

Allegato 1 alla D.C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**ADOZIONE DI VARIANTE 7AL R.U. “adeguamento ai parametri urbanistico edilizi di cui al DPGR 64/R/13 e ulteriori disposizioni” CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**

- a) **NORME PER L’ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO** (estratto degli artt.11, 13, 14, 15, 17, 27, 33, 119, 120, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 131, 132, 133, 134) – sovrapposizione tra vigente e variato
- b) **NORME PER L’ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO** (estratto degli artt.11, 13, 14, 15, 17, 27, 33, 119, 120, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 131, 132, 133, 134) - norme variate

si evidenzia con il carattere di **colore blu barrate** le parti eliminate e con il carattere di **colore rosso** le parti aggiunte.

- con il **carattere viola** le parti aggiunte con l'accoglimento delle osservazioni

*N.B.: ai fini di semplificare la lettura del testo normativo, nel solo art.11 sono indicate:*

- con il **carattere rosso** le norme derivanti dal regolamento regionale;

- con il **carattere verde** le parti già contenute nelle norme del comune di Follonica che si ritiene di mantenere

- con il **carattere blu** le parti innovative

## CAPO V – DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI ASSETTI INSEDIATIVI

### Art. 11 – Parametri urbanistici, ed edilizi e disposizioni conseguenti.

1. Gli indici urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi l'attività di urbanizzazione e di edificazione.

Non rilevano ai fini dei parametri di cui al presente articolo le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia - come individuati dalle vigenti norme regionali - in quanto non incidenti in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio per i loro oggettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità, o in ragione della temporaneità di installazione.

Nell'esecuzione degli interventi urbanistici ed edilizi, previsti dalle presenti norme, si assumono come valide le definizioni contenute nell'Allegato A del DPGR 64/2013 parte I "Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi", con le precisazioni contenute nel presente articolo, e parte II "Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni".

2. Ai fini della progettazione ed esecuzione delle opere, nel rispetto delle norme del presente Regolamento Urbanistico e delle leggi vigenti, è fatto riferimento ai seguenti simboli:

- ~~1- St = superficie territoriale~~
- ~~2- S1 = superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria~~
- ~~3- S2 = superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria~~
- ~~4- S<sub>mi</sub> = Superficie minima d'intervento~~
- ~~5- Sf = superficie fondiaria~~
- ~~6- Sc = superficie coperta~~
- ~~7- Sul = superficie utile lorda~~
- ~~8- Su/Sua = Superficie utile/Superfici utile abitabile~~
- ~~9- Rc = rapporto di copertura~~
- ~~10- Q<sub>rc</sub> = quota di riferimento convenzionale~~
- ~~11- H<sub>f</sub> = altezza fabbricato~~
- ~~12- H = computo dell'altezza degli edifici esistenti~~
- ~~13- H<sub>p</sub> = altezza del piano~~
- ~~14- V<sub>f</sub> = volume del fabbricato~~
- ~~15- V<sub>p</sub> = volume del piano~~
- ~~16- It = indice di fabbricabilità territoriale~~
- ~~17- If = indice di fabbricabilità fondiaria~~
- ~~18- D<sub>f</sub> = distanza minima fra fabbricati~~
- ~~19- Ros = Rapporto di occupazione del sottosuolo~~

- 1 – (Q<sub>rc</sub>) = Quota di riferimento convenzionale
- 2 – (I<sub>r</sub>) = Indice insediativo residenziale
- 3 – (St) = Superficie territoriale
- 4 – (S<sub>f</sub>) = Superficie fondiaria
- 5 – (S<sub>ap</sub>) = Superficie per attrezzature e spazi pubblici
- 6 – (It) = Indice di fabbricabilità territoriale
- 7 – (Ut) = Indice di utilizzazione territoriale
- 8 – (If) = Indice di fabbricabilità fondiaria
- 9 – (U<sub>f</sub>) = Indice di utilizzazione fondiaria
- 10 – (S<sub>ul</sub>) = Superficie utile lorda
- 11 – (S<sub>u</sub>) = Superficie utile
- 12 – (S<sub>ua</sub>) = Superficie utile abitabile o agibile
- 13 – (S<sub>nr</sub>) = Superficie non residenziale o accessoria
- 14 – (S<sub>cc</sub>) = Superficie convenzionale
- 15 – (S<sub>c</sub>) = Superficie coperta
- 16 – Rc) = Rapporto di copertura
- 17 – (Ros) = Rapporto di occupazione del sottosuolo
- 18 – (H<sub>max</sub>) = Altezza massima
- 19 – (H<sub>in</sub>) = Altezza interna netta
- 20 – (H<sub>v</sub>) = Altezza virtuale

- 21 – (Np) = Numero dei piani
- 22 – (VI) = Volume lordo
- 23 – (V) = Volume
- 24 – (Vve) = Volume virtuale dell'edificio e volume virtuale dell'unità immobiliare
- 25 – (Sv) = Superficie di vendita
- 26 – (Ss) = Superficie di somministrazione
- 27 – (Spp) = Superficie permeabile di pertinenza
- 28 – (Rp) = Rapporto di permeabilità
- 29 – (Da) = Densità arborea
- 30 – (Sau) = Superficie agraria utilizzabile
- 31 – (Df) = Distanza fra fabbricati
- 32 – Monetizzazione delle aree a standard

3. Le definizioni **che esplicano le delle** precedenti simbologie sono le seguenti:

**1) St – Superficie territoriale.**

~~Misura in mq. l'intera area nella quale si applica il piano attuativo; essa è delimitata da specifico perimetro nelle tavole del Regolamento Urbanistico e comprende aree per urbanizzazione primaria e secondaria, anche se non graficizzate, e superficie fondiaria S.f.. Sulla S.t. si applica l'indice di fabbricabilità territoriale I.t.~~

**2) S1 – Superficie per opere d'urbanizzazione primaria.**

~~Le aree per le opere di urbanizzazione primaria comprendono:~~

- ~~a) le strade di accesso alle singole proprietà e di servizio all'interno di queste per qualsiasi tipo di insediamento;~~
- ~~b) la rete idrica costituita da acquedotto pubblico o consortile salvo i casi di edifici isolati dotati di rifornimento diretto mediante pozzi o condotta privata autorizzata ai sensi delle vigenti disposizioni in materia;~~
- ~~e) la rete di distribuzione dell'energia elettrica;~~
- ~~d) la rete di pubblica illuminazione;~~
- ~~e) la rete di distribuzione del gas;~~
- ~~f) la rete di distribuzione del telefono;~~
- ~~g) la rete per le fognature e, nel caso di edifici isolati equivalenti sistemi di allontanamento, trattamento e smaltimento delle acque, comprensive dell'impianto ( o degli impianti) di trattamento e di depurazione integrale;~~
- ~~h) spazi di sosta e parcheggi pubblici;~~
- ~~i) spazi per verdi pubblici elementari attrezzati.~~

~~Nell'ambito degli strumenti urbanistici di attuazione verrà fissata l'esatta quantificazione delle opere di urbanizzazione primaria riferita ai singoli interventi.~~

**3) S2 – Superficie per opere di urbanizzazione secondaria**

~~Le aree per le opere d'urbanizzazione secondaria comprendono:~~

- ~~a) gli impianti per gli asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, comprese le attrezzature accessorie scoperte;~~
  - ~~b) le attrezzature collettive di quartiere (mercati, centri commerciali, uffici di enti pubblici aperti al pubblico, centri sociali, centri culturali, unità sanitarie ed assistenziali, edifici religiosi e affini);~~
  - ~~e) le attrezzature per il tempo libero del quartiere, i parchi urbani e di quartiere, gli impianti sportivi.~~
- ~~Per le aree destinate totalmente e parzialmente ad insediamenti produttivi industriali, artigianali, magazzini e simili le opere di urbanizzazione secondaria di cui al punto b) comprendono inoltre servizi aziendali collettivi ossia mense, sedi sindacali, sale di riunione, centri culturali e biblioteche, unità sanitarie ed assistenziali, centri sociali ed affini.~~

~~Le aree per le opere di urbanizzazione secondaria territoriale comprendono:~~

- ~~a) gli impianti per l'istruzione superiore comprese le attrezzature accessorie e scoperte;~~
- ~~b) le attrezzature sanitarie e ospedaliere;~~
- ~~e) le attrezzature per il tempo libero d'interesse urbano territoriale, i parchi territoriali, gli impianti sportivi pubblici e d'interesse urbano e territoriale, le attrezzature turistiche, gli impianti di interesse urbano e territoriale.~~

**4) Smi – Superficie minima di intervento**

~~S'intende l'area minima richiesta per ogni "intervento diretto".~~

### **5) Sf – Superficie fondiaria**

La superficie fondiaria di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici si intende, ai fini dell'applicazione e della valutazione degli indici urbanistici, la superficie di terreno disponibile per l'edificazione.

Tale superficie deve essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione.

Qualsiasi superficie che alla data d'adozione delle presenti norme sia già di pertinenza o di costruzioni esistenti o autorizzate, non potrà essere computata per altre costruzioni, qualora la sua sottrazione venga ad alterare gli indici e le prescrizioni di zona.

La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere continua alle costruzioni e non frazionata né a cavallo di spazi o di aree pubbliche e/o di uso collettivo, risultando comunque inammissibili il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non facenti parte del lotto individuato dalla costruzione esistente o prevista.

Le sedi viarie private non costituiscono interruzioni di continuità agli effetti della valutazione della superficie fondiaria pertinente.

Nelle aree ove invece è previsto un intervento urbanistico preventivo la superficie fondiaria sarà l'area edificabile che risulta dalla superficie territoriale deducendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne alla lottizzazione o ad altro strumento urbanistico preventivo.

L'Amministrazione Comunale, ove lo ritenga necessario, si riserva di trascrivere, a spese dei richiedenti, un atto di vincolo a suo favore, unito al permesso di costruire relativo alla superficie fondiaria sulla quale insistono i fabbricati esistenti o di progetto.

### **6) Sc – Superficie coperta**

Misura in mq. l'area racchiusa entro la proiezione massima sul piano orizzontale del fabbricato e di eventuali costruzioni accessorie.

Sono escluse da tale computo: le tettoie, i porticati, le terrazze e i balconi, le logge, le pensiline, nei limiti indicati al successivo punto 7.

In caso di edifici a destinazione produttiva sono escluse da tale computo le tettoie e le pensiline non eccedenti il 20% della superficie coperta.

### **7) Sul = Superficie utile lorda**

E' la somma della superficie di tutti i piani – fuori terra, seminterrati ed interrati – misurata al lordo degli elementi verticali quali muri perimetrali, pilastri, tramezzi interni, vani scale, vani ascensore, etc.

Sono esclusi dal calcolo della Sul:

– i porticati pubblici o di uso pubblico;

– i porticati e logge aperti almeno su due lati con una profondità non superiore a mt. 2,00 lordi, calcolati al filo esterno del pilastro; si intende per logge le parti rientranti del fabbricato delimitate su almeno due lati dalle pareti esterne dello stesso. Le logge con il lato minore superiore a ml. 2,00 sono integralmente comprese nel calcolo della Sul;

– le terrazze e i balconi chiusi su tre lati di profondità non superiore a mt. 2,00 lordi. Quando la profondità di questi supera i 2,00 ml, l'intera superficie del balcone è computata nel calcolo della sul.

– le terrazze e i balconi a sbalzo;

– pensiline a sbalzo con sporgenze non superiori a mt. 3,00 e fino ad una superficie massima di mq. 30;

– locali o parti di edificio strettamente necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaia e autoclave, vani alloggiamento tubazione di scarico fumi, contatori o altro) e comunque le parti di edificio che rientrano nella definizione di volumi tecnici;

– locali o parti di edificio previsti specificatamente dalle Norme del presente R.U. per le singole aree, classi di fabbricato, tessuti ed isolati, non ricompresi nei punti di cui sopra.

– i locali interrati e seminterrati come definiti successivamente;

– le autorimesse pertinenziali private, realizzate fuori terra nelle aree urbane e non eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale, purché con un'altezza non superiore a ml. 2,50 misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;

– le autorimesse pertinenziali private con i relativi spazi di manovra, realizzate nel sottosuolo, anche ove eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale, purché con un'altezza non superiore a ml. 2,50, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;

– le autorimesse pubbliche o ad uso pubblico, fuori terra o interrate, realizzate in applicazione degli standard urbanistici imposti da norme statali o regionali;

– le superfici adibite a cantine, intendendosi per cantine locali accessori non abitabili, posti al di sotto della Quota di riferimento convenzionale (Qrc), e con altezza non superiore a ml. 2,50, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;

La realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, potranno eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

- i vani relativi ai volumi tecnici, interrati o posti oltre la copertura (scale, extracorsa ascensori e montacarichi, locali per impianti di riscaldamento o climatizzazione centralizzati, abbaini ed elementi consimili di accesso alla copertura, etc.) ovvero realizzati fuori terra nei casi in cui per esigenze dettate dalle vigenti norme di sicurezza non possano essere ricavati all'interno della sagoma dell'edificio - delle dimensioni strettamente indispensabili all'alloggiamento e manutenzione delle apparecchiature e degli impianti in essi collocati, ovvero delle dimensioni minime dettate dalle vigenti norme in materia di sicurezza;

- gli aggetti di carattere ornamentale o strutturale con sporgenza non superiore a ml 2,00;

- le scale esterne, ove prive di copertura e/o non delimitate da murature perimetrali;

- i collegamenti in quota tra corpi di fabbrica separati (passerelle, ballatoi, etc.), anche provvisti di copertura e tamponamenti laterali, purché con larghezza non superiore a ml 2,00;

- le intercapedini orizzontali o verticali con sola funzione igienico-sanitaria o tecnologica;

- gli scannafossi;

- i piccoli manufatti, uno per ogni lotto di proprietà, semplicemente appoggiati al suolo, con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone (ricoveri per animali domestici o da cortile e/o per attrezzi, coperture di pozzi, etc.) purché con altezza media inferiore a ml 1,80 misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso della copertura, e s.u.l non superiore a mq 2,00;

- le strutture esterne di rivestimento e gli altri elementi tecnologici consimili finalizzati alla qualificazione estetico-architettonica dei fabbricati;

- le coperture retrattili, ove mantenute stabilmente in posizione chiusa ed utilizzate in posizione aperta per il tempo strettamente necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci.

Sono altresì esclusi dal calcolo della Sul, quali incentivi urbanistici previsti dall'art.18 in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i 30 cm,

- i sistemi bioclimatici (pareti ventilate, rivestimenti a cappotto, etc.) capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

- le serre solari, come disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

- tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali in materia.

Limitatamente alle destinazioni d'uso commerciali, sono inoltre escluse dal calcolo della Sul:

- le gallerie commerciali, intese come spazi pedonali coperti ed aperti al pubblico durante gli orari di vendita;

- le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora collocate in parcheggi coperti e/o in autorimesse pertinenziali (interrate o meno);

### **8) Su/Sua - Superficie Utile (Su)/Superficie utile abitabile (sua)**

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ed entro terra misurata al netto di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensore, scale, cavedi, ecc.).

Gli interventi sia di nuova costruzione o effettuati sugli edifici del patrimonio edilizio esistente dell'intero territorio comunale, non possono comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 50.

Sono fatte salve le dimensioni degli alloggi inferiori alla superficie utile abitabile (Sua) suddetta che risultino già esistenti e legittimi, alla data del 31 gennaio 1983, (data con la quale è stato approvato il REC che ha stabilito tale dimensione minima).

### **9) Rc - Rapporto copertura**

Misura il rapporto percentuale tra la superficie coperta dei fabbricati e la superficie fondiaria di pertinenza (Sc/Sf).

### **10) Qrc - Quota riferimento convenzionale**

La quota di riferimento convenzionale è rappresentata dalla linea orizzontale assunta come quota di calpestio del piano terra. La stessa può essere assunta a non più di **ml.0,90** rispetto:

a) alla quota più elevata del marciapiede o strada pubblici più vicini all'edificio;

b) alla quota del piano del terreno così come risulta approvata negli strumenti urbanistici attuativi.

In caso di edifici a destinazione produttiva su terreni in pendenza, in zone in cui sia prevista anche un'altezza oltre al numero massimo dei piani, la Qrc dovrà essere assunta nel punto a quota inferiore del lotto rispetto al fabbricato.

In ogni caso la Qrc dovrà essere riferita ad un punto fisso, rintracciabile anche dopo l'esecuzione dei lavori.

#### **11) Hf - Altezza del fabbricato**

L'altezza massima del fabbricato è quella maggiore dei vari fronti dell'edificio misurata dalla (Qrc) quota di riferimento convenzionale all'intradosso delle strutture portanti delle coperture non piane. Nel caso di coperture piane con lastrico solare agibile il riferimento in sommità è dall'estradosso dell'ultimo solaio.

Qualora la pendenza massima del tetto sia superiore al 33% il riferimento in sommità è rappresentato dal colmo del tetto.

Il numero dei piani fuori terra è conteggiato come numero dei piani posti al di sopra della quota di riferimento convenzionale (Qrc).

#### **12) H - Computo dell'altezza degli edifici esistenti**

Nel caso di interventi su edifici esistenti diversi da quelli di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione l'indice Hf (altezza del fabbricato) si applica o si computa nella maniera seguente:

- a) in caso di demolizione e ricostruzione totale dell'edificio: come per la nuova edificazione;
- b) in caso di demolizione e ricostruzione parziale dell'edificio: la quota d'imposta dei solai ricostruiti deve essere posta alla stessa quota di quelli esistenti nella parte non demolita, salvo che per questo non si applica la possibilità di intervento di cui alla successiva lettera c);
- c) in caso di interventi di ristrutturazione che prevedano lo svuotamento interno dell'edificio, l'indice Hf va computato come per le nuove edificazioni, salvo per l'intervento di ristrutturazione ove non sia imposta la conservazione delle preesistenti aperture delle facciate;
- d) in caso di ampliamenti contigui senza sopraelevazione: ci si comporterà come per la nuova edificazione, qualora il nuovo corpo di fabbrica abbia caratteristiche architettoniche, planovolumetriche e funzionali distinte dall'esistente o qualora nel fabbricato esistente siano possibili interventi di cui alla precedente lettera c); qualora il fabbricato risultasse da un'operazione complessiva di ampliamento dove deve costituire unità organica sotto il profilo architettonico, planovolumetrico e funzionale, la quota d'imposta dei nuovi solai dovrà essere la stessa di quelli esistenti;
- e) nel caso di ampliamento con sopraelevazione: i nuovi piani sopra quelli esistenti potranno essere realizzati secondo il computo delle altezze di piano e di fabbricato, tenendo altresì conto dei disposti di cui alla lettera c) del presente articolo.

In ogni caso per i fabbricati esistenti non soggetti alle ipotesi di cui alle lettere precedenti, il numero dei piani ai fini del calcolo dell'altezza del fabbricato Hf è convenzionalmente assunto come il numero dei piani esistenti fuori terra, qualunque ne sia l'altezza effettiva e la Qrc del piano di calpestio del solaio del piano terra.

Qualunque sia l'altezza dei fabbricati esistenti rispetto a quella prevista di zona, eventuali nuovi volumi in ampliamento e/o sopraelevazione non potranno superare in altezza la misura lineare, espressa in ml., corrispondente a quella che risulta dalla sommatoria delle singole altezze dei piani fuori terra esistenti.

#### **13) Hp - Altezza del piano**

Ai fini della misurazione dell'altezza del piano di uso abitativo o attività turistica o commerciale, salvo comunque i disposti delle singole zone, l'altezza dei singoli piani fuori terra, è intesa come la somma fra l'altezza netta del piano e quella del solaio sovrastante assunto nella minima misura di spessore pari a cm.30, ad esclusione del solaio di copertura che può, essere anche inclinato.

Nel caso di piani interrati è ammessa la costruzione di un cortile tergale di servizio al garage o al magazzino, munito di idonea rampa carraia di accesso. Nel caso di piano seminterrato l'accesso dall'esterno deve avvenire di preferenza sul lato più a valle salvo casi particolari.

#### **14) Vf - Volume del fabbricato**

Misura in mc. la sommatoria dei volumi dei singoli piani.

#### **15) Vp - Volume del piano**

Misura in mc. il prodotto dell'altezza del piano, così come è misurata al punto 13, per la superficie lorda del piano, così come definita al punto 7, con la esclusione del computo dei volumi seguenti:

- a) quello corrispondente alle chiostrine (spazi scoperti all'interno dell'edificio, che servono solo come presa d'aria e di luce);
- b) quello relativo ai volumi tecnici come definiti all'art.12.
- c) quello dei portici, gallerie e pilotis se destinati ad uso pubblico e a tale scopo convenzionati.

~~d) quello dei manufatti edilizi, se ammissibili, relativi alla costruzione di forni, barbecue ecc. purché di superficie inferiore ai mq.5,00 e altezza in gronda non superiore a mt.2,00.~~

~~e) quelli, in presenza di coperture a falde inclinate diritte o curve, degli eventuali locali praticabili ricavati sotto tetto, con caratteristiche inferiori alle seguenti:~~

~~- altezza media interna ml.1,20;~~

~~- altezza lato parete esterna ml.0,40 (misurata all'interno del vano).~~

~~f) quelli, in presenza di coperture a falde inclinate o a volte, dei locali ad uso commerciale o produttivo, aventi soluzioni di continuità con il piano costituente copertura, o anche quando controsoffittate per ragioni di isolamento o di norme igienico-sanitarie.~~

#### **16) It - Indice di fabbricabilità territoriale**

Indica in mc. il volume massimo costruibile per ogni mq. di superficie territoriale (mc/mq)  $It = V/St.$

#### **17) If - Indice di fabbricabilità fondiaria**

Indica in mc. il volume massimo costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (mc/mq)  $If = V/Sf.$

#### **18) Df - Distanza fra fabbricati**

~~Per distanza tra fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato e l'edificio prospiciente, esclusi gli aggetti delle coperture, le terrazze, i balconi e le pensiline a sbalzo con sporgenza inferiore a 2,00 ml lordi, nonché gli elementi decorativi.~~

~~Con riferimento a quanto disposto in materia dal Decreto Interministeriale n.1444 del 2.4.68, per le distanze fra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee si precisa quanto segue:~~

~~1) nei tessuti storici (ex zone omogenee A), per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze fra edifici non possono essere di norma inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati, preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale;~~

~~2) per i nuovi edifici ricadenti nelle altre zone è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di **m.10** tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;~~

~~3) sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei commi precedenti, nel caso di gruppo di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.~~

~~4) Il rispetto delle distanze di **10 mt.** tra pareti finestrate ed edifici antistanti non si applica nei seguenti casi:~~

~~a) da fabbricati od a parti di essi, che risultassero eseguiti abusivamente o difformemente da autorizzazioni rilasciate, e per le quali l'Amministrazione Comunale non abbia già provveduto alla definizione del documento sanzionatorio, sostitutivo della demolizione;~~

~~b) ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc.);~~

~~c) ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, percorsi sopraelevati, ecc.);~~

~~d) quando il manufatto antistante sia un box, od una semplice tettoia aperta o porticato aperto, o comunque qualsiasi manufatto di modeste dimensioni, ad un solo piano, destinato a garage o ripostiglio, o quando l'oggetto del permesso di costruire sia una pertinenza del fabbricato principale appartenente alla stessa proprietà;~~

~~e) alle strutture di arredo urbano (chiostri, gazebo, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.);~~

~~f) ai manufatti completamente interrati;~~

~~g) ai volumi tecnici;~~

~~h) alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, ecc.~~

~~i) alle parti degli edifici e alle strutture di cui all'Art.18 Punto 9. deroghe ai parametri edilizi ed urbanistici~~

~~5) nelle aree di trasformazione (ex zone omogenee C), oltre ai 10 m. di distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti, è prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; fermo restando la distanza minima di 10 m. nel caso che una sola parete sia finestrata, dovrà essere altresì considerata come distanza minima quella pari all'altezza del fabbricato più alto nel caso che i fabbricati si fronteggino per uno sviluppo superiore a m.12.~~

Sono pareti finestrate quelle che presentino finestre e/o porte finestre per locali abitabili.

Per antistante si intende tutto quanto compreso nello spazio ottenuto ribaltando di 90 gradi su un piano orizzontale la proiezione della parete.

Per quanto riguarda le luci e le vedute, si rinvia agli art.900 e seguenti del Codice Civile.

## **19) – Ros = Rapporto di occupazione del sottosuolo**

È il rapporto percentuale tra superficie lorda dei volumi interrati e superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento

### **1 - Quota riferimento convenzionale**

1. La quota di riferimento convenzionale è rappresentata dalla linea orizzontale assunta come quota di calpestio del piano terra. La stessa può essere assunta a non più di **ml. 0,90** rispetto:
  - a. alla quota più elevata del marciapiede o strada pubblici più vicini all'edificio;
  - b. alla quota del piano del terreno così come risulta approvata negli strumenti urbanistici attuativi.

In caso di edifici posti su terreni in pendenza, nelle zone in cui sia prevista anche un'altezza oltre al numero massimo dei piani, la Qrc dovrà essere assunta nel punto a quota inferiore del lotto rispetto al fabbricato.

In ogni caso la Qrc dovrà essere riferita ad un punto fisso, rintracciabile anche dopo l'esecuzione dei lavori.

### **2 - Indice insediativo residenziale**

1. Si definisce "indice insediativo residenziale" (Ir) il parametro che esprime il quantitativo di superficie utile lorda (Sul), oppure di volume (V), convenzionalmente attribuito dagli strumenti ed atti comunali a ciascun abitante insediato o insediabile. L'indice insediativo residenziale viene fissato nel rispetto dei quantitativi medi per abitante stabiliti dalle norme statali, in sede di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.
2. Il numero complessivo di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, calcolato in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui al comma 1, costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento degli standard urbanistici e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalle norme statali e regionali.
3. Per standard urbanistici ai fini del comma 2, si intendono le dotazioni minime per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

### **3 - Superficie territoriale**

1. Si definisce "superficie territoriale" (St) la superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo, oppure delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.
2. La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiarie (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti. La misura e l'ubicazione di tali superfici può essere definita dagli strumenti ed atti comunali, oppure prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo o intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.
3. Salvo espressa esclusione dettata dagli strumenti o atti comunali, la superficie territoriale (St) comprende le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada).

### **4 - Superficie fondiaria**

4. Si definisce "superficie fondiaria" (Sf) la porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, edificatori e non, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.
5. La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap) di cui al successivo punto 5.

### **5 - Superficie per attrezzature e spazi pubblici**

1. Si definisce "superficie per attrezzature e spazi pubblici" (Sap) la porzione della superficie territoriale (St) destinata alla viabilità, all'urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali pubbliche in genere, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico, ancorché private.

### **6 - Indice di fabbricabilità territoriale**

1. Si definisce "indice di fabbricabilità territoriale" (It) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

### **7 - Indice di utilizzazione territoriale**

1. Si definisce "indice di utilizzazione territoriale" (Ut) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di



superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

## **8 - Indice di fabbricabilità fondiaria**

1. Si definisce "indice di fabbricabilità fondiaria" (If) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

## **9 - Indice di utilizzazione fondiaria**

1. Si definisce "indice di utilizzazione fondiaria" (Uf) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

## **10 - Superficie utile lorda**

1. Si definisce "superficie utile lorda" (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi di cui al successivo comma 2 e con l'esclusione degli elementi di cui ai commi 3, 4, 5, 6 e 7.
2. Nel computo della superficie utile lorda (Sul) sono compresi:
  - a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio di cui alla Parte I dell'Allegato A, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;
  - b) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
  - c) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso tra quelli serviti;
  - d) le logge o portici con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;
  - e) i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
  - f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e), per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
  - g) ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dei commi 3, 4, 5, 6 e 7.
3. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie (Snr):
  - a) le logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
  - b) i balconi, indipendentemente dall'entità dell'oggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
  - c) le terrazze prive di copertura;
  - d) le parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio;
  - e) le superfici coperte da tettoie, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;
  - f) le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrate, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola come individuate dagli strumenti ed atti comunali, o in aree ad esse assimilate dai medesimi strumenti ed atti, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza.
  - g) le autorimesse private, singole o collettive, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti in aree diverse da quelle indicate alla lettera f), indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, ed a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. Un'altezza interna netta (Hin)

maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. Fatta eccezione per le autorimesse totalmente interrato con le caratteristiche di cui alla lettera h), l'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia;

- h) le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto.
- i) i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili.

4. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono altresì esclusi:

- a) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello;
- b) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, ivi comprese quelle ad uso esclusivo di singole unità immobiliari purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- c) i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;
- d) le gallerie pedonali pubbliche o asservite ad uso pubblico;
- e) gli spazi aperti sottostanti ad elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali purché con oggetto non superiore a ml 2,00;
- f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e) del comma 2, per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- g) gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;
- h) le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;
- i) i volumi tecnici, come definiti nell'allegato A, diversi da quelli di cui al comma 3, lettera i);
- j) le intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate;
- k) i palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
- l) gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;
- m) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- n) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia, come individuati dalle vigenti disposizioni regionali;
- o) la realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, purché non eccedente la sagoma della proiezione dell'edificio oltre il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento;
- p) piccoli manufatti, uno per ogni lotto di proprietà, semplicemente appoggiati al suolo, con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone (ricoveri per animali domestici o da cortile e/o per attrezzi, coperture di pozzi, etc.) purché con altezza media inferiore a ml 1,80 misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso della copertura e con superficie calpestabile non superiore a mq 2,00.

5. Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;
- b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- c) le serre solari di cui alla Parte II dell'Allegato A, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile e dall'art.18 c.9 delle presenti norme;

6. Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, sono inoltre escluse dal computo della superficie utile lorda (Sul), a condizione che non si determinino eccedenze di superficie coperta (Sc) rispetto ai limiti prescritti dagli strumenti ed atti comunali:

- a) le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio;
  - b) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora reperite in autorimesse o spazi coperti, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno e purché con altezza interna netta (Hin) non superiore ai minimi prescritti dalla normativa antincendio. L'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia.
7. La superficie utile lorda (Sul) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui al punto 2 del presente articolo. La superficie utile lorda (Sul) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione.

#### **11 - Superficie utile**

Si definisce "superficie utile" (Su) la superficie effettivamente calpestabile di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, corrispondente alla somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) e della superficie non residenziale o accessoria (Snr), come definite ai punti 12 e 13 del presente articolo.

#### **12 - Superficie utile abitabile o agibile**

1. Si definisce "superficie utile abitabile o agibile" (Sua) la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della l.r. 5/2010, oppure dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, e con esclusione di:
  - a) murature, pilastri, tramezzi;
  - b) sguinci, vani di porte e finestre;
  - c) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
  - d) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
  - e) autorimesse singole;
  - f) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80;
  - g) intercapedini e volumi tecnici;
  - h) tettoie pertinenziali.
2. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) delle eventuali scale interne alle singole unità immobiliari è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi.
3. Non costituiscono superficie utile abitabile o agibile (Sua) spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:
  - a) autorimesse collettive;
  - b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
  - c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
  - d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.
4. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie non residenziale o accessoria (Snr).
5. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui al punto 14 del presente articolo, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo relativo al costo di costruzione;
6. Gli interventi di nuova costruzione e quelli effettuati sugli edifici del patrimonio edilizio esistente, nell'intero territorio comunale, fatta eccezione per i Sub-sistemi a prevalente o esclusiva funzione agricola, non possono comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo, con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq. 38 e devono comunque garantire, nel rispetto delle caratteristiche previste dal Decreto Ministeriale 5 luglio 1975 (Ministero della Sanità), la seguente dotazione minima: una camera di 14 mq.; un soggiorno di mq.14 ed uno spazio cottura annesso al soggiorno con ampia apertura e superficie aggiuntiva allo stesso; di un bagno, dotato di tutti i sanitari (lavabo, vaso, bidet, doccia o vasca), di almeno mq.4.

In caso di alloggi con pianta libera/monolocale la superficie minima (Sua) deve comunque garantire la sommatoria degli spazi sopra indicati.

L'eventuale locale cucina, qualora autonomo, dovrà avere una superficie minima di 9 mq.

I vani abitabili, con permanenza di persone, devono avere, di norma, forma regolare e comunque un lato

minimo non inferiore a m.2,50 con superficie minima di 9 mq.

Sono fatte salve dimensioni inferiori alla superficie utile abitabile (Sua) sopra indicata nel caso di:

- monolocali con superficie minima di 28 mq. nel caso di strutture ricettive, qualora consentito da norme di settore o regolamenti specifici, ad esclusione delle strutture destinate ad agriturismo e delle strutture extra-alberghiere per le quali sono previste le caratteristiche della civile abitazione;
- unità immobiliari che risultino già esistenti e legittime, con riferimento alle norme vigenti alla data della loro realizzazione o formazione.

Per gli interventi che ricadono nei Sub-sistemi a prevalente o esclusiva funzione agricola la superficie utile abitabile (Sua) non può essere inferiore a 50 mq.

Le disposizioni di cui sopra non prevalgono rispetto alle previsioni per le aree di trasformazione di cui al Titolo I, Capo II ed all'Allegato A - Schede delle Norme del R.U.; le dimensioni minime degli alloggi ed il numero massimo degli stessi discendono quindi dalle Schede TR-RQ-CP di cui al suddetto Allegato A.

### **13 - Superficie non residenziale o accessoria**

1. Si definisce "superficie non residenziale o accessoria" (Snr) di una unità immobiliare la porzione della superficie utile (Su) destinata a servizi e accessori, misurata al netto di:
  - a) murature, pilastri, tramezzi;
  - b) sguinci, vani di porte e finestre;
  - c) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80;
  - d) intercapedini e volumi tecnici.
2. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di una unità immobiliare sono compresi:
  - a) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
  - b) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
  - c) autorimesse singole;
  - d) tettoie pertinenziali.
3. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:
  - a) autorimesse collettive;
  - b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
  - c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
  - d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.
4. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie utile abitabile o agibile (Sua).
5. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui al punto 14 del presente articolo, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione.

### **14 - Superficie convenzionale complessiva**

1. Si definisce "superficie convenzionale complessiva" (Scc) il quantitativo, espresso in metri quadrati, ottenuto sommando la superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60 per cento della superficie non residenziale o accessoria (Snr).
2. La superficie convenzionale complessiva (Scc) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione.

### **15 - Superficie coperta**

1. Si definisce "superficie coperta" (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti.
2. Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc), le logge, i portici, i porticati, le tettoie ed i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio.
3. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):
  - a) i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 2,00. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
  - b) gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;

- c) gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con oggetto non superiore a ml 2,00;
  - d) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;
  - e) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
  - f) i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;
  - g) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia, come individuati dalle vigenti disposizioni regionali;
  - h) le tettoie e le pensiline pertinenziali di edifici a destinazione produttiva di cui agli art.134 e 139, non eccedenti il 20% della superficie di ingombro dell'edificio stesso.
4. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:
- a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 centimetri;
  - b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
  - c) le serre solari di cui alla Parte II dell'Allegato A, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile e dall'art. 18 c.9 delle presenti norme.
5. Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta (Sc) ai sensi del presente regolamento rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali.

## 16 - Rapporto di copertura

1. Si definisce "rapporto di copertura" (Rc) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) massima ammissibile e la superficie fondiaria (Sf).

## 17 - Rapporto di occupazione del sottosuolo

1. Si definisce "rapporto di occupazione del sottosuolo" (Ros) la proporzione massima consentita, espressa in percentuale, tra la superficie dei piani o locali totalmente o prevalentemente interrati, misurata al lordo delle pareti perimetrali, e la superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento.
2. Nel computo del rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros) sono compresi tutti i manufatti totalmente o prevalentemente interrati ricadenti nel lotto urbanistico di riferimento, ivi compresi volumi tecnici ed intercapedini.

## 18 - Altezza massima

1. Si definisce "altezza massima" (Hmax) dell'edificio la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:
- a) in alto, alla linea d'intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d'imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua;
  - b) in basso dalla Quota di riferimento convenzionale come descritta al precedente punto 1 del presente articolo.
2. In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata o molto elevata, nel caso di interventi che comportino la realizzazione del piano terra ad una quota rialzata rispetto al piano di campagna per l'adeguamento ai disposti delle norme di fattibilità geologico-idraulica, il computo dell'altezza massima (Hmax) è riferito a tale quota, che in ogni caso non dovrà superare la quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale.
3. Non si considerano ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax):
- a) i prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna

naturale o originario;

- b) i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili;
- c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

4. Nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30% deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza massima ( $H_{max}$ ), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30%.
5. Sono esclusi dal computo dell'altezza massima ( $H_{max}$ ) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

### **19 - Altezza interna netta**

1. Si definisce "altezza interna netta" ( $H_{in}$ ) di un piano o di un locale l'altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura.
2. Ai fini della determinazione dell'altezza interna netta ( $H_{in}$ ) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico.
3. In presenza di coperture voltate, inclinate o comunque irregolari, l'altezza interna netta ( $H_{in}$ ) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o previste dal progetto, prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione, fatto salvo quanto disposto dal punto 23.1 del presente articolo, per il calcolo del volume ( $V$ ) del piano sottostante una copertura inclinata.
4. Non rilevano ai fini del computo dell'altezza interna netta ( $H_{in}$ ):
  - a) il maggior spessore di eventuali elementi appartenenti all'orditura principale del solaio o della copertura;
  - b) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
5. Le altezze minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti di cui al comma 2.
6. Ai soli fini del calcolo del volume ( $V$ ) degli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta ( $H_{in}$ ) minima del piano sottostante la copertura è determinata con le modalità specificate al punto 23.1 del presente articolo.

### **20 - Altezza virtuale**

1. Si definisce "altezza virtuale" ( $H_v$ ) la misura convenzionale di altezza dell'edificio ( $H_{ve}$ ) o dell'unità immobiliare ( $H_{vui}$ ), da utilizzarsi ai fini del computo del relativo volume virtuale ( $V_v$ ). Essa è fissata nella misura di:
  - a) ml 3,50 per le seguenti destinazioni d'uso: commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per le destinazioni d'uso ad esse assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni;
  - b) ml 3,00 per le altre destinazioni d'uso.
2. Per edifici con pluralità di funzioni l'altezza virtuale dell'edificio ( $H_{ve}$ ) è individuata con riferimento alla destinazione d'uso prevalente.

### **21 - Numero dei piani**

1. Si definisce "numero dei piani" ( $N_p$ ) il parametro numerico corrispondente ai livelli calpestabili fuori terra o seminterrati della costruzione. Sono compresi nel computo del numero dei piani ( $N_p$ ):
  - a) gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata. Non sono compresi nel computo del numero dei piani ( $N_p$ ) i livelli calpestabili costituiti in via esclusiva o prevalente da terrazze o lastrici solari e nei quali non siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile ( $S_{ua}$ );
  - b) i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile ( $S_{ua}$ ) o superficie non residenziale o accessoria ( $S_{nr}$ ).

### **22 - Volume lordo**

1. Si definisce "volume lordo" ( $V_l$ ) dell'edificio l'ingombro volumetrico nello spazio occupato dalla sagoma del medesimo, delimitata:
  - a) nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata;

- b) nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati;
  - c) nella parte inferiore dalla Quota di riferimento convenzionale come descritta al precedente punto 1 del presente articolo.
2. È esclusa dal computo del volume lordo (Vl) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza.

### **23 - Volume**

1. Si definisce "volume" (V) dell'edificio la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) complessiva dei singoli piani per l'altezza interna netta (Hin) di ciascun piano o locale. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura da utilizzarsi per il calcolo della media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, è determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale.
2. Nel computo del volume (V) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti ed atti comunali vanno detratti i volumi, calcolati come sopra indicato, già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.
3. All'interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume (V) l'eventuale eliminazione di solai esistenti, oppure la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.
4. Sono esclusi dal computo del volume (V) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.
5. È consentito, anche in deroga ai limiti di volume (V) stabiliti dagli strumenti urbanistici, adeguare l'altezza interna netta (Hin) di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie.
6. Il volume (V) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui al punto 2 del presente articolo. Il volume (V) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione.

### **24 - Volume virtuale dell'edificio e volume virtuale dell'unità immobiliare**

1. Si definisce "volume virtuale dell'edificio" (Vve) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (Sc) dell'edificio per l'altezza virtuale del medesimo (Hve), oppure per l'altezza massima (Xmax), se inferiore.
2. Si definisce "volume virtuale dell'unità immobiliare" (Vvui) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) dell'unità immobiliare per l'altezza virtuale della medesima (Hvui).

### **25 - Superficie di vendita**

1. Ai sensi dell'articolo 15, comma 1, lettera c), della legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28 (Codice del Commercio. Testo Unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti), si definisce "superficie di vendita" (Sv) di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, cabine di prova e simili e le aree di esposizione della merce, se accessibili alla clientela. Non costituisce superficie di vendita, anche se accessibile alla clientela, l'area scoperta, purché adiacente all'esercizio commerciale e di dimensioni non superiori al 20 per cento della superficie di vendita e quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, servizi, spazi collocati oltre le casse, uffici se non accessibili alla clientela.

### **26 - Superficie di somministrazione**

1. Ai sensi dell'articolo 41, comma 1, lettera b), della l.r. 28/2005, si definisce "superficie di somministrazione" (Ss), la superficie appositamente attrezzata per essere utilizzata per la somministrazione. Rientra in essa l'area occupata da banchi, scaffalature, tavoli, sedie, panche e simili, nonché lo spazio funzionale esistente tra dette strutture. Non vi rientra l'area occupata da magazzini, depositi, locali di lavorazione, cucine, uffici e servizi.

### **27 - Superficie permeabile di pertinenza**

1. Si definisce "superficie permeabile di pertinenza" di un edificio (Spp) la porzione della superficie fondiaria

(Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrate, e che consente l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere.

2. La superficie permeabile di pertinenza (Spp) comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, a condizione che:
  - a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili;
  - b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti.

### **28 - Rapporto di permeabilità**

1. Si definisce "rapporto di permeabilità" (Rp) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza (Spp) e la superficie fondiaria (Sf).
2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di sostituzione edilizia, e negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (Sc), è garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (Sf).
3. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea:
  - a) ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza (Spp);
  - b) ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.
4. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:
  - a) sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile di pertinenza (Spp) non reperimento;
  - b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;
  - c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

### **29 - Densità arborea**

1. Si definisce "densità arborea" (Da) il parametro che indica il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora in proporzione alla superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento, oppure alla superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap) interessata dall'intervento. Per i filari alberati la densità arborea (Da) è definita in proporzione all'estensione lineare dell'area di intervento.

### **30 - Superficie agraria utilizzabile**

1. Si definisce "superficie agraria utilizzabile" (Sau) la porzione del fondo agricolo effettivamente destinata a produzioni aziendali o a coltivazioni da parte di soggetti non professionali, con esclusione delle superfici forestali, delle tare agricole, degli incolti e dei fabbricati.

### **31 - Distanza fra fabbricati**

1. Per distanza tra fabbricati (Df) si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato e l'edificio prospiciente, esclusi gli aggetti delle coperture, le terrazze, i balconi e le pensiline a sbalzo con sporgenza inferiore a 2,00 ml lordi, nonché gli elementi decorativi.
2. Con riferimento a quanto disposto in materia dal Decreto Interministeriale n.1444 del 02.04.68, per le distanze fra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee si precisa quanto segue:
  - a) nei tessuti storici (ex zone omogenee A), per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze fra edifici non possono essere di norma inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati, preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale;
  - b) per i nuovi edifici ricadenti nelle altre zone è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
  - c) sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei commi precedenti, nel caso di gruppo di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche;
  - d) il rispetto delle distanze di 10 mt. tra pareti finestrate ed edifici antistanti non si applica nei seguenti casi:
    - da fabbricati o da parti di essi, che risultassero eseguiti abusivamente o difformemente da autorizzazioni rilasciate, e per le quali l'Amministrazione Comunale non abbia già provveduto alla definizione del documento sanzionatorio, sostitutivo della demolizione;
    - ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc.);



- ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, percorsi sopraelevati, ecc.);
  - quando il manufatto antistante, purché di altezza non superiore a ml.2,50, sia un box, od una semplice tettoia aperta o porticato aperto, o comunque qualsiasi manufatto di modeste dimensioni, ad un solo piano, destinato a garage o ripostiglio, o quando sia una pertinenza del fabbricato principale appartenente alla stessa proprietà;
  - alle strutture di arredo urbano (chiostri, gazebo, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.);
  - ai manufatti completamente interrati;
  - ai volumi tecnici;
  - alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, ecc.;
  - alle parti degli edifici e alle strutture di cui all'Art.18 Punto 9. deroghe ai parametri edilizi ed urbanistici;
- e) nelle aree di trasformazione (ex zone omogenee C), oltre ai 10 m. di distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti, è prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; fermo restando la distanza minima di mt. 10 nel caso che una sola parete sia finestrata, dovrà essere altresì considerata come distanza minima quella pari all'altezza del fabbricato più alto nel caso che i fabbricati si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt.12;
- f) sono pareti finestrate quelle che presentino finestre e/o porte finestre per locali abitabili;
- g) per antistante si intende tutto quanto compreso nello spazio ottenuto ribaltando di 90 gradi su un piano orizzontale la proiezione della parete.
- h) per quanto riguarda le luci e le vedute, si rinvia agli art. 900 e seguenti del Codice Civile.
3. Ai sensi del comma 1 dell'art.140 della legge regionale 65/2014, negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettere h) ed l), della legge regionale 65/2014, relativi ad edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore a 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, l'edificio ricostruito può mantenere, ad esclusione di eventuali parti in ampliamento, una distanza inferiore a dieci metri purché non inferiore a quella preesistente.

### **32 - monetizzazione aree a standard**

1. Il presente Regolamento Urbanistico stabilisce, per i vari ambiti, gli interventi che sono subordinati alla verifica della dotazione degli standard pubblici, come previsti dal D.M. 1444/68, fissando limiti quantitativi per ogni tipo di intervento.
2. Nei casi in cui la cessione di aree per standard urbanistici (verde e parcheggi) non risulti possibile per l'esiguità degli spazi disponibili o non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, il comune può prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione o all'imposizione di servitù di uso pubblico, che i soggetti obbligati corrispondano una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione o imposizione di servitù, con un importo comunque non inferiore al costo di acquisizione di aree, con analoghe caratteristiche e localizzazione e delle spese necessarie all'esecuzione di opere della stessa tipologia
3. I proventi delle monetizzazioni sono utilizzati dal comune per la realizzazione degli interventi previsti nel piano delle opere pubbliche per la realizzazione di interventi di analoga natura e tipologia, ivi compresa l'acquisizione di altre aree da destinare all'uso pubblico.
4. Il versamento del corrispettivo, determinato dal comune con apposito atto amministrativo, dovrà avvenire: nel caso di interventi subordinati all'approvazione di piani attuativi, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica; per gli interventi diretti, contestualmente al ritiro dei titoli abilitativi con le stesse modalità previste per gli oneri di urbanizzazione.

### **Art. 13 – Distanza dalle strade**

1. Per distanza della strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso, esclusi gli aggetti delle coperture i balconi e le pensiline a sbalzo nonché gli elementi decorativi, ed il ciglio della strada, come definito all'art.2 del D.M.01/04/68 (G.U.13/4/68 n.69) e dal nuovo codice della strada e successive modificazioni.

2. La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza ma in quella prevista nelle tavole dei vigenti strumenti urbanistici.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel successivo comma nel caso che ciò sia espressamente consentito, dai piani attuativi e/o dalle relative schede di intervento.

3. Entro il perimetro dei centri abitati la distanza dal filo stradale non potrà superare l'allineamento esistente o, in mancanza, **ml 5,00**. **In mancanza di specifiche indicazioni per allineamento esistente si intende quello dell'edificio più avanzato posto nella strada su cui prospetta l'intervento edilizio. Quando consentiti, gli interventi di rialzamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti sono ammessi nell'ambito della superficie coperta preesistente, qualora legittima, indipendentemente dalla distanza dalla strada.**

**Nel caso di negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettere h) ed l), della legge regionale 65/2014, relativi ad edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore al limite stradale, l'edificio ricostruito può mantenere una distanza non inferiore a quella preesistente.**

Fuori dal perimetro dei centri abitati vale quanto previsto dal D.M.01/04/68 e dal Nuovo Codice della Strada e successive modificazioni o se maggiori quelle previste dal Regolamento Urbanistico.

4. All'interno degli isolati produttivi e dei tessuti con funzione prevalentemente produttiva, disciplinati rispettivamente all'art. 134 e art. 139, delle presenti norme, la distanza minima dal filo stradale **per la realizzazione di nuovi edifici, fatto salvo specifici allineamenti espressamente indicati**, è fissata in **ml 10,00**.

## Art. 14 – Distanza minima dai confini

1. Per distanza minima dai confini s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato, esclusi gli aggetti delle coperture i balconi e le pensiline a sbalzo nonché gli elementi decorativi, e il confine prospiciente.

2. Fatto salvo quanto diversamente disposto nei commi seguenti, negli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, e ampliamento dei fabbricati esistenti nonché negli interventi edilizi comunque modificativi della sagoma esistente è prescritto a tutela di un equilibrato assetto degli insediamenti il rispetto della distanza minima assoluta di **ml 5,00** dal confine del lotto di pertinenza.

All'interno degli isolati produttivi e dei tessuti con funzione prevalentemente produttiva, disciplinati rispettivamente all'art. 134 e art. 139, delle presenti norme, la distanza minima dai confini del lotto di pertinenza è fissata in **ml 7,00**.

3. Fermo restando il rispetto delle distanze minime tra fabbricati come indicato al precedente art. 11, ~~punto 18~~ delle presenti norme, sono ammesse distanze dai confini del lotto di pertinenza inferiori a quelle indicate al precedente punto 2, nei seguenti casi:

- all'interno delle zone assimilate, ai sensi dell'art. 2 delle presenti norme, alla ~~ex~~ Zona A del D.M. 1444/68, attualmente denominate tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 135), tessuti del lungomare (art. 138), Area RQ3a dell'EX Ilva, Piazza Sivieri, ove trova applicazione il codice civile;
- negli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, per i quali risulti opportuno l'adeguamento agli allineamenti sul fronte strada dettata dagli edifici adiacenti;

- **nelle sopraelevazioni di fabbricati esistenti, purché la distanza dai confini del lotto della parte aggiunta non sia inferiore rispetto alla parte preesistente e sia garantita la distanza minima di ml 10,00 da altri edifici;**

- **nelle sopraelevazioni di fabbricati esistenti posti in aderenza ad altri edifici, qualora si prosegua la costruzione in elevazione sul filo della preesistente aderenza, sempre che sia garantita la distanza minima di ml10,00 da pareti finestrate;**

- nelle restanti parti diverse dai tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 135), tessuti del lungomare (art. 138), Area RQ3a dell'EX Ilva, Piazza Sivieri di cui sopra, qualora, tra i confinanti, sia sottoscritto un apposito accordo, in forma di atto pubblico, debitamente registrato e trascritto, in base al quale venga assicurato in ogni caso il rispetto della predetta distanza minima fra fabbricati, nel senso che una distanza minore osservata da uno dei confinanti deve essere compensata dall'impegno dell'altro confinante di osservare una maggiore distanza, in modo che sia sempre garantita la distanza minima inderogabile fra i fabbricati.

4. Fermo restando quanto stabilito dall'art. 11, ~~punto 18~~ delle presenti norme in materia di distanze tra pareti finestrate, è consentita la costruzione sul confine del lotto di pertinenza esclusivamente nei seguenti casi:

a) in aderenza ad un edificio esistente;

b) con una progettazione unitaria che preveda la costruzione sul confine anche nel lotto attiguo, ove quest'ultimo sia edificabile.

5. Non sono da considerare ai fini delle distanze minime dai confini del lotto di proprietà:

- le costruzioni con altezza massima (Hmax) non superiore a ml 2,50 destinate ad accessori, quali garages, centrali termiche, ripostigli, etc.

- le pareti ventilate, e gli extraspessori, con funzioni di contenimento energetico;

- le rampe carrabili necessarie per accedere ad eventuali parcheggi pertinenziali, anche se collocati a quota sopraelevata al piano di campagna.

6. La distanza minima di 5 ml. dal confine deve essere rispettata anche al di sotto dell'la Qrc, fatta salva la realizzazione di locali adibiti ad autorimessa privata, ai sensi della L.122/89 e s.m.i., **e di locali tecnici. ~~se completamente interrati.~~**

7. Le disposizioni del presente articolo possono non applicarsi in presenza di strumenti urbanistici preventivi attuativi convenzionati.

## **Art. 15 – Dotazione di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale.**

1. Fatto salvo quanto precisato nelle presenti norme e nelle singole schede di indirizzo progettuale in merito ai progetti strategici dell'Amministrazione Comunale finalizzati alla realizzazione del sistema di parcheggi interrati, il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è sempre ammesso e prescritto per tutto il territorio comunale in relazione ai seguenti interventi:

- a) nuova edificazione;
- b) ristrutturazione urbanistica;
- c) sostituzione edilizia;
- d) ampliamenti volumetrici di edifici esistenti comportanti incremento di superficie lorda.

2. Per gli interventi di cui ai punti a,b,c,d, precedenti, le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale sono differenziate in funzione delle diverse destinazioni d'uso nel modo seguente:

- a) residenza: 1 mq ogni 10 mc di volume, garantendo comunque almeno 1 posto auto effettivo per ogni unità immobiliare;
- b) attività industriali e artigianali: 0.80 mq di parcheggio per ogni mq di superficie lorda.
- c) commercio: vale quanto indicato all'art.16 delle presenti norme.
- d) attività direzionali: 1 mq di parcheggio ogni 2,50 mq di superficie lorda.
- e) attività turistico – ricettive: 1 mq ogni 10 mc di volume, garantendo comunque almeno 1 posto auto effettivo per ogni camera o unità abitativa.
- f) per gli ampliamenti alle attività turistico-ricettive esistenti, realizzati ai sensi delle presenti norme all'interno dell'U.T.O.E. della Città individuata dal P.S., la dotazione di parcheggio integrativo non è richiesta.

3. Fermo restando quanto sopra stabilito è comunque prescritto il rispetto delle dotazioni minime di legge ove superiori a quelle ricavate in applicazione del presente articolo.

4. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale su aree pubbliche o ad uso pubblico.

5. Qualora gli interventi di ampliamento volumetrico degli edifici esistenti, di cui al comma 1 lett. d), determinino una dotazione di parcheggi per la sosta stanziale, tramite l'applicazione del rapporto indicato al comma 2, in misura inferiore alla superficie necessaria alla realizzazione di almeno uno stallo di parcheggio, tale dotazione potrà essere compensata dal versamento al comune di un corrispettivo economico, determinato ai sensi del punto 32 dell'art.11.

## **Art. 17 – Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale.**

1. Gli interventi urbanistico-edilizi con realizzazione di nuovi edifici (compresi gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, etc.), ~~ad~~ **ed** ampliamenti volumetrici di edifici esistenti con incremento di superficie coperta (Sc), che comportano modifiche del coefficiente di deflusso conseguenti ~~o ad essere~~ derivanti dalla realizzazione di piazzali e parcheggi ad uso privato, sistemazioni esterne e loro modifiche, devono prevedere:

- il mantenimento **di una superficie permeabile per** ~~di~~ un quantitativo minimo del **30-25%** ~~di~~ **della** superficie **fondiaria** ~~permeabile di pertinenza in tutti i casi sopra citati;~~
- modalità costruttive e materiali di rivestimento di piazzali e parcheggi di tipologia idonea a consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo;
- opere di autocontenimento, quando non sia verificata l'efficienza delle reti idrologiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto interessato dall'intervento.

2. Il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua superficiali deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, a condizione che non si determinino danni conseguenti a ristagno e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

## Art. 27 – Addizioni Volumetriche.

1. Le aggiunte agli organismi edilizi esistenti che non presentino le caratteristiche specificate al precedente articolo sono identificate come “**addizioni volumetriche**”. Tali addizioni, ove consentite dal Regolamento Urbanistico, consistono in aggiunte agli organismi edilizi esistenti che:

- sono collocate in aderenza (fuori terra o in sottosuolo), ovvero in sopraelevazione, all'edificio di riferimento **a condizione che l'intervento risulti compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento, soggetto a valutazione da parte dei competenti organismi comunali;**
- rispettano i limiti e i parametri fissati dal Regolamento Urbanistico - distanze, altezze, rapporto di copertura (Rc), rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros), etc.- nonché i limiti di edificabilità fissati dallo strumento medesimo (mediante indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale o in valore assoluto), nonché i limiti fissati dallo strumento urbanistico per il frazionamento in più unità immobiliari; ~~che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 50.~~

Tali addizioni, benché riferite complessivamente al lotto urbanistico (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia), qualora il fabbricato risulti composto da più unità immobiliari, potranno essere realizzate anche in più stralci, con riferimento alle singole unità immobiliari, tramite l'utilizzo di una quota parte del volume complessivo realizzabile, in proporzione alle tabelle millesimali. Il relativo progetto deve essere assentito dal condominio.

È ammessa inoltre la realizzazione di ampliamenti relativi a singole unità immobiliari con volumi computati in misura maggiore rispetto alla quota desumibile dalle tabelle millesimali qualora sia sottoscritto tra i singoli condòmini, un apposito accordo, in forma di atto pubblico, debitamente registrato e trascritto o, in caso di cessione gratuita delle quote spettanti, quando l'istanza relativa al titolo abilitativo venga sottoscritta da tutti gli aventi titolo.

2. Le addizioni volumetriche, a seguito della determinazione del volume urbanistico legittimo e del numero massimo di unità immobiliari realizzabili ad uso abitativo riferibili allo stato attuale, possono comportare, la eventuale modifica, contestuale o successiva, della destinazione d'uso della/e unità immobiliare/i di riferimento; nonché la eventuale formazione, contestuale o successiva, di nuove unità immobiliari;

3. Le addizioni volumetriche, sono finalizzate a garantire una migliore utilizzazione e godimento del patrimonio edilizio esistente anche mediante il miglioramento dei livelli prestazionali in materia di contenimento dei consumi energetici e/o di accessibilità o visitabilità - adeguandolo alle mutate esigenze degli utenti. Possono essere ricomprese in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con sensibile miglioramento dei valori architettonici e dei livelli prestazionali rispetto all'edificio preesistente.

Qualora gli interventi vengano realizzati in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico non possono comportare, nel rispetto delle prescrizioni di cui al P.I.T./P.P.R., un incremento superiore al 10% della superficie coperta.

4. Le “addizioni volumetriche” consentite dal Regolamento Urbanistico rientrano nei limiti di edificabilità fissati dallo strumento medesimo.

### **Art. 33 – Tutela del suolo.**

1. Sono di seguito individuati vincoli, limitazioni d'uso e prescrizioni relative alla modificazione del suolo, della vegetazione, delle sistemazioni agrarie, e degli assetti colturali e fondiari. Gli obiettivi perseguiti attengono al contenimento del consumo del suolo, alla sua protezione da possibili danneggiamenti, in rapporto anche alla sua vulnerabilità, dalla erosione superficiale e dalle esondazioni. L'obiettivo fondamentale è la tutela del paesaggio, delle aree protette e della difesa del suolo, al fine di prevenire fenomeni franosi o erosivi in collina e fenomeni di esondazione in pianura oltre che mantenere l'efficienza delle aree agricole e le caratteristiche ambientali e paesaggistiche ivi presenti.

Oltre a quanto precisato dal presente articolo, è richiamato l'art.81 delle norme del Piano Strutturale, per la disciplina in dettaglio delle aree perimetrare e classificate a pericolosità idraulica elevata e pericolosità idraulica molto elevata. Inoltre, è richiamata la Tavola B "Carta della Pericolosità Idraulica" dell'aggiornamento del quadro conoscitivo del Piano Strutturale (Aprile 2008), che individua le aree soggette a rischio idraulico e specifica le classi di pericolosità sia in base a quanto disposto dal DPGRT n° 26/R del 27 aprile 2007 sia a quanto disposto dalle Norme allegate al PAI Toscana Costa approvato con Del. G.R.T.n° 13 del 25.01.2005.

2. Tale elaborazione deriva dal dettagliato studio sul rischio idraulico, parte integrante e sostanziale del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, costituito da una corposa indagine idrologica – idraulica e di progettazione di massima delle opere di regimazione, finalizzata alla perimetrazione delle aree allagabili del Fiume Pecora, Canale Allacciante, Torrente Petraia ed altri corsi d'acqua minori (Febbraio 2002), aggiornato nell'Aprile 2008 con l'inserimento degli effetti delle opere di regimazione realizzate, collaudate e/o certificate.

3. Con riferimento all'art.29 e 79 delle norme del Piano Strutturale è integralmente richiamata la disciplina di riferimento per gli ambiti A (ex ambito A1 e A2 della D.C.R.230/94) e ambito delle aree alluvionali AA (ex ambito B della D.C.R.230/94), al fine di salvaguardare, tutelare e proteggere le aste fluviali e impedire usi impropri o non compatibili con il potenziale rischio da esondazione, definendo la perimetrazione delle aree destinate alla regimazione delle acque, con particolare riferimento alle aree da utilizzare come casse di espansione e bacini di laminazione delle piene.

4. Per quanto sopra, considerato l'elevato rischio idraulico presente in alcune zone del territorio comunale, nelle aree del territorio individuate per la realizzazione delle casse di laminazione per eliminare e/o ridurre il rischio, rappresentate alla Tav.32 del Piano Strutturale, fino alla realizzazione delle casse di laminazione, non potrà essere attuata alcuna modificazione morfologica né interventi edificatori di qualsiasi tipo e/o specie, anche in considerazione del particolare loro pregio ambientale.

5. Nelle operazioni di trasformazione urbanistica ed edilizia deve essere garantito il rispetto delle superfici minime permeabili come precisate nel presente articolo e devono essere usati materiali che riducano la impermeabilità dei piazzali e degli spazi aperti sia pubblici che privati. Le modificazioni del coefficiente di deflusso delle acque su tutto il territorio comunale conseguenti alla realizzazione di nuovi edifici, sistemazioni esterne, viabilità e parcheggi devono trovare compensazione mediante: il mantenimento di almeno il ~~25~~ **30**% della superficie fondiaria di pertinenza non impegnata da costruzioni e che comunque permetta l'assorbimento delle acque meteoriche secondo le naturali modalità preesistenti;

6. Lungo i corsi d'acqua è stabilita una fascia di rispetto di metri lineari 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza di questo, dal ciglio di sponda, per la manutenzione dei corsi stessi, compatibilmente con la conservazione e il ripristino della vegetazione ripariale  
In tale fascia di rispetto sono applicate le disposizioni indicate dall'Art. 36, comma 3-4-5-, del P.I.T. relativamente sia alla prescrizione di non prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene e sugli argini, sia alla definizione degli interventi fatti salvi riferiti alle opere idrauliche in genere ed alle opere infrastrutturali.

7. Sono ammesse le opere finalizzate a mantenere in stato di stabilità le scarpate ed i pendii attraverso opportuni interventi di piantumazione e regimazione idraulica e iniziative di consolidamento non invasive dal punto di vista paesaggistico;

## **Art. 119 – Classe 2 – edifici e/o Complessi edilizi di valore storico-architettonico.**

1. È attribuita la Classe 2 agli edifici che, in larga parte originati dalla civilizzazione e strutturazione della città e costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica nonché nella localizzazione e distribuzione, strutture fondamentali dei tessuti storici.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 2 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000.

### **2. Categorie di intervento edilizio:**

Sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 2 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1', nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.

Per adeguamenti alle vigenti disposizioni igienico-sanitarie, ed esclusivamente per pubblici esercizi legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, sono altresì consentiti una tantum interventi di ristrutturazione edilizia 'R2', a condizione che:

- l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento;
- non siano realizzate modifiche esterne visibili dalla pubblica via.

Fermo restando i limiti di superficie utile abitabile (Sua) per ciascuna unità abitativa, ~~che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 50~~ è consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento.

In particolare l'intervento di frazionamento tiene conto:

- del processo di formazione dell'edificio (sincronico, diacronico) e delle eventuali trasformazioni che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);
- delle parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale.

Non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca.

È ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

3. La realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati o seminterrati è ammessa solo entro la proiezione dell'edificio soprastante. I volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, possono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio soprastante solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti ovvero non consentano la loro collocazione entro la proiezione dell'edificio soprastante, fermo restando comunque il rispetto delle disposizioni che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

4. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

5. I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive, al fine di garantire il pieno rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.

6. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni per il verde privato soggetto a tutela:

- le aree di pertinenza, comunque configurate, non possono essere frazionate attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti: tale disposizione si applica anche qualora siano state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità abitative. Ove non contrastanti con la tutela degli elementi di invarianza, possono tuttavia essere previste dal



Regolamento Edilizio specifiche eccezioni, fermi restando l'unitarietà della progettazione degli interventi necessari ed il rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area;

- devono essere conservate le componenti storiche del paesaggio rurale eventualmente presenti nelle aree di pertinenza (terrazzamenti, pavimentazioni, arredi, vegetazione, etc.), che devono costituire il riferimento fondamentale e condizionante per eventuali interventi di risistemazione coerente;
- gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali appropriati e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
- per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale definite dal Regolamento Edilizio.

7. Ferme restando le competenze degli enti ed organismi preposti alla tutela dei beni culturali e del paesaggio, il Regolamento Edilizio può dettare ulteriori disposizioni di dettaglio ad integrazione e specificazione delle disposizioni di cui al presente articolo.

## **Art. 120 – Classe 3 – edifici e/o Complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale**

1. È attribuita la **Classe 3** agli edifici e/o complessi edilizi originati dalla strutturazione urbana della città e che costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica nonché nella localizzazione, distribuzione e negli allineamenti, elementi o porzioni di fronti caratterizzanti la struttura della città, ovvero testimonianze significative dell'organizzazione urbana.

Vi rientrano edifici e/o complessi edilizi analoghi a quelli di Classe 2, ma di minore rilevanza morfotipologica, nonché fabbricati i cui caratteri originari risultano in parte alterati da successive trasformazioni.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 3 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000.

### **2. Categorie di intervento edilizio:**

Sugli edifici e/o complessi edilizi di **Classe 3** sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, in coerenza con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' ed 'R2', nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.
- ristrutturazione edilizia 'R3' esclusivamente nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'Art. 25, comma 2, delle presenti norme.

Fermi restando i limiti di superficie utile abitabile (Sua) per ciascuna unità abitativa, ~~che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 50~~ è consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento.

Non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca.

È ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

3. La realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati o seminterrati entro la proiezione dell'edificio soprastante.

La realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

Ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono consentite *una tantum* le seguenti addizioni funzionali, come definite dalle presenti norme:

a) addizioni funzionali necessarie per la costruzione dei servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente, per i soli edifici con volume (V) inferiore a mc 400 che ne siano sprovvisti, ed a condizione che l'intervento non comporti un incremento superiore a mq 8,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;

b) addizioni funzionali eventualmente necessarie per l'adeguamento alle vigenti disposizioni igienico-sanitarie di pubblici esercizi legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 12,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
- le consistenze aggiuntive non siano visibili dalla pubblica via;
- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti.

4. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni, sono ammesse le destinazioni d'uso previste per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

5. I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso

appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive, in coerenza con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile.

6. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni per il verde privato soggetto a tutela:

- le aree di pertinenza, comunque configurate, non possono essere frazionate attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti.
- ove non contrastanti con la tutela degli elementi di invarianza, possono tuttavia essere realizzate dal Regolamento Edilizio opere facilmente reversibili finalizzate alla delimitazione di aree di pertinenza di singole unità immobiliari, fermi restando l'unitarietà della progettazione degli interventi necessari ed il rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area;
- devono essere conservate le componenti storiche della strutturazione urbana eventualmente presenti nelle aree di pertinenza (pavimentazioni, arredi, vegetazione, etc.), che devono costituire il riferimento fondamentale e condizionante per eventuali interventi di risistemazione coerente;
- gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali appropriati e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
- per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale definite dal Regolamento Edilizio.

7. Ferme restando le competenze degli enti ed organismi preposti alla tutela dei beni culturali e del paesaggio, il Regolamento Edilizio può dettare ulteriori disposizioni ad integrazione e specificazione delle prescrizioni di cui al presente articolo.

## **Art. 121 – Classe 4 – edifici e/o Complessi edilizi di interesse storico – testimoniale in rapporto al contesto urbano**

1. È attribuita la **Classe 4** agli edifici e/o complessi edilizi, generalmente di impianto risalente ai primi decenni del '900, che caratterizzano le porzioni storicizzate del tessuto insediativo della città. Tali edifici e/o complessi edilizi, scarsamente o coerentemente trasformati, costituiscono insieme alle loro pertinenze storicizzate una quota rilevante del patrimonio edilizio invariante.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 4 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Categorie di intervento edilizio:

Sugli edifici e/o complessi edilizi di **Classe 4** sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, in coerenza con gli elementi tipologici, formali e strutturali
- dell'immobile;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' ed 'R2', nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo;
- ristrutturazione edilizia 'R3' e R4 esclusivamente nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'Art. 25, comma 2, delle presenti norme.
- incremento volumetrico un tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 3.

Fermo restando i limiti di superficie utile abitabile (Sua) per ciascuna unità abitativa, ~~che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 50~~, è consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento.

Non è consentita la modifica dei prospetti sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che risultino del tutto coerenti con i caratteri architettonici e formali dell'edificio (anche per quanto riguarda infissi, serramenti, tinteggiature, etc.) o che contribuiscano all'eliminazione di elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione.

Con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita:

- solo sul fronte tergale: la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca;
- la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.
- La realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

È ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

3. Sugli edifici di Classe 4 è altresì consentito un tantum un incremento volumetrico – realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 130 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia), ed è realizzabile solamente a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata **preferibilmente** in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, ovvero in sopraelevazione, interessando **quando possibile esclusivamente o prevalentemente** la **sola** falda tergale di copertura. Sono ammessi interventi sulle falde frontali di copertura solo a condizione che le modifiche proposte non comportino rialzamenti della linea di gronda superiori a cm 30 e non determinino alterazioni dell'equilibrio compositivo della facciata principale;
- l'intervento risulti compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti plano-altimetrici dell'intervento

sia con l'edificio che con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti, etc.);

- le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque su facciate non visibili dalla pubblica via;
- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.
- Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:
- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al previgente strumento urbanistico;
- l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria.

4. Ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 12,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono realizzabili in aggiunta all'incremento volumetrico una tantum di cui al precedente punto 3.

5. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina, sono ammesse le destinazioni d'uso previste per i singoli tessuti e aree delle presenti norme, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

6. I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive, al fine di garantire il rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali dell'immobile, nonché la salvaguardia di eventuali elementi decorativi e/o manufatti storicizzati. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.

7. Nelle aree pertinenti degli edifici di Classe 4 è prescritta la conservazione dei seguenti elementi, se di rilevanza storica o testimoniale:

- sistemazioni arboree costituite da individui adulti e sistemazioni vegetali a impianto preordinato in genere;
- cancelli, recinzioni, pavimentazioni, volumi secondari (VS), arredi fissi in genere;
- eventuali opere di sistemazione del terreno (muri di sostegno, terrazzamenti etc.).

La realizzazione di nuove sistemazioni o elementi di arredo (recinzioni, cancelli, pavimentazioni, sistemazioni arboree, etc.) è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto e garantisce comunque la salvaguardia degli elementi di cui sopra.

8. Ferme restando le competenze degli enti ed organismi preposti alla tutela dei beni culturali e del paesaggio, il Regolamento Edilizio può dettare ulteriori disposizioni ad integrazione e specificazione delle prescrizioni di cui al presente articolo.

**Art. 122 – Classe 5 – edifici e/o Complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o storico testimoniale.**

1. È attribuita la **Classe 5** agli edifici che costituiscono la parte di minor interesse architettonico e/o storico-testimoniale del patrimonio. Presentano comunque caratteri morfologici di valore strutturante nei confronti dei tessuti edilizi storicizzati o consolidati, o del paesaggio rurale, con i quali si pongono talora in rapporto disarmonico.

Vi rientrano edifici e/o complessi edilizi analoghi a quelli di Classe 4, ma di minore rilevanza morfotipologica, nonché fabbricati di origine rurale i cui caratteri originari risultano sensibilmente alterati da successive trasformazioni, ovvero in condizioni di degrado tali da rendere problematici o impraticabili eventuali interventi di recupero.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 5 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000

**2. Categorie di intervento edilizio:**

Sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 5 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3', nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo;
- ristrutturazione edilizia 'R4' a condizione che nella ricostruzione siano eliminate eventuali alterazioni dei caratteri originari dell'immobile;
- incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 3
- sostituzione edilizia e altri interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali, anche comprensivi di incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 3. Tali interventi sono ammissibili solo ove l'edificio presenti alterazioni non recuperabili dei suoi caratteri originari.

È consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie dell'edificio oggetto di intervento, ~~che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 50.~~

È consentita la modifica dei prospetti purché gli interventi risultino coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti il contesto di riferimento e contribuiscano all'eliminazione di eventuali elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione.

Con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita:

- solo sul fronte tergale: la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca;
- la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.
- La realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

Gli interventi edilizi, con l'eccezione di quelli di sostituzione edilizia, devono caratterizzarsi per modalità progettuali, tecniche di intervento e impiego di materiali tesi al mantenimento o al recupero delle caratteristiche morfo-tipologiche originarie dell'organismo edilizio, garantendo altresì la salvaguardia di eventuali elementi architettonici e/o decorativi di interesse testimoniale. Per tali interventi è ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di riqualificazione di cui al presente articolo.

3. Sugli edifici di Classe 5 è consentito una tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 180 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia) per gli edifici ricadenti nelle aree urbane ed è realizzabile solamente a condizione che:

- negli edifici ricadenti nelle aree urbane la volumetria aggiuntiva sia collocata **preferibilmente** in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, ovvero in sopraelevazione, interessando **esclusivamente o prevalentemente** **quando possibile** la **sola** falda tergale di copertura. Sono ammessi interventi sulle falde frontali di copertura solo a condizione che le modifiche proposte non determinino alterazioni dell'equilibrio compositivo della facciata principale;
- l'intervento risulti pienamente compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento, a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti piano-altimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.);
- le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio;
- nelle aree urbane delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti.

Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:

- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al precedente strumento urbanistico;
- l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria.
- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle Leggi (c.d. Piano Casa) recanti le misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ( L.R.T. 24/09 con s.m.i);

L'incremento volumetrico una tantum di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione, nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento e sia teso al raggiungimento di più elevati livelli estetici e prestazionali rispetto alla situazione preesistente e ad un più equilibrato inserimento dell'edificio nel contesto di riferimento.

4. Ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 12,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
- nelle aree urbane delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono realizzabili in aggiunta agli incrementi volumetrici una tantum di cui al precedente punto 3.

5. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina, sono ammesse le destinazioni d'uso previste per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

6. I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive, al fine di garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano di riferimento. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.

7. La realizzazione di nuove sistemazioni o elementi di arredo (recinzioni, cancelli, pavimentazioni, sistemazioni arboree, etc.) nelle aree pertinenziali degli edifici di Classe 5 è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto e garantisce comunque la salvaguardia di eventuali sistemazioni e/o elementi di arredo aventi rilevanza storica o testimoniale.

**Art. 123 – Classe 6 – edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi e di interesse architettonico o morfologico.**

1. È attribuita la **Classe 6** agli edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati, di formazione recente, possono presentare elementi di interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, risultando altresì coerenti o quantomeno in rapporto di compatibilità ed equilibrio con il contesto urbano.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 6 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000.

**2. Categorie di intervento edilizio:**

Sugli edifici di Classe 6 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4';
- incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 3
- demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 3.

Sono consentiti, solo se coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento:

- il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie dell'edificio oggetto di intervento, ~~che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 50.~~
- la modifica dei prospetti;
- la realizzazione di balconi e terrazze. Le terrazze a tasca sono consentite solo sulla falda tergale di copertura;
- la realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.
- la realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

3. Sugli edifici di **Classe 6**, è consentito una tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dalle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 180 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia), ed è realizzabile solamente a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata **preferibilmente** in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, ovvero in sopraelevazione, interessando **quando possibile preferibilmente** la sola falda tergale di copertura;
- l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento. A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con l'edificato circostante (allineamenti, profili, etc.); ~~le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio;~~
- nelle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti.

Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:

- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al precedente strumento urbanistico;
- l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria.
- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle Leggi (c.d. Piano Casa) recanti le misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (L.R.T. 24/09 con s.m.i).



L'incremento volumetrico una tantum di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione solo nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con sensibile miglioramento dei valori architettonici e dei livelli prestazionali rispetto all'edificio preesistente.

4. Sono fatti salvi e possono trovare attuazione gli interventi urbanistico-edilizi riferiti ad edifici di Classe 6 che alla data di adozione del Regolamento Urbanistico siano già assentiti dagli organismi tecnici e consultivi dell'Amm./ne Comunale - nonché dagli enti ed organismi preposti alla tutela del vincolo paesaggistico, ove presente.

5. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina, sono ammesse le destinazioni d'uso previste per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali delle presenti norme, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio.

6. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di ristrutturazione edilizia 'R4', di demolizione e ricostruzione (parziale o totale), nonché quelli comunque comportanti incrementi volumetrici - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno (urbano, periurbano, rurale) di riferimento.

7. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

## **Art. 124 – Classe 7 – Edifici Multipiano o comunque aggregati privi di interesse architettonico o morfologico**

1. È attribuita la **Classe 7** agli edifici e/o ai complessi edilizi di origine recente, di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.), nei quali si possono riscontrare elementi di interesse architettonico o morfologico, anche con riferimento ad impianti sincronici preordinati da strumenti urbanistici attuativi o progettazioni unitarie.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 7 sono identificati con apposito segno grafico alle tavole su base C.T.R. in scala 1:2.000.

### **2. Categorie di intervento edilizio:**

Sugli edifici e/o complessi edilizi di **Classe 7** sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - R4, sostituzione edilizia;
- incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 4
- demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi punti 4 e 5;
- ristrutturazione urbanistica.

Indipendentemente da quanto disposto dal successivo punto 4, sono consentiti:

- la modifica puntuale dei prospetti, ove si tratti di interventi coerenti con le caratteristiche dell'edificio;
- il frazionamento e l'accorpamento delle unità immobiliari; purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie dell'edificio oggetto di intervento, ~~che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 50.~~
- la realizzazione di terrazze a tasca, limitatamente ad edifici aggregati con tipologia a schiera;
- la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.
- La realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

Tali interventi devono risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio e non comportare l'introduzione di elementi disarmonici nei prospetti dell'edificio o nella sua area di pertinenza.

3. Sono consentiti i seguenti interventi, a condizione che siano proposti nell'ambito di un progetto che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito, salvo specifiche eccezioni espressamente previste dal Regolamento Edilizio:

- a) modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli edifici, ivi compresa la realizzazione di pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione architettonica;
- b) tamponamento parziale o totale di logge o di spazi a pilotis, attuabili solo con riferimento ad interi corpi di fabbrica o intere unità morfo-tipologiche. Non è consentito il tamponamento di spazi porticati ad uso pubblico;
- c) la realizzazione o la modifica sostanziale di balconi, terrazze e logge;
- d) realizzazione di verande su balconi esistenti - esclusi quelli non completamente coperti dal balcone soprastante esistente o da aggetti di gronda - nel rispetto delle modalità costruttive eventualmente prescritte dal Regolamento Edilizio, con esclusione comunque delle facciate, anche laterali, visibili dagli spazi pubblici.

Gli interventi di cui sopra devono comunque risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio, nonché contribuire alla maggior qualificazione architettonica e funzionale del medesimo e delle sue aree pertinenziali. Salvo specifiche eccezioni espressamente previste dal Regolamento Edilizio, il relativo progetto deve essere sottoscritto da tutti i soggetti interessati, ovvero assentito dal condominio.

4. Sugli edifici di **Classe 7**, è consentito una tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dalle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 180 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia), ed è realizzabile solamente a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata **preferibilmente** in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, ovvero in sopraelevazione, interessando **preferibilmente quando possibile** la sola falda tergale di copertura;
- l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento. A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con l'edificato circostante (allineamenti, profili, etc.);  
~~le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio;~~
- nelle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti.

Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:

- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al precedente strumento urbanistico;
- l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria.
- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle Leggi (c.d. Piano Casa) recanti le misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (L.R.T. 24/09 con s.m.i);

L'incremento volumetrico una tantum di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione solo nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con sensibile miglioramento dei valori architettonici e dei livelli prestazionali rispetto all'edificio preesistente.

In alternativa all'ampliamento una tantum di 180 mc di cui sopra, Esclusivamente a seguito di interventi di totale demolizione e ricostruzione finalizzati prioritariamente a perseguire obiettivi di miglioramento della qualità edilizia, applicazione dei principi di edilizia sostenibile, adeguamento sismico e miglioramento acustico dei fabbricati, possono essere consentiti una tantum:

- a) negli edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco: interventi di addizione volumetrica in sopraelevazione, con creazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70, consentiti solo ove progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- b) negli edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco: interventi di totale demolizione con ricostruzione del volume preesistente e realizzazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70.

Alla volumetria così ottenuta può essere aggiunto un ulteriore incremento volumetrico pari al 10% del volume (V) legittimo dell'edificio preesistente, ove gli interventi di cui trattasi siano progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

c) negli edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni funzionali in sopraelevazione, consistenti rialzamento del sottotetto praticabile nella misura strettamente necessaria a renderlo abitabile, con trasformazione parziale o totale di superficie non residenziale (Snr) esistente in superficie utile abitabile (Sua);

d) negli edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni funzionali in aderenza al corpo di fabbrica esistente, per un volume (V) aggiuntivo massimo pari al 10% del volume (V) legittimo esistente, da collocarsi preferibilmente sul lato tergale dell'edificio.

Gli interventi di cui alle lettere a) e b), da un lato, e gli interventi di cui alle lettere c) e d), dall'altro, sono da intendersi tra loro alternativi. I relativi progetti devono essere sottoscritti da tutti i soggetti interessati, ovvero assentiti dal condominio.

Gli interventi di cui sopra, comportano:

- la maggiore qualificazione architettonica dell'intero organismo edilizio, ed in particolare dei prospetti rivolti agli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;

- devono determinare l'adeguamento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio agli standard contemporanei dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;
- negli edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco: gli interventi di cui alla lett.b) favoriscono l'insediamento di attività commerciali, pubblici esercizi o attività di servizio negli spazi situati a piano terreno.

5. Negli edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco, ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 36,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici una tantum di cui al precedente punto 5 lett.a) e b).

6. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di addizione volumetrica e/o funzionale o di demolizione e ricostruzione - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.

7. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti o aree.

**Art. 125 – Classe 8 - Edifici di interesse architettonico modesto o nullo incoerenti con i caratteri morfologici prevalenti nel contesto di riferimento.**

1. È attribuita la **Classe 8** agli edifici di formazione recente privi di coerenza o di relazioni strutturate con il contesto, rispetto ai caratteri morfo-tipologici del quale risultano sostanzialmente estranei o in rapporto disarmonico. Trattasi in genere di edifici di interesse architettonico e/o morfologico modesto o nullo, comunque non riconducibili - per tipologia, dimensioni e relazioni con il contesto - ad altre classi di valore

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 8 sono identificati con apposito segno grafico alle tavole su base C.T.R. in scala 1:2.000.

**2. Categorie di intervento edilizio:**

Sugli edifici di Classe 8 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - R4;
- sostituzione edilizia. Nell'edificio ricostruito devono riscontrarsi più elevati valori architettonici e prestazionali rispetto all'edificio preesistente;
- incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 4
- demolizione e ricostruzione, anche con incremento volumetrico una tantum, limitatamente alle fattispecie contemplate al successivo punto 3.

Sono consentiti:

- la modifica dei prospetti;
- il frazionamento e l'accorpamento delle unità immobiliari; purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie dell'edificio oggetto di intervento, ~~che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 50.~~
- la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.
- La realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.
- la modifica o la realizzazione di balconi e terrazze, fatta eccezione per quelle a tasca. Tali interventi devono per quanto possibile contribuire ad elevare la qualità architettonica dell'edificio esistente.

3. Nelle aree urbane delle presenti norme, limitatamente agli edifici che risultino legittimamente adibiti ad uso residenziale alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, sono consentiti interventi di totale demolizione e successiva ricostruzione con incremento volumetrico una tantum, nel rispetto dei seguenti parametri, calcolati con riferimento al lotto di proprietà:

- Rapporto di copertura: Rc max 30%
- Altezza massima: Hmax ml 14,00, fatto salvo quanto sotto specificato
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 70%
- Superficie permeabile di pertinenza: Spp min 25%
- Superficie utile abitabile delle unità immobiliari: Sua min 60 mq

L'edificio ricostruito non può superare l'altezza in gronda del più basso degli edifici confinanti.

L'intervento di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico una tantum di cui sopra:

comporta il superamento degli elementi di incoerenza o disarmonia con il contesto di riferimento e garantisce una elevata qualificazione architettonica dell'intero organismo edilizio, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea.

A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti piano altimetrici dell'intervento con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici etc.) deve determinare l'adeguamento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio agli standard contemporanei dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc. contribuisce alla valorizzazione o alla riqualificazione dello spazio pubblico, anche attraverso la caratterizzazione o riconfigurazione delle aree di pertinenza dell'edificio.

4. Sugli edifici di **Classe 8**, è consentito una tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dalle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 180 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia), ed è realizzabile solamente a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata **preferibilmente** in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, ovvero in sopraelevazione, interessando **preferibilmente quando possibile** la sola falda tergale di copertura;
- l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento. A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con l'edificato circostante (allineamenti, profili, etc.);  
~~le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio;~~
- nelle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti.

Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:

- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al precedente strumento urbanistico;
- l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria.
- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle Leggi (c.d. Piano Casa) recanti le misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (L.R.T. 24/09 con s.m.i);

L'incremento volumetrico una tantum di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione solo nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con sensibile miglioramento dei valori architettonici e dei livelli prestazionali rispetto all'edificio preesistente.

Ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi, legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

l'incremento complessivo non superi i mq 36,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio; nelle aree urbane delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi non sono cumulabili all'intervento di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico *una tantum* di cui al precedente punto 3.

5. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di sostituzione edilizia, nonché quelli comunque comportanti incrementi volumetrici - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno di riferimento.

6. Sono ammesse le destinazioni d'uso previste per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

7. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. è attuata con criteri e tecniche costruttive che contribuiscono alla maggior qualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

## **Art. 126– Classe 9 – Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico**

1. E' attribuita la **Classe 9** agli edifici di origine recente realizzati con caratteri tipologici e morfologici finalizzati allo svolgimento di attività produttive o di tipo specialistico comunque diverse dalla residenza (edifici per uso industriale, artigianale, commerciale, magazzini, depositi, etc.) nei quali non si riscontrano rilevanti elementi di interesse architettonico o morfologico, vi rientrano inoltre gli edifici sede di attività comunali ove gli interventi su tali edifici sono riservati all'Amm./ne Comunale (o all'Ente proprietario, se diverso dall'Amm./ne Comunale), fermo restando il rispetto delle eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dal Regolamento Urbanistico (e/o da piani o programmi di settore di competenza comunale) per le singole aree interessate.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 9 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000.

Per quegli edifici che, al momento dell'adozione del Regolamento Urbanistico, hanno destinazione di stabilimento balneare prevalgono, ove in contrasto con quanto riportato nei commi successivi, le disposizioni riportate al Titolo VI delle presenti Norme.

### **2. Categorie di intervento edilizio:**

Sugli edifici e/o complessi edilizi sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - R4;
- il frazionamento e l'accorpamento delle unità immobiliari; purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie dell'edificio oggetto di intervento, ~~che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 50.~~
- incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 4
- sostituzione edilizia e altri interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali, anche comprensivi di incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni sotto specificate;
- ristrutturazione urbanistica.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 9 sono suscettibili di incrementi volumetrici esclusivamente nei seguenti casi:

- all'interno dei tessuti insediativi prevalentemente produttivi nei limiti stabiliti dalle disposizioni che regolano i singoli tessuti;
- Gli interventi urbanistico-edilizi sopra elencati sono comunque subordinati al rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, laddove comportino:
  - incremento di volume (V);
  - incremento di superficie utile lorda (Sul);
  - aumento del numero di unità immobiliari;
  - modifica della destinazione d'uso.

Indipendentemente da quanto disposto dal successivo punto 3, sono comunque consentiti:

- l'accorpamento delle unità immobiliari;
- la realizzazione di scantinati e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.
- La realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

3. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché le addizioni funzionali o volumetriche eventualmente consentite, da eseguirsi sugli edifici e/o complessi edilizi di cui al presente articolo, perseguono per quanto possibile il miglioramento qualitativo dei medesimi dal punto di vista architettonico e funzionale.

All'interno delle aree urbane delle presenti norme tali interventi concorrono per quanto possibile alla riqualificazione o alla valorizzazione dello spazio pubblico.

4. Sugli edifici di **Classe 9**, è consentito una tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dalle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 180 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia), ed è realizzabile solamente a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata **preferibilmente** in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, ovvero in sopraelevazione, interessando **preferibilmente quando possibile** la sola falda tergale di copertura;
- l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento. A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con l'edificato circostante (allineamenti, profili, etc.);  
~~le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio;~~
- nelle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti.

Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:

- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al precedente strumento urbanistico;
- l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria.
- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle Leggi (c.d. Piano Casa) recanti le misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (L.R.T. 24/09 con s.m.i);

L'incremento volumetrico una tantum di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione solo nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con sensibile miglioramento dei valori architettonici e dei livelli prestazionali rispetto all'edificio preesistente.

All'interno delle aree urbane delle presenti norme, gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali (anche comprensivi di incremento volumetrico una tantum, ove consentito):

- comportano una adeguata qualificazione architettonica dell'edificio, ed in particolare dei prospetti
- rivolti agli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;
- devono determinare il miglioramento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;
- contribuiscono alla valorizzazione o alla riqualificazione dello spazio pubblico, anche attraverso la caratterizzazione o riconfigurazione delle aree di pertinenza dell'edificio.

A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione grafica e fotografica estesa all'intorno di riferimento.

5. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina, sono ammesse le destinazioni d'uso previste per i singoli tessuti o aree.

6. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. è attuata con criteri e tecniche costruttive che contribuiscono alla maggior qualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate – anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico nelle aree urbane.



## Art. 127– Classe 10 – Edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con i contesti insediativi

1. È attribuita la **Classe 10** agli edifici realizzati in epoca recente nelle aree urbane le cui caratteristiche incongrue (per tipologia, morfologia, caratteri costruttivi e/o dimensioni) e il cui rapporto con il contesto sono da considerarsi detrattori delle qualità degli insediamenti.

Per tali edifici, che presentano caratteristiche costruttive di stabilità e durevolezza, è da perseguire prioritariamente la demolizione ai fini di una ricostruzione in armonia con i tratti urbanistico-edilizi del contesto di riferimento.

La Classe 10 non comprende consistenze realizzate con caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, serre, baracche in legno, manufatti in materiali eterogenei, etc.).

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 10 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000.

### 2. Categorie di intervento edilizio:

Sugli edifici legittimi di Classe 10 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, con interventi finalizzati ad apportare migliorie architettoniche e/o funzionali, ma comunque nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' – R4;
- sostituzione edilizia ed interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali, nel rispetto di quanto previsto dal successivo punto 3.
- frazionamento e l'accorpamento delle unità immobiliari; purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie dell'edificio oggetto di intervento, ~~che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a, mq 50.~~

Non sono consentiti interventi tesi a consolidare, mediante opere di ristrutturazione edilizia e/o modifica della destinazione d'uso, la permanenza degli edifici incongrui di cui al presente articolo.

3. Gli edifici legittimi di Classe 10 possono essere oggetto di interventi di sostituzione edilizia per gli usi specificati negli articoli che disciplinano i singoli tessuti o aree. Il recupero delle consistenze volumetriche esistenti è consentito sulla base dei parametri contenuti di seguito:

<b>Per un volume virtuale (Vv) esistente inferiore a 1.000 mc:</b>
per funzioni turistico-ricettiva e direzionale comprensiva delle attività private di servizio: volume (V) ricostruibile pari al volume (V) effettivo incrementato del 30%
per funzione residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato, e per le altre destinazioni d'uso consentite: volume (V) ricostruibile pari al volume virtuale (Vv) incrementato del 15%
<b>Per un volume virtuale (Vv) esistente compreso tra 1.001 e 5.000 mc:</b>
per funzione turistico-ricettiva e direzionale comprensiva delle attività private di servizio: volume (V) ricostruibile pari al volume (V) effettivo incrementato del 20%
per funzione residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato, e per le altre destinazioni d'uso consentite: volume (V) ricostruibile pari al volume (V) effettivo

4. Gli interventi di cui al punto 3 presuppone in ogni caso:

- il reperimento delle dotazioni di parcheggio;
- il rispetto del rapporto di copertura (Rc) massimo consentito nell'area interessata;
- il rispetto delle norme in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale;

5. Il mantenimento delle destinazioni d'uso che danno diritto ad un volume (V) ricostruibile maggiore rispetto a quello consentito per la destinazione meno favorita deve essere garantito mediante apposita convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo dell'intervento di sostituzione edilizia o di demolizione e ricostruzione.

6. Tutti gli interventi edilizi relativi agli edifici di Classe 10, ivi compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono essere finalizzati ad un migliore inserimento nel contesto di riferimento. In particolare, la sostituzione edilizia o la demolizione e ricostruzione di edifici di Classe 10 deve dare luogo ad interventi in grado di produrre effetti di riqualificazione degli assetti insediativi nell'area interessata. A tal fine i relativi progetti edilizi sono corredati da studi di inserimento urbanistico e paesaggistico e assicurano un'adeguata qualificazione degli interventi proposti, attraverso appropriate tecniche costruttive, finiture e materiali, il tutto debitamente documentato con specifici elaborati.

## Art. 131 – Isolati.

1. Nei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati' sono individuati gli ambiti denominati "Isolati" in cui sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- attività artigianali di servizio in funzione della residenza
- attività turistico-ricettive
- ospitalità extralberghiera
- attività terziarie/direzionali
- attività private di servizio alla persona
- commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita
- pubblici esercizi

2. Sono fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" delle presenti norme.

Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie. Sono altresì consentite, le attività pubbliche o di interesse pubblico

3. Sugli edifici compresi all'interno del perimetro degli isolati sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4, sostituzione edilizia
- incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 4.
- demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 4.

Sono consentiti:

il frazionamento in più unità immobiliari; ~~che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 50.~~

- la modifica dei prospetti;
- la realizzazione di balconi e terrazze. Le terrazze a tasca sono consentite solo sulla falda tergale di copertura;
- la realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio,
- la realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

4. Sugli edifici compresi all'interno del perimetro degli isolati, è consentito una tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dalle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 180 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia), ed è realizzabile solamente a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata **preferibilmente** in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, ovvero in sopraelevazione, interessando **preferibilmente quando possibile** la sola falda tergale di copertura;
- l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento. A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con l'edificato circostante (allineamenti, profili, etc.);
- ~~le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio;~~

Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:

- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al precedente strumento urbanistico;

- l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria.
- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle Leggi (c.d. Piano Casa) recanti le misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (L.R.T. 24/09 con s.m.i.).

L'incremento volumetrico una tantum di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione solo nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con sensibile miglioramento dei valori architettonici e dei livelli prestazionali rispetto all'edificio preesistente.

5. Nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti negli isolati di cui al presente articolo sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt.128 e 129;
- realizzazione di volumi secondari (VS) di pertinenza fuori terra (autorimesse, ripostigli esterni, locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza utile interna non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone.
- realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.
- realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, nel rispetto del mantenimento, nel lotto di riferimento, della percentuale pari al 30% di superficie permeabile di pertinenza. Tali autorimesse pertinenziali dovranno essere a servizio di edifici localizzati nell'isolato o isolati limitrofi e destinate a pertinenza delle singole unità immobiliari. Non potranno essere cedute separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale ai sensi della legge 122/89 art. 9 comma 5, ciò dovrà essere documentato con specifico atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto. È obbligatorio prevedere alla sistemazione esterna, a piazza e/o giardino, delle aree oggetto di intervento. È obbligatorio prevedere alla sistemazione esterna, a piazza e/o giardino, delle aree oggetto di intervento. A tal fine, le istanze finalizzate all'ottenimento del titolo abilitativo, dovranno essere corredate da una progettazione completa e dettagliata del lotto di riferimento che evidenzi in particolare, i punti di ingresso e uscita delle rampe, le eventuali interferenze con la viabilità preesistente, le sistemazioni esterne, gli elementi di arredo urbano. Dovrà essere particolarmente curata la sistemazione a verde, anche in caso di realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso, riportando nel dettaglio le pavimentazioni utilizzate, l'inserimento dei cancelli, recinzioni e arredi fissi in genere.
- sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere. I parcheggi pertinenziali possono essere dotati di copertura costituita da elementi portanti in ferro o legno e telo ombreggiante.

6. Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico.

Per gli interventi di cui alle lett. c) e d) deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la sistemazione a verde della copertura, se preesistente.

I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito.

7. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno degli isolati devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: Rc max 60%
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni contenute al Titolo I, Capo V, delle presenti norme.

8. Nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato alle presenti norme sono contenute indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico in aree urbane spesso connotate in prevalenza da tessuti consolidati prevalentemente residenziali, e che

rivestono un ruolo strategico per il riordino e la ridefinizione in senso qualitativo degli assetti insediativi alla scala urbana o di quartiere. Tali aree comprendono talora gli insiemi spaziali individuati negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000 quali 'elementi ordinatori dello spazio pubblico', costituenti invariante strutturale del territorio comunale.

9. Per favorire l'obiettivo del riuso del patrimonio edilizio esistente da abitazioni non occupate (seconde case) in abitazioni per residenza permanente o in strutture ricettive alberghiere e/o turistiche ricettive con funzioni compatibili con il sistema della struttura residenziale e dei servizi per la residenza e per il turismo, possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici o forme di detassazione, anche mediante riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti. L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare a cui seguirà atto d'obbligo con la parte.

## Art. 132 – Isolati di riconversione funzionale.

1. Nei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati' sono individuati gli ambiti denominati "Isolati di riconversione funzionale" tali ambiti risultano fra quelli individuati dal Piano Strutturale per la forte presenza nel patrimonio edilizio esistente, al loro interno, di abitazioni non occupate (seconde case).

Negli Isolati di riconversione funzionale individuati come ambiti prioritari per il loro impianto morfologico connesso alla presenza al loro interno di aree al suolo libere, sono ammesse e perseguite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività turistico-ricettive
- ospitalità extralberghiera

Sono altresì consentite le attività pubbliche o di interesse pubblico

2. Sugli edifici compresi all'interno del perimetro degli "Isolati di riconversione funzionale", nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al punto 3, sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3'- R4, sostituzione edilizia;

Inoltre, sono consentiti, solo se coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento:

- il frazionamento in più unità immobiliari; ~~che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 50.~~
- la modifica dei prospetti, purché si tratti di interventi di modesta entità e che non comportino l'introduzione di eventuali elementi disarmonici;
- la realizzazione di balconi e terrazze. Le terrazze a tasca sono consentite solo sulla falda tergale di copertura;
- la realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento;
- la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, nel rispetto del mantenimento, nel lotto di riferimento, della percentuale pari al 30% di superficie permeabile di pertinenza. Tali autorimesse pertinenziali dovranno essere a servizio di edifici localizzati nell'isolato o isolati limitrofi e destinate a pertinenza delle singole unità immobiliari. Non potranno essere cedute separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertenziale ai sensi della legge 122/89 art. 9 comma 5, ciò dovrà essere documentato con specifico atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto. E' obbligatorio prevedere alla sistemazione esterna, a piazza e/o giardino, delle aree oggetto di intervento. A tal fine, le istanze finalizzate all'ottenimento del titolo abilitativo, dovranno essere corredate da una progettazione completa e dettagliata del lotto di riferimento che evidenzia in particolare, i punti di ingresso e uscita delle rampe, le eventuali interferenze con la viabilità preesistente, le sistemazioni esterne, gli elementi di arredo urbano. Dovrà essere particolarmente curata la sistemazioni a verde, anche in caso di realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso, riportando nel dettaglio le pavimentazioni utilizzate, l'inserimento dei cancelli, recinzioni e arredi fissi in genere;
- la sistemazione a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere. I parcheggi pertinenziali possono essere dotati di copertura costituita da elementi portanti in ferro o legno e telo ombreggiante.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica solo se finalizzata alla riconversione del patrimonio edilizio esistente totale o parziale in strutture ricettive alberghiere e/o turistiche ricettive e funzioni integrative.

3. Per favorire l'obiettivo del riuso del patrimonio edilizio esistente da abitazioni non occupate (seconde case) in strutture ricettive alberghiere e/o turistiche ricettive è consentito un incremento volumetrico valutabile singolarmente in funzione delle attività integrative realizzabili.

L'intervento è assoggettato a Piano di Recupero e possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici o forme di detassazione, anche mediante riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti.

L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare a cui seguirà atto d'obbligo con la parte.

4. Sono fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* delle presenti norme.

Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

5. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno degli isolati devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: Rc max 60%
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni contenute al Titolo I, Capo V, delle presenti norme.

## Art. 133 – Isolati preordinati.

1. Nei 'tessuti preordinati' sono individuati gli ambiti denominati "Isolati preordinati" in cui sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- attività artigianali di servizio in funzione della residenza
- attività turistico-ricettive
- ospitalità extralberghiera
- attività terziarie/direzionali
- attività private di servizio alla persona

Sono altresì consentite le attività pubbliche o di interesse pubblico.

2. Sul patrimonio edilizio compreso all'interno del perimetro degli isolati preordinati costituendo esito coerente e leggibile - quanto a materiali, caratteri tipologici e planoaltimetrici, finiture, sistemazione di pertinenze - di un progetto architettonico concepito unitariamente, gli edifici o complessi edilizi di cui al presente articolo presuppongono modalità corrispondentemente coerenti ed unitarie nelle trasformazioni ammissibili.

3. Sugli edifici e/o complessi edilizi all'interno del perimetro degli isolati preordinati sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3'; R4, sostituzione edilizia
- incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 4.
- demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi punti 4 e 5.

Indipendentemente da quanto disposto dal successivo punto 4, sono consentiti:

- la modifica dei prospetti, ove si tratti di interventi coerenti con le caratteristiche dell'edificio;

- il frazionamento e l'accorpamento delle unità immobiliari; ~~il frazionamento in più unità immobiliari; che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 50.~~

- la realizzazione di terrazze a tasca, limitatamente ad edifici aggregati con tipologia a schiera;

- la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

- La realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento; nel rispetto del mantenimento, nel lotto di riferimento, della percentuale pari al 30% di superficie permeabile di pertinenza. Tali autorimesse pertinenziali dovranno essere a servizio di edifici localizzati nell'isolato o isolati limitrofi e destinate a pertinenza delle singole unità immobiliari. Non potranno essere cedute separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale ai sensi della legge 122/89 art. 9 comma 5, ciò dovrà essere documentato con specifico atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.

È obbligatorio prevedere alla sistemazione esterna, a piazza e/o giardino, delle aree oggetto di intervento. A tal fine, le istanze finalizzate all'ottenimento del titolo abilitativo, dovranno essere corredate da una progettazione completa e dettagliata del lotto di riferimento che evidenzii in particolare, i punti di ingresso e uscita dell'edificio, le eventuali interferenze con la viabilità preesistente, le sistemazioni esterne, gli elementi di arredo urbano.

Dovrà essere particolarmente curata la sistemazione a verde, anche in caso di realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso, riportando nel dettaglio le pavimentazioni utilizzate, l'inserimento dei cancelli, recinzioni e arredi fissi in genere.

I parcheggi pertinenziali possono essere dotati di copertura costituita da elementi portanti in ferro o legno e telo ombreggiante.

Tali interventi devono risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'isolato e non comportare l'introduzione di elementi disarmonici nei prospetti dell'edificio o nella sua area di pertinenza.

4. Sugli edifici compresi all'interno del perimetro degli isolati, è consentito una tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dalle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile.



Tale incremento non può superare il 20% della S.u.I dell'edificio di riferimento e comunque non può superare il massimo complessivo per l'intero edificio di 60 mq (sessanta mq) di S.u.I.

Tale incremento è realizzabile solamente a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata **preferibilmente** in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, ovvero in sopraelevazione, interessando **preferibilmente quando possibile** la sola falda tergale di copertura;
- l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento. A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con l'edificato circostante (allineamenti, profili, etc.);
- ~~le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio;~~

Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:

- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al precedente strumento urbanistico;
- l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria;
- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle Leggi (c.d. Piano Casa) recanti le misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (L.R.T. 24/09 con s.m.i);

L'incremento volumetrico una tantum di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione solo nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con sensibile miglioramento dei valori architettonici e dei livelli prestazionali rispetto all'edificio preesistente.

5. Esclusivamente a seguito di interventi di totale demolizione e ricostruzione finalizzati prioritariamente a perseguire obiettivi di miglioramento della qualità edilizia, applicazione dei principi di edilizia sostenibile, adeguamento sismico e miglioramento acustico dei fabbricati, possono essere consentiti una tantum:

a) edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco: interventi di addizione volumetrica in sopraelevazione, con creazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70, consentiti solo ove progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

b) edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco: interventi di totale demolizione con ricostruzione del volume preesistente e realizzazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70.

Alla volumetria così ottenuta può essere aggiunto un ulteriore incremento volumetrico pari al 10% del volume (V) legittimo dell'edificio preesistente, ove gli interventi di cui trattasi siano progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

c) edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni funzionali in sopraelevazione, consistenti rialzamento del sottotetto praticabile nella misura strettamente necessaria a renderlo abitabile, con trasformazione parziale o totale di superficie non residenziale (Snr) esistente in superficie utile abitabile (Sua);

d) edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni funzionali in aderenza al corpo di fabbrica esistente, per un volume (V) aggiuntivo massimo pari al 10% del volume (V) legittimo esistente, da collocarsi preferibilmente sul lato tergale dell'edificio.

Gli interventi di cui alle lettere a) e b), da un lato, e gli interventi di cui alle lettere c) e d), dall'altro, sono da intendersi tra loro alternativi. I relativi progetti devono essere sottoscritti da tutti i soggetti interessati, ovvero assentiti dal condominio.

6. Gli interventi di cui sopra, comportano:

- la maggiore qualificazione architettonica dell'intero organismo edilizio, ed in particolare dei prospetti rivolti agli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;

- devono determinare l'adeguamento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio agli standard contemporanei dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;

- negli edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco: gli interventi di cui alla lett.b) favoriscono l'insediamento di attività commerciali, pubblici esercizi o attività di servizio negli spazi situati a piano terreno.

7. Negli edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco, ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 36,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
  - non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.
- Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici una tantum di cui al precedente punto 5 lett. a) e b).

8. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di addizione volumetrica e/o funzionale o di demolizione e ricostruzione - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.

9. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti o aree.

10. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno degli isolati devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: Rc max 60%
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni contenute al Titolo I, Capo V, delle presenti norme.

## **Art. 134 – Isolati produttivi.**

1. Nei 'tessuti produttivi' sono individuati gli ambiti denominati:

- A) "Isolati produttivi";
- B) "isolati produttivi di riqualificazione".

### **A) Isolati produttivi:**

2. Negli isolati produttivi sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività industriali o artigianali, con i rispettivi uffici
- attività terziarie/direzionali
- laboratori di ricerca con i rispettivi uffici
- commercio al dettaglio e di piccola distribuzione, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita
- pubblici esercizi
- attività pubbliche o di interesse pubblico,

3. Sono altresì ammesse le seguenti attività o destinazioni d'uso:

- stoccaggio e deposito di merci e/o materiali (all'aperto o al coperto), con i rispettivi uffici
- attività private di servizio alla persona
- esposizione e commercializzazione di merci e materiali ingombranti (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi e attrezzature da giardino, etc.), con i rispettivi uffici;
- spazi espositivi

4. Negli "Isolati produttivi" non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- grande e media distribuzione del settore alimentare
- produzione industriale con processi di lavorazione a rischio di nocività

5. Sono fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella "*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*" delle presenti norme relativamente alle destinazioni d'uso e/o forme di utilizzazione previste dai precedenti punti 1 e 2.

Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle elencate ai precedenti punti 1 e 2 possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

Per gli edifici legittimi con destinazione prevalente diversa dall'artigianale/industriale, di cui sia comprovata la storicità dal catasto d'impianto e, nel rispetto di quanto al presente articolo, sono ammesse le categorie di intervento fino alla Ristrutturazione edilizia 'R2' art. 25 delle presenti norme ed il cambio di destinazione d'uso verso la destinazione prevalente

Per le attività di stoccaggio, deposito, commercio all'ingrosso e al dettaglio, l'efficacia del titolo abilitativo è condizionata all'esistenza di idonea viabilità di accesso al lotto.

Nei limiti dei dimensionamenti consentiti possono essere ricavati spazi per portierato e sorveglianza a servizio delle attività insediate, nella misura strettamente necessaria. Tali spazi non possono costituire unità immobiliari autonome.

Lo spazio di portierato e sorveglianza a servizio delle attività insediate è definito quale alloggio di servizio legato da vincolo pertinenziale, avente la superficie utile lorda compresa fra un minimo di 65 mq. e un massimo di 120 mq, per ogni lotto urbanistico di riferimento a prescindere dalla SUL produttivo esistente. Si precisa che il lotto urbanistico di riferimento è quello risultante dai titoli abilitativi precedentemente rilasciati.

Si precisa altresì che fra l'attività produttiva e l'alloggio di servizio deve essere costituito specifico vincolo pertinenziale registrato e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a spese del richiedente e a cura del Comune. Il vincolo pertinenziale deve precisare che gli alloggi di servizio realizzati ai sensi del presente comma non possono essere ceduti separatamente dall'attività produttiva alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.

Fra le attività di interesse pubblico ammesse sono comprese anche le associazioni onlus di volontariato, che potranno prevedere, nell'ambito del servizio svolto, la possibilità di organizzare degli

spazi all'interno della struttura, da riservare a pernottamento temporaneo alle persone assistite e in difficoltà.

6. Sugli edifici e/o complessi edilizi all'interno degli isolati produttivi sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3', R4;
- ampliamenti dei fabbricati esistenti in lotti non saturi fino al raggiungimento dell'indice fondiario di copertura (Rc) massimo del 40%
- sostituzione edilizia e altri interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali, anche comprensivi di incremento volumetrico una tantum massimo del 10% della superficie utile lorda (Sul) legittima, nel rispetto delle disposizioni sotto specificate;

Gli edifici e/o complessi edilizi all'interno degli isolati produttivi sono suscettibili di incrementi volumetrici esclusivamente nel seguente caso:

- per consentire una riorganizzazione morfologica funzionale atta a ristabilire un riallineamento di fronti, una maggior superficie libera nel lotto di pertinenza e all'integrazione di funzione amministrative a quelle produttive.

In questo caso l'intervento deve obbligatoriamente riguardare l'intero lotto con il soddisfacimento al suo interno degli standard edilizi.

L'intervento è assoggettato a Piano Unitario e possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici o forme di detassazione, anche mediante riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti.

L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare a cui seguirà atto d'obbligo con la parte finalizzato anche al mantenimento delle destinazioni d'uso conseguite

7. Sugli edifici e/o complessi edilizi all'interno degli isolati produttivi sono comunque consentiti:

- l'accorpamento delle unità immobiliari;
- la realizzazione di scantinati e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

8. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché le addizioni funzionali o volumetriche eventualmente consentite, da eseguirsi sugli edifici e/o complessi edilizi di cui al presente articolo, perseguono per quanto possibile il miglioramento qualitativo dei medesimi dal punto di vista architettonico e funzionale.

Tali interventi concorrono per quanto possibile alla riqualificazione o alla valorizzazione dello spazio pubblico.

9. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia, nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali (anche comprensivi di incremento volumetrico una tantum, ove consentito):

- comportano una adeguata qualificazione architettonica dell'edificio, ed in particolare dei prospetti rivolti agli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;
- devono determinare il miglioramento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;
- contribuiscono alla valorizzazione o alla riqualificazione dello spazio pubblico, anche attraverso la caratterizzazione o riconfigurazione delle aree di pertinenza dell'edificio.

10. Fermo restando il rispetto delle disposizioni sopra elencate, per gli interventi urbanistico-edilizi di seguito elencati è prescritto il rispetto delle condizioni e dei parametri di cui ai successivi punti [punti 11 e 12](#);

- a) incremento del numero di unità immobiliari, nei limiti specificati al successivo punto 11;
- b) pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;
- c) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), anche fuori della proiezione dell'edificio e/o complesso edilizio;

- d) realizzazione di volumi secondari (VS) di pertinenza fuori terra (locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, autorimesse, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti;
- e) realizzazione di volumi tecnici interrati;
- f) interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt.128 e 129;
- g) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Ove la superficie

permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

Per favorire la realizzazione di interventi comportanti la creazione di autorimesse pertinenziali interrate possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici o forme di detassazione, anche mediante riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti. L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare.

11. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti artigianali devono in ogni caso garantire il rispetto delle seguenti condizioni:

- a) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute:
  - in ragione della superficie utile lorda (Sul) ricostruita, negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti. In caso di parziale demolizione e ricostruzione, sulla porzione residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
  - in ragione della superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva, negli interventi di ristrutturazione edilizia o negli ampliamenti da realizzarsi mediante ampliamento volumetrico. Sulla porzione residua deve essere altresì verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
  - in ragione della superficie utile lorda (Sul) interessata, negli interventi comportanti modifica della destinazione d'uso. Sulla porzione residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
- b) l'inserimento di esercizi commerciali o di attività ad essi assimilate comporta il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione.

12. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti artigianali devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: Rc max 50%
- Altezza massima: Hmax ml 10,00
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 50%

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 11, ~~comma 18~~, art. 13 ~~comma 4~~, e art. 14 ~~comma 2~~, delle presenti norme.

È permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.

13. Sono ammessi interventi di completamento dei lotti liberi, con la realizzazione di nuove costruzioni, nel rispetto di quanto riportato nelle relative Schede di Indirizzo in Allegato A.

## **B) Isolati produttivi di riqualificazione.**

1. Nei 'tessuti produttivi' sono individuati gli ambiti denominati "Isolati produttivi di riqualificazione". Tali aree sono state individuate per la loro morfologia e soprattutto per la loro localizzazione frontale rispetto alla Via Aurelia.

La disciplina riferita alle aree di cui sopra è definita da quanto riportato:

- nei commi precedenti del presente articolo, con la precisazione che in caso di sostituzione edilizia e altri interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali, l'incremento volumetrico un tantum massimo è pari al 15% della superficie utile lorda (Sul) legittima.
- al successivo Art. 139 in relazione al raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e della sostenibilità ambientale che deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.

