambientale (balconi sporgenti, pensiline, infissi, paramenti esterni) e loro sostituzione con gli elementi e le finiture prescritte dalle presenti norme;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti di interesse storico ancora esistenti e per gli eventuali elementi di particolare valore stilistico.

b) il consolidamento delle strutture esistenti e/o il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio con eventuale sostituzione anche con modifiche di materiali e tecnologie delle parti non recuperabili;

c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo, la cui demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e morfologico delle aree scoperte, fatti salvi i volumi condonati passati all'interno delle proprietà;

d) la demolizione e ricostruzione di parti dell'edificio caratterizzate da opere incongrue e la esecuzione di opere capaci di valorizzare la organizzazione morfologica e distributiva delle unità edilizie nel loro insieme nonché delle aree scoperte;

e) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

4. In caso di demolizione delle superfetazioni di cui al comma 3 lettera c, il volume corrispondente può essere recuperato, anche attraverso modifiche degli allineamenti di gronda, nelle facciate non prospicienti le pubbliche vie.

5. E' ammessa l'apertura di nuove finestre purché congruenti con la posizione, la dimensione e la tipologia di quelle preesistenti. E' ammessa la realizzazione al piano terreno degli edifici di nuove aperture per ricavare vani commerciali e terziari, nel rispetto delle presenti norme e purché venga salvaguardata l'unitarietà architettonica del prospetto.

6. Ove le altezze interne dei vani abitabili non raggiungano la misura minima di m 2,70 è consentito anche lo spostamento di quota dei solai con il corrispondente adeguamento della linea di gronda e di colmo.

7. Nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni di cui agli articoli successivi, nelle unità edilizie con categoria di tutela A3 sono comunque ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

8. E' consentito attestare il pavimento del piano terra fino a quota di cm 15 sul livello del marciapiede stradale.

**Articolo 27 - Categoria di tutela "A4 - Riqualificazione mediante ristrutturazione e/o sostituzione edilizia"**  
**(modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 31/08/2006)**

1. Viene attribuito ad edifici senza alcun pregio architettonico e/o che hanno perso completamente i valori storico-testimoniali a seguito di interventi in epoca recente. In tale categoria rientrano edifici che non presentano caratteri di continuità morfologica e coerenza insediativa oppure edifici recenti costruiti su sedimi storici che tuttavia rappresentano un elemento di rottura nel contesto urbano per i caratteri delle volumetrie, degli allineamenti di gronda, dell'impianto tipologico, delle aperture, delle finiture, delle recinzioni.

2. Gli obiettivi dell'intervento debbono consistere in un ripristino della continuità e/o della coerenza morfologica dell'isolato, attraverso interventi di ristrutturazione totale o di demolizione con ricostruzione che dovranno essere attuati nel rispetto delle presenti norme.

3. La categoria di tutela A4 comporta:

- a) il rispetto del sedime massimo dell'edificio preesistente;
- b) il rispetto degli allineamenti dei fronti edilizi e di gronda indicati dalle norme generali e specifiche per gli interventi di cui successivi articoli.

4. Valgono le seguenti prescrizioni:

- l'altezza massima dell'edificio non può superare quella dell'edificio contiguo più alto;
- la copertura dell'edificio deve essere a due o a quattro falde e riprendere in caso di fronte edilizio continuo, la linea di colmo e di gronda dell'edificio contiguo più alto; l'altezza massima del fronte deve essere comunque inferiore a m 9;
- nel caso in cui la lunghezza del fronte strada dell'edificio sia superiore a 8 m, la distribuzione interna può articolarsi secondo diversi punti scala. Sono vietate scale esterne all'edificio;
- gli accessi pedonali principali all'unità edilizia devono essere collocati sul fronte strada mentre gli accessi di servizio e le eventuali porte carraie vanno collocati, ove possibile, lungo il fronte posteriore;
- è comunque vietata la costruzione di balconi e verande in aggetto o a filo interno rispetto ai fronti visibili dagli spazi pubblici. Sono comunque vietate balaustre in ferro e vetro e finiture in materiali plastici;
- le strutture verticali devono essere realizzate in muratura di laterizio, con paramento esterno in mattoni a vista o intonacato; le coperture devono essere realizzate con manto in coppi;
- le superfici esterne possono essere intonacate con criteri analoghi a quelli previsti per gli altri edifici compresi entro il perimetro del Centro Storico oppure a mattone faccia a vista;
- gli infissi esterni, ove previsti, saranno del tipo a 'persiana' o a 'imposta piena' verniciati con i colori tradizionali e dotati di ferramenta di disegno adeguato (con l'esclusione di 'fantasie' finto antico, ecc.);
- i dettagli architettonici relativi agli aggetti dei tetti, al sostegno delle gronde, ai davanzali, alle eventuali zoccolature, a eventuali logge, verande, o qualunque altro elemento caratterizzante sia le facciate esterne che quelle interne, dovranno essere oggetto di appositi elaborati in scala almeno 1:25. Si attribuisce una grande importanza alla correttezza di linguaggio con cui i dettagli verranno prodotti, poiché si intende con questa normativa

stimolare la formazione di complessi edilizi in sintonia con il tessuto esistente, ma si intende altresì escludere ogni intrusione di elementi stilistici falsi;

- Ove le altezze interne dei vani abitabili non raggiungano la misura minima di m 2,70 è consentito anche lo spostamento di quota dei solai con il corrispondente adeguamento della linea di gronda e di colmo.

## **Articolo 28 - Categoria di tutela “A5 - Riqualificazione mediante ristrutturazione urbanistica”**

**(modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 31/08/2006)**

1. La categoria di tutela A5 viene attribuita a edifici o a complessi di edifici che rappresentano elementi di disturbo e di rottura nel contesto urbano in quanto alterano sensibilmente la struttura morfologica degli isolati e del tessuto urbano. In tale categoria rientrano anche quegli edifici (annessi alla residenza, box, garage, ecc.) che, alterando i rapporti tra edificato e spazi aperti pubblici e privati, rappresentano un elemento di degrado ambientale, morfologico e funzionale.

2. Gli obiettivi consistono in una rimozione di tali fattori di degrado, nel ripristino di un rapporto tra edificato e spazi aperti che risulti congruente con l'impianto morfologico e con i valori storico-testimoniali dell'isolato e del contesto urbano, attraverso interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica e ricomposizione morfologica.

3. Nella categoria di tutela A5 sono previsti gli interventi che comprendono la demolizione e costruzione, sulla base delle prescrizioni planivolumetriche riportate nelle planimetrie di progetto e contenute nelle presenti norme.

4. Per le sole unità edilizie identificate con la sigla A5.a nel PRG (escludendo eventuali volumetrie con funzioni accessorie), il tipo d'intervento prevede la ricostruzione, anche totale, dell'unità edilizia, con ristrutturazione fondiaria ed IF inferiore o pari a 2,5 mc/mq. In tal caso, gli interventi dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- i nuovi volumi debbono essere realizzati all'interno dei sedimi massimi e nel rispetto degli allineamenti e delle altezze indicate nella tavola di progetto P.4.3 del PRG. Qualora manchino tali indicazioni, essi dovranno essere allineati lungo il fronte strada o secondo gli allineamenti dei segue numerazione;
- qualora non sia esplicitamente indicata nella tavola di progetto P.4.3 del PRG l'altezza massima dell'edificio non può superare quella dell'edificio contiguo più alto mentre in caso di edificio a blocco isolato, essa non può superare comunque i 9 m.
- la copertura dell'edificio deve essere a due o a quattro falde e riprendere, in caso di fronte edilizio continuo, la linea di colmo e di gronda dell'edificio contiguo più alto.
- nel caso in cui la lunghezza del fronte strada dell'edificio sia superiore a 10 m, la distribuzione interna può articolarsi secondo diversi punti scala. Sono vietate scale esterne all'edificio;
- gli accessi pedonali principali all'unità edilizia devono essere collocati sul fronte strada mentre gli accessi di servizio e le eventuali porte carraie vanno collocati lungo il fronte posteriore;
- è comunque vietata la costruzione di balconi e verande in aggetto o a filo interno rispetto ai fronti visibili dagli spazi pubblici. Sono vietate balaustre in ferro - vetro e finiture in materiali plastici.

5. Per i soli edifici indicati nelle planimetrie di progetto con la sigla A5.b come “annessi per la residenza” con funzioni accessorie, in assenza di specifiche indicazioni nelle tavole di progetto, gli

interventi prevedono la demolizione con ricostruzione degli edifici esistenti. In tal caso gli interventi dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- gli interventi vanno localizzati all'interno dell'area scoperta dell'unità edilizia in adiacenza con gli edifici esistenti.
- è ammesso il recupero parziale o totale del V, anche con cambio d'uso in residenziale, purché venga garantita la quota di area a parcheggio prevista dalle leggi vigenti in materia;
- l'aggregazione delle differenti unità deve dare luogo ad un insieme omogeneo per caratteristiche architettoniche e materiali utilizzati;
- la copertura deve essere a una o due falde con pendenza max. 35%.

6. In ogni caso, gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- le strutture verticali devono essere realizzate in muratura di laterizio, con paramento esterno in mattoni a vista vecchi o intonacati; le coperture devono essere realizzate con manto in coppi;
- le superfici esterne possono essere intonacate con criteri analoghi a quelli previsti per gli altri edifici compresi entro il perimetro del Centro Storico oppure a mattone faccia a vista;
- gli infissi esterni, ove previsti, saranno del tipo a 'persiana' o a 'imposta piena verniciati con i colori tradizionali e dotati di ferramenta di disegno adeguato (con l'esclusione di 'fantasie' finto antico, ecc.);
- i dettagli architettonici relativi agli aggetti dei tetti, al sostegno delle gronde, ai davanzali, alle eventuali zoccolature, a eventuali logge, verande, o qualunque altro elemento caratterizzante sia le facciate esterne che quelle interne, dovranno essere oggetto di appositi elaborati in scala adeguata. Si attribuisce una grande importanza alla correttezza di linguaggio con cui i dettagli verranno prodotti, poiché si intende stimolare la formazione di complessi edilizi in sintonia con il tessuto esistente, ma si intende altresì escludere ogni intrusione di elementi stilistici falsi.

7. La categoria di tutela A5 prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici e architettonici dell'isolato mediante la demolizione dei corpi edilizi incongrui e la esecuzione di opere di sistemazione delle aree liberate. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica debbono prendere comunque in considerazione l'intera area di pertinenza, anche se relativa a più unità edilizie.

## **Articolo 29 - Criteri generali per gli interventi**

### 1. Interventi sulle murature e tinteggiature

1. Per tutte le categorie di tutela, negli interventi edilizi è comunque prescritto il ripristino, consolidamento e rifacimento delle murature in mattoni a mano a faccia a vista con sagramatura, oppure in mattoni pieni intonacati e tinteggiati. Non è ammesso l'uso di intonaci plastici e di rivestimenti (marmo, cotto, ceramica, ecc.).

2. I colori da usarsi nelle tinteggiature devono essere riferiti:

- alla valutazione globale di un tratto della strada nella quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente;
- al recupero (per quanto possibile) delle tracce di tinteggiatura reperibili sulle facciate;
- all'abaco delle colorazioni allegato alla Parte II del RE.

### 2. Coperture degli edifici e aperture sulle coperture

1. Per tutte le categorie di tutela, negli interventi edilizi A è comunque prescritta la conservazione della tradizionale copertura a tetto con tegole a canale in cotto con pendenza non inferiore al 30%. Non è ammesso l'uso di tegola alla marsigliese, né di altri elementi non di cotto. Il manto di copertura deve essere comunque il preesistente o, qualora inutilizzabile, realizzato utilizzando nuovo materiale dello stesso tipo. E' comunque obbligatorio l'uso di coppi antichi di recupero per una percentuale non inferiore al 20%.

2. Non sono ammesse coperture a terrazzo o la realizzazione di terrazzini incassati nelle falde, salvo che nelle categorie di tutela A3 e A4 per porzioni limitate e non visibili da spazi pubblici.

3. Sono vietate modifiche delle falde dei tetti, e spostamenti anche modesti delle linee di gronda e dei cornicioni esistenti negli edifici di categoria A1 e A2.

4. In tutte le categorie di tutela, nelle falde dei tetti è ammessa l'apertura di lucernai a raso.

5. Non è mai ammessa la costruzione di abbaini sopraelevati sulle falde.

### 3. Aperture su pareti esterne

1. In tutte le categorie di tutela, per le pareti esterne nelle quali si vogliono prevedere nuove bucaure, si richiede uno studio preliminare sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intera fronte interessata, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi, salve le indicazioni previste per le singole categorie di tutela.

2. E' ammesso il ripristino di aperture originarie che siano state tamponate.

### **Articolo 30 - Comignoli, canne fumarie, torrini esalatori e ascensori**

1. Le canne fumarie, di esalazione e ventilazione devono essere realizzate internamente all'edificio. Quando non sia possibile, queste possono essere realizzate su pareti non visibili dalla pubblica via, dovranno avere andamento verticale e essere preferibilmente realizzate in rame o in acciaio inox. I materiali utilizzati dovranno essere comunque coerenti con l'architettura dell'edificio.

2. E' buona regola il raggruppamento dei comignoli verso il colmo e realizzati in muratura o in rame e acciaio inox. I materiali utilizzati dovranno essere comunque coerenti con l'architettura dell'edificio.

3. Per i torrini esalatori valgono, le stesse norme già prescritte per i comignoli, dei quali possono riproporre le forme; i materiali vanno scelti in accordo con l'architettura dell'edificio meglio se metallici (rame, piombo, ecc.). E' in ogni caso vietato l'impiego di prefabbricati in cemento, fibrocemento, plastica od altro materiale estraneo alla tradizione.

4. Quando l'inserimento dell'extracorsa di ascensore emerge dalla falda il volume dovrà essere armonizzato e mimetizzato con la forma, i materiali ed i colori più pertinenti all'architettura ed alla tipologia dell'edificio e del suo manto di copertura. Nelle categorie A3, A4, A5.a e A5.b, l'extracorsa non deve mai sporgere dalla falda.

5. E' obbligatoria la conservazione ed il restauro dei camini e comignoli storici esistenti.

### **Articolo 31 - Sporti e aggetti di gronda**



1. Gli sporti e aggetti di gronda andranno mantenuti, conservati o ricostruiti con i caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari, in accordo con la morfologia e la struttura della copertura. Nel caso di aggetti di gronda di rilevante interesse storico – artistico, che presentino mensole, cornici, decorazioni od altri elementi di materiale diverso, sono ammessi soltanto interventi conservativi o di ricostruzione filologica.

### **Articolo 32 - Canali di gronda e pluviali**

1. I canali di gronda, a sezione semicircolare o sagomata, ed i discendenti pluviali, di sezione circolare, dovranno essere realizzati in rame.

2. La parte terminale dei discendenti nel caso in cui prospettano la pubblica via, si consiglia venga realizzata in ghisa per una altezza di almeno cm 150 da terra eventualmente protetta al piede da idoneo paracarro.

### **Articolo 33 - Antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile.**

1. Gli impianti della rete della telefonia mobile non potranno essere posizionati su edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/04.

2. Sulla copertura di ogni edificio è consentita l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo terrestre e di un solo supporto di parabole per ricezioni satellitare per ogni corpo scala, queste ultime devono avere dimensioni ridotte, colore mimetico e devono essere prive di scritte o logotipi. Sono vietate installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura.

### **Articolo 34 - Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici.**

1. Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari, pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle falde delle coperture inclinate fronte strada.

### **Articolo 35 - Composizione architettonica e finitura delle facciate**

1. In linea generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario ed i rapporti metrici degli elementi architettonici.

2. Quando la facciata sia stata interessata da modifiche ed alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.

3. Intonaci:

3.1. In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce.

3.2. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare.

3.3. Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati e mantenuti, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro.

#### 4. Elementi architettonici e decorativi in pietra naturale:

4.1. Gli elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari e pertanto sono da adottare le tecniche proprie del restauro conservativo.

### **Articolo 36 - Serramenti esterni (modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 31/08/2006)**

#### 1. Serramenti d'oscuramento

1.1. Ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione dei serramenti d'oscuramento caratteristici della tradizione quando in accordo con l'architettura dell'edificio. Sono in ogni caso esclusi scuri e persiane in PVC ed in legno semplicemente mordenzato e si raccomanda l'uso di legno verniciato con vernice ad acqua. Si considerano tipici della tradizione:

- a) scuri ad una o due ante;
- b) persiane, nelle varianti con e senza gelosie, con apertura ad ante.

#### 2. Finestre e porte finestre

2.1. In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle finestre (o porte finestre) che presentino i caratteri tipici della tradizione; si considerano tipici della tradizione le finestre in legno, a telaio unico o suddivise in due telai di uguale dimensione, a luce intera o interrotta da una o più bacchette trasversali anch'esse in legno.

2.2. Quando la conservazione o riproposizione delle finestre di cui al comma precedente non risulti possibile sono consentiti infissi che risultino compatibili con quelli tradizionali considerando tali quelli in legno, ferro, alluminio o misti con PVC con partiture simili a quelle originali e colori satinati nei toni dei colori tradizionali.

#### 3. Porte e portoni

3.1. In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle porte e dei portoni coevi agli edifici sottoposti al regime di tutela nonché di quelli che, seppur posteriori, siano qualificabili come storicizzati o comunque facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela.

3.2. Nel caso in cui detti infissi si presentino particolarmente degradati o comunque non più rispondenti alla funzione loro affidata, potranno essere sostituiti con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

#### 4. Serrande

4.1. In corrispondenza delle vetrine di facciata sono ammesse serrande di sicurezza avvolgibili del tipo a maglia, o lamiera forata, o cieche.

4.2. Nel caso di serramenti d'epoca di forma e materiali diversi (portelloni in legno o ferro e simili) è prescritta la conservazione dei medesimi.

### **Articolo 37 - Impianti tecnologici di facciata**

1. Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile. Nel caso di rifacimenti gli stessi vanno comunque posti preferibilmente all'interno dell'edificio o sotto le pavimentazioni stradali.
2. Negli interventi che interessino le facciate nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi elettrici e telefonici secondo i criteri e per le finalità di cui al comma precedente.
3. Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia di sicurezza, le condutture delle utenze debbono essere posate all'interno dell'edificio. Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via. Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte.
4. In linea generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via. Quando ciò risulti impossibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata. Lo sportello deve essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineate.
5. Pompe di calore, unità motocondensanti o simili:
  - 5.1. Non è consentito in alcun modo apporre sulle facciate, principali, prospicienti la pubblica via impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili.
  - 5.2. Simili installazioni saranno ammesse, nel rispetto delle altre prescrizioni del RE, su balconi, terrazze di copertura e pensiline nei vani finestra ciechi, adeguatamente schermate da involucri con griglie tinteggiati al colore più idoneo alla loro mimetizzazione.
  - 5.3. Qualora risulti indispensabile installare i macchinari su facciate visibili dalla pubblica via, ciò potrà essere ammesso solo quando il macchinario (perché completamente interno all'edificio o perché appositamente progettato) non arrechi pregiudizio all'equilibrio architettonico della facciata o all'apparato decorativo della medesima. Ciò potrà essere conseguito utilizzando aperture che già caratterizzano il disegno della facciata e che non siano indispensabili a garantire i requisiti igienici minimi previsti per i locali retrostanti (grigliature già esistenti in facciata, spazi retrostanti persiane da mantenere fisse, ecc.) o nuove grigliature disposte in modo da non interferire con le caratteristiche architettoniche delle facciate.
6. L'apposizione di campanelli, citofoni, videocitofoni, targhe deve avvenire, in genere, a lato del portone di ingresso in modo da non deturpare elementi di architettura specifici dell'edificio e dovranno essere realizzate con materiali consoni alla tradizione ed all'immagine della città storica.

## **TITOLO V**

### **PRESCRIZIONI PER LE OPERE ESTERIORI A TUTTI FABBRICATI**

#### **Articolo 38 - Intonaci e pitture, materiali di copertura, infissi, lattonerie, recinzioni (modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 31/08/2006) (modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 26/03/2015)**

1. In tutti gli interventi si raccomanda l'utilizzazione di intonaci di finitura colorati nell'impasto in grado di fornire prestazioni di durata nettamente migliori rispetto alle normali tinteggiature su intonaco civile.
2. In tutto il territorio è vietato l'utilizzo di tegole marsigliesi.
3. In tutto il territorio è vietato l'utilizzo di infissi in metallo non verniciato.
4. In tutto il territorio è vietato l'utilizzo lattoneria zincata non verniciata.
5. In tutto il territorio è vietato l'utilizzo di box in lamiera metallica.
6. In tutto il territorio sono vietate nuove recinzioni a "muro pieno" di altezza superiore a 1,20 m. sul fronte strada. Per i confini interni valgono le norme del Codice Civile.

#### **Articolo 39 - Elementi di pregio**

1. È prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, muri di confine, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni.

#### **Articolo 40 - Numero civico dei fabbricati**

1. Il Comune assegna a ogni accesso che dall'area di circolazione immette all'interno dei fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni o ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili) il numero civico e ne fa apporre l'indicatore a cura e a spese del proprietario o dell'amministratore del condominio.
2. Il numero civico è collocato di fianco alla porta di ingresso (possibilmente a destra di chi guarda), a un'altezza variabile da 2 a 3 metri, in posizione ben visibile.
3. Il proprietario, riceve in consegna l'indicatore ed è obbligato a installarlo e a mantenerlo nella collocazione precedentemente prestabilita.
4. In caso di demolizione di fabbricati, o in caso di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario deve comunicare al Comune, a demolizione o soppressione avvenuta, il numero o i numerici civici che verranno così aboliti.
5. Nel caso di costruzioni di nuovi fabbricati o di aperture di nuovi ingressi in fabbricati esistenti i proprietari devono richiedere al Comune, con apposita domanda, e comunque contestualmente alla domanda di autorizzazione all'uso, l'attribuzione dei civici da applicarsi alle porte di ingresso dei fabbricati medesimi.

## **TITOLO VI**

### **NORME GENERALI PER LA TUTELA DEL VERDE IN RAPPORTO CON GLI INTERVENTI EDILIZI**

#### **Articolo 41 - Tutela del verde urbano**

**(modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 109 del 11/09/2009)**

1. Sia nelle zone urbane che in quelle non urbane deve essere particolarmente curata la conservazione delle alberature e della vegetazione minore a carattere non produttivo.
2. L'eventuale abbattimento di alberature di alto fusto non produttive deve essere autorizzato mediante apposito nulla-osta del Dirigente del Settore Ambiente che si avvarrà eventualmente della consulenza del Corpo Forestale dello Stato e/o della CQAP. Nel nulla-osta dovranno essere specificate le prescrizioni di reimpianto delle alberature in sostituzione, di norma in ragione di tre nuove piante per ciascuna abbattuta.
3. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'art. 54.
4. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive aventi diametro del tronco superiore 0,20 m. rilevato a 1 m. dal colletto - e di non offenderne l'apparato radicale; è consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alla dimensione.
5. Nelle zone agricole è consentita la sostituzione di siepi esistenti con altre di tipo diverso ; la totale estirpazione potrà avvenire sulla base di Piani di Sviluppo Aziendale o Interaziendali, che dovranno puntualmente motivare le scelte di soppressione.
6. E' vietato utilizzare aree a bosco e a parco, per depositi di materiale di qualsiasi genere, per parcheggi, nonché per l'impianto di attrezzature di cantiere e tecnologiche in genere, per stazioni di servizio e per qualsiasi altra attività che sia in contrasto con il decoro dell'ambiente e con la conservazione delle piante esistenti.

#### **Articolo 42 - Potenziamento del verde urbano**

**(modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 31/08/2006)**

1. In tutti gli interventi edilizi di NC, RI, AM, interessanti le zone urbane, deve essere assicurata, nell'ambito delle aree scoperte di pertinenza degli edifici, una quota di Superficie Permeabile in profondità pari ad almeno il 50% della superficie scoperta di pertinenza dell'edificio, riducibile al 30% nel caso di insediamenti artigianali, industriali o di commercio all'ingrosso. Tale area dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità e dotata di un albero d'alto fusto ogni 100 mq. di S.P., nonché di essenze arbustive a copertura di almeno il 20% della S.P.. Gli alberi di alto fusto messi a dimora andranno prescelti fra quelli elencati nell'apposito Allegato alla Parte II del RE e dovranno presentare un'altezza non inferiore a m. 3,0 e un diametro, misurato a 1 metro da terra, non inferiore a cm. 6.
2. In tutti gli interventi edilizi di AM, NC, RI, di insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso è prescritta la formazione di fasce di verde alberato di alto fusto dello spessore minimo di m. 3, lungo almeno due lati dell'area asservita, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici e sociali.

3. Analogamente, lungo il perimetro delle aree asservite a fabbricati per allevamenti zootecnici è prescritta la formazione di quinte alberate, così come previsto al comma precedente.

4. Nelle zone agricole, in tutti gli interventi edilizi sulle unità edilizie esistenti e in quelli di nuova costruzione, almeno il 40% dell'area complessivamente asservita ai fabbricati dovrà essere provvista di copertura vegetale e, ove non già presenti, di alberi d'alto fusto, ubicati secondo le semplici modalità distributive tipiche delle corti coloniche tradizionali.

5. Nelle medesime zone agricole sono ammesse nuove recinzioni solo se costituite da siepe viva, con eventuale rete metallica interposta.

6. La realizzazione di recinzioni non può comportare in nessun caso l'abbattimento o il danneggiamento di alberature esistenti.

7. Le nuove alberature di arredo stradale non dovranno essere realizzate con essenze arboree aventi apparato radicale che si sviluppa in orizzontale (pini, ecc..)

#### **Articolo 43 - Oggetto e finalità (modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 31/08/2006)**

1. Il presente titolo ha come oggetto la salvaguardia e la formazione del verde in rapporto con gli interventi edilizi, finalizzati al conseguimento di evidenti miglioramenti ambientali ed all'arricchimento del patrimonio arboreo sia in senso qualitativo sia quantitativo, anche inteso dal punto di vista dell'incremento della biodiversità. Pertanto, in ragione del loro rilevante interesse paesaggistico e testimoniale e della fondamentale importanza che il verde alberato pubblico e privato riveste per il raggiungimento di livelli soddisfacenti di qualità urbana e territoriale nonché per garantire la diversità della biocenosi in ambiti soggetti a coltivazioni intensive, le alberature e le piante arbustive presenti nel territorio comunale (esclusi i frutteti e gli impianti di arboricoltura da legno) riportate o meno sulla cartografia di PRG, sono sottoposte a tutela e ne è consentito l'abbattimento, previa nulla-osta di cui all'art. 41, solo per gli elementi ammalorati e nei casi in cui risulti indispensabile per la realizzazione di opere pubbliche o private previste e consentite dal PRG; le piante arboree ed arbustive abbattute dovranno essere sostituite dai proprietari con altre piante nel medesimo sito o nell'area circostante, nella misura di tre per ogni pianta abbattuta.

2. L'abbattimento abusivo di alberi ed arbusti comporta le sanzioni previste dall'art. 54 secondo la tabella di cui all'allegato 1 del presente regolamento.

3. Gli atti che causino la morte della pianta (cercinatura, sgamollatura, capitozzatura, avvelenamento ecc.) sono soggetti alla medesima sanzione di cui alla tabella dell'allegato 1.

4. Gli importi previsti nella tabella dell'allegato 1 saranno moltiplicati per ogni ulteriore pianta, nel rispetto della specie e classe diametrica.

#### **Articolo 44 - Campo di applicazione**

1. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature che possano considerarsi coltivazioni in atto nell'ambito dell'esercizio della attività agricola (alberi da frutto in coltivazione intensiva, coltivazioni intensive di specie da legno, boschi decidui, pioppeti, vivai).

2. Per quanto riguarda gli ambiti territoriali soggetti alle norme di polizia forestale si fa rinvio alle norme medesime.

#### **Articolo 45- Riassetto di aree verdi**

1. Il Comune, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, può autorizzare, l'abbattimento selettivo di esemplari arborei sulla base di un apposito progetto redatto da un tecnico abilitato ai soli fini di garantire e/o migliorare la vita vegetativa delle piante e, nel caso di giardini storici, la corretta ricostruzione filologica degli assetti.

**ALLEGATO 1 – TABELLA**

SPECIE LEGNOSA		CLASSI DIAMETRICHE (in cm)									
		fino a 10	da 10 a 20	da 20 a 30	da 30 a 40	da 40 a 45	da 45 a 50	da 50 a 55	da 55 a 60	oltre a 60	
		Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
1	Pino Domestico, Pino Marittimo (1)	Min	30	40	60	80	150	200	250	300	400
	Max	500	500	600	700	1.000	1.500	1.800	2.000	3.000	
2	Querce, Olmi, Tigli, Noce nostrano, Aceri, Frassini (2)	Min	40	60	100	150	200	250	350	400	500
	Max	500	600	750	1.000	1.500	1.800	2.500	3.000	5.000	
3	Pioppi fuori coltura, Salici (3)	Min	25	30	50	70	100	150	200	250	350
	Max	500	500	600	700	750	1.000	1.500	1.800	2.500	
4	Altre conifere e latifoglie, piante arbustive (4)	Min	25	30	40	60	80	100	150	200	300
	Max	500	500	500	600	700	750	1.000	1.500	2.000	

(1) Esclusivo riferimento al Pinus pinea ed al Pinus pinaster.

(2) Sono esclusi: Acero regundo – Noce nero.

(3) Sono esclusi: i salici piangenti e tortuosi.

(4) Sono esclusi: le precedenti categorie.

N.B. L'abbattimento, la potatura ed il taglio delle radici dei platani, necessita di preventiva autorizzazione del servizio fitosanitario regionale.



## **TITOLO VII REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE**

**Articolo 46 – abrogato  
(con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 26/03/2015)**

**Articolo 47 – abrogato  
(con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 26/03/2015)**

**Articolo 48 – abrogato  
(con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 26/03/2015)**

**Articolo 49 – abrogato  
(con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 26/03/2015)**

### **Articolo 50 - Norme di settore**

1. Quando, in relazione alle vigenti normative nazionali o regionali, per soddisfare il requisito e per verificarlo è necessario seguire apposite modalità progettuali (progettazione da parte di tecnico abilitato, con deposito presso le competenti autorità), di autorizzazione all'inizio lavori o di verifica a lavori ultimati (es. certificazione di conformità al progetto ed alle normative o collaudo da parte di tecnico abilitato e/o da parte di enti certificatori), in nota al requisito sono richiamate le prescrizioni di legge. È cura del tecnico abilitato verificare le disposizioni della normativa sovra ordinata vigente anche in funzione della sua evoluzione, ed attenersi al rispetto della stessa sia nella fase di progettazione che in quella di esecuzione dell'opera.

2. Il mancato rispetto delle predette disposizioni di legge comporta l'irrogazione delle sanzioni attribuite dalla norma nazionale alla competenza comunale ovvero, per le materie non attribuite, la segnalazione alle autorità competenti alla vigilanza sulla specifica normativa.

## **TITOLO VIII**

### **NORME TRANSITORIE E FINALI**

#### **Articolo 51 - Autotutela dell'Amministrazione**

1. L'eventuale presentazione di atti d'impulso non comporta di per sé l'obbligo per l'Amministrazione di provvedere, salvo che non sia espressamente previsto dalla legge, l'obbligo di risposta all'istanza stessa.
2. Qualora siano riscontrati errori materiali contenuti in provvedimenti emanati, si procede alla correzione degli stessi tramite rettifica.
3. Qualora siano riscontrati vizi nei provvedimenti o emergano contrasti con la normativa urbanistico-edilizia, l'Amministrazione, o gli altri soggetti interessati al processo edilizio, dopo aver esaminato l'effettiva rilevanza dei vizi sulla definizione dei procedimenti e quindi sui provvedimenti emanati, procedono, ove possibile, alla rimozione dei vizi stessi con la partecipazione dei soggetti interessati.
4. Al fine di conservare l'atto amministrativo adottato ed i relativi atti procedimentali, ove possibile d'intesa con le parti interessate, l'Amministrazione, nei casi previsti dalla legge:
  - a) coinvolge le autorità competenti ad esprimere pareri, rilasciare autorizzazioni, assensi ed altri atti similari;
  - b) garantisce la partecipazione al procedimento dei privati interessati con gli strumenti previsti in materia di procedimento amministrativo;
  - c) rimuove i vizi sanabili, anche con modalità esecutive in variazione del progetto già assentito;
  - d) facilita gli accordi procedimentali.
5. Se la rimozione dei vizi non può essere o non è conseguita, l'Amministrazione provvede ad annullare integralmente o parzialmente, secondo la rilevanza dei vizi, i provvedimenti emanati.
6. In presenza di inesattezza di rappresentanza, di errori o di carenze contenute in denunce o istanze finalizzate al conseguimento di un titolo abilitativo edilizio, l'Amministrazione provvede, ove possibile, alla rimozione dei vizi.
7. In presenza di alterazione della rappresentazione degli elementi di fatto, contenuta in denunce o istanze finalizzate al conseguimento di un titolo abilitativo edilizio, decisiva ai fini dell'abilitazione o del rilascio del titolo edilizio, l'Amministrazione provvede ad esercitare il potere di autotutela al fine del ripristino della legalità violata essendo l'interesse pubblico in re ipsa.
8. L'annullamento interviene secondo i principi generali di autotutela, ed è sempre ispirato al principio di necessità, interpretato nella sua accezione più flessibile, al fine di contemperare, ove possibile, l'interesse pubblico con quello del destinatario del provvedimento.
9. In presenza accertata, e quando non sia possibile altrimenti sanare, false ed erronee dichiarazioni contenute in autocertificazioni (dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà e dichiarazioni sostitutive di certificazioni), rese ai sensi del Testo Unico sulla Documentazione amministrativa, il potere di autotutela è esercitato nei modi e nei termini disciplinati dalla specifica normativa.

**Articolo 52 - Cessione della capacità edificatoria  
(abrogato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 31/08/2006)**

**Articolo 53 - Tolleranze costruttive**

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusi, le difformità verificatesi in sede di costruzione e rilevate a processo edilizio concluso, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2 % delle misure prescritte.
2. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa e all'allineamento dei fabbricati e per le misure lineari minime e i requisiti tecnici.
3. Per i livelli prestazionali dei requisiti tecnici di cui sono ammesse tolleranze se indicate nella formulazione del requisito stesso.

**Articolo 54 - Sanzioni amministrative pecuniarie per violazioni del presente regolamento  
(modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 31/08/2006)**

1. Nell'ambito dei poteri di cui al D. Lgs. 18/8/2000, n. 267 (T.U.E.L.), così come successivamente modificato all'articolo 8 comma 3 e 4 della Legge Regionale n°6/2004, per le violazioni delle norme del presente Regolamento se non già definite da leggi o regolamenti sovraordinati, le sanzioni vanno da un minimo di 500 Euro ad massimo di 5000 Euro in rapporto alla gravità dell'infrazione.
2. Il taglio delle radici comporta una sanzione da 50 Euro a 600 Euro, fatta salva l'applicazione di norme di natura penale, se dal fatto ne derivi la caduta della pianta con conseguenti danni a persone e/o cose.

**Articolo 55 - Disposizioni in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso  
(modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 31/08/2006)**

1. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna pubblica e privata devono essere corredati di certificazione di conformità ai sensi della L.R. n°19 del 29/09/2003 – “Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico”.
2. Quanto previsto all'art.4 comma b della legge sopracitata sarà attuato entro un anno dall'emanazione delle direttive specifiche regionali.
3. Si specifica che comunque tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna pubblica dovranno essere realizzati prevedendo obbligatoriamente lampade a scarica agli ioduri metallici con colorazione bianca - calda con la possibilità di inserire dei filtri colorati nel Centro Storico e nei Centri Urbani in genere.
4. Al di fuori di tali ambiti dovranno essere obbligatoriamente utilizzate lampade al sodio a luce chiara, esclusi i tratti extraurbani di strade comunali e provinciali.

**Articolo 56 - Disposizioni transitorie  
(modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 15/02/2011)**

1. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio che modificano norme attualmente contenute nel Piano Regolatore Generale entrano in vigore al momento dell'intervenuta esecutività della variante normativa allo stesso Piano Regolatore Generale.

2. Non rientrano nei casi di cui al comma 1, e sono pertanto immediatamente operanti, le **NORME INTERPRETATIVE** di cui al successivo **TITOLO IX**, in quanto finalizzate ad esplicitare e/o integrare, mediante disposizioni attuative o procedurali, proprie dei Regolamenti, i contenuti degli strumenti urbanistici vigenti.

## **TITOLO IX**

### **NORME INTERPRETATIVE**

#### **Art. 57- Disposizioni attuative dell'art. 14, comma 1 del vigente Piano dell'Arenile (inserito con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 15/02/2011)**

1. Gli impianti di cui all'art. 14, comma 1, punto 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano dell'arenile, che, pur essendo stagionali e smontabili, non vengano effettivamente smontati al termine della stagione balneare, sono soggetti a titolo abilitativo edilizio previo parere della C.Q.A.P. e Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004.

Le piscine dovranno comunque essere disattivate e dotate di sistemi tali da garantire l'eventuale transitabilità dei luoghi in condizioni di sicurezza.

2. Le piscine esistenti alla data di adozione del presente articolo, a cui si vogliono far assumere i requisiti di cui al precedente comma 1, potranno, ove già dotate di Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004 (Codice Urbani) presentare richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ai sensi dell'art. 17, della L.R. 23/2004.

3. Le strutture installate senza la necessaria Autorizzazione Paesaggistica, previo ottenimento della Compatibilità Paesaggistica, potranno essere sanate ai sensi del precedente comma 2.

## Indice generale

<b>TITOLO I - OBIETTIVI E PRINCIPI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO</b>	2
Articolo 1 – Obiettivi	2
Articolo 2 - Principi	2
Articolo 3 - Decentramento dei livelli di decisione	2
Articolo 4 - Rapporti tra Settori dell'Amministrazione comunale	2
<b>TITOLO II - SPORTELLO UNICO E ORGANI CONSULTIVI</b>	4
Articolo 5 - Sportello unico	4
Articolo 6 - Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio: definizione e compiti	4
Articolo 7 - Composizione e nomina	5
Articolo 8 - Dichiarazione d'indirizzi di qualità architettonica e urbana	5
<b>TITOLO III - DEFINIZIONI, PARAMETRI E CATEGORIE DI INTERVENTO</b>	6
Articolo 9 – Definizioni Tecniche Uniformi per l'Urbanistica e l'Edilizia	6
Articolo 9 bis – Disciplina delle verande	8
Articolo 10 - Criteri generali relativi alle Destinazioni d'Uso	9
Articolo 11 - Categorie di Destinazioni d'Uso	9
Articolo 12 - Criteri generali relativi ai tipi d'Intervento	20
Articolo 13 - Interventi Urbanistici	21
Articolo 14 - Interventi Edilizi	21
Articolo 15 - Altri tipi d'Intervento	22
Articolo 16 - Opere di urbanizzazione	23
Articolo 17 - Parcheggi	23
Articolo 18 - Dotazioni di parcheggi privati (P2)	25
Articolo 19 - Standards urbanistici e cessione di aree per opere di urbanizzazione	27
Articolo 20 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento	30
<b>TITOLO IV - INTERVENTI NELLE ZONE A E SUL PATRIMONIO STORICO IN GENERE</b>	32
Articolo 21 - Oggetto della tutela	32
Articolo 22 - Criteri metodologici generali	32
Articolo 23 - Categorie di tutela	32
Articolo 24 - Categoria di tutela "A1 - Tutela integrale"	33
Articolo 25 - Categoria di tutela "A2 - Tutela con risanamento"	34
Articolo 26 - Categoria di tutela "A3 - Tutela con ripristino e ristrutturazione"	35
Articolo 27 - Categoria di tutela "A4 - Riqualificazione mediante ristrutturazione e/o	37

sostituzione edilizia”	
Articolo 28 - Categoria di tutela “A5 - Riqualificazione mediante ristrutturazione urbanistica”	38
Articolo 29 - Criteri generali per gli interventi	39
Articolo 30 - Comignoli, canne fumarie, torrini esalatori e ascensori	40
Articolo 31 - Sporti e aggetti di gronda	40
Articolo 32 - Canali di gronda e pluviali	41
Articolo 33 - Antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile	41
Articolo 34 - Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici	41
Articolo 35 - Composizione architettonica e finitura delle facciate	41
Articolo 36 - Serramenti esterni	42
Articolo 37 - Impianti tecnologici di facciata	42
<b>TITOLO V - PRESCRIZIONI PER LE OPERE ESTERIORI A TUTTI FABBRICATI</b>	44
Articolo 38 - Intonaci e pitture, materiali di copertura, infissi, lattonerie, recinzioni	44
Articolo 39 - Elementi di pregio	44
Articolo 40 - Numero civico dei fabbricati	44
<b>TITOLO VI - NORME GENERALI PER LA TUTELA DEL VERDE IN RAPPORTO CON GLI INTERVENTI EDILIZI</b>	45
Articolo 41 - Tutela del verde urbano	45
Articolo 42 - Potenziamento del verde urbano	45
Articolo 43 - Oggetto e finalità	46
Articolo 44 - Campo di applicazione	46
Articolo 45 - Riassetto di aree verdi	47
<b>ALLEGATO 1 – TABELLA</b>	48
<b>TITOLO VII - REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE</b>	49
Articolo 46 – abrogato (con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 26/03/2015)	49
Articolo 47 – abrogato (con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 26/03/2015)	49
Articolo 48 – abrogato (con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 26/03/2015)	49
Articolo 49 – abrogato (con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 26/03/2015)	49
Articolo 50 - Norme di settore	49
<b>TITOLO VIII - NORME TRANSITORIE E FINALI</b>	50
Articolo 51 - Autotutela dell’Amministrazione	50
Articolo 52 - Cessione della capacità edificatoria (abrogato)	51
Articolo 53 - Tolleranze costruttive	51
Articolo 54 - Sanzioni amministrative pecuniarie per violazioni del presente regolamento	51

Articolo 55 - Disposizioni in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso	51
Articolo 56 - Disposizioni transitorie	51
<b>TITOLO IX - NORME INTERPRETATIVE</b>	53
Articolo 57 - Disposizioni attuative dell'art. 14, comma 1 del vigente Piano dell'Arenile	53