

PARTE III

Definizioni , parametri e interventi

Sommario:

PARTE III.....	4
DEFINIZIONI,PARAMETRI e INTERVENTI	4
Art.III5- Standard urbanistici.....	5
Art.III/6- Superficie per opere di urbanizzazione generale (UG).....	5
Art.III/7- Potenzialità edificatoria PE	5
Art.III/8- Carico urbanistico CU.....	5
Art.III/ 9 – Categorie ,gruppo e classe catastale	5
Art.III/ 10 – Capacità insediativa CI.....	6
Capitolo II – DEGLI INTERVENTI URBANISTICI	6
Art.III/ 11 –Interventi urbanistici preventivi	6
Art.III/ 12 – Comparto urbanistico di attuazione CA	7
Art.III/ 13 –Perimetri dei comparti urbanistici di attuazione	7
Art.III/ 14 – Aree destinate agli standards urbanistici.....	7
Art.III/ 15 – Studio di impatto ambientale	7
Art.III/ 16– Piano di sviluppo aziendale P.S.A.	8
Capitolo III – DEI PARAMETRI EDILIZI	8
Art.III/ 17 – Edificio , unità edilizia(/UE)	8
Art.III/ 18 – Unità edilizia del tessuto storico = unità tipologica, tipo edilizio.....	8
Art.III/ 19 – Area di pertinenza	8
Art.III/ 20 – Area cortiliva	9
Art.III/ 21 – Edificio residenziale e edificio unifamiliare	9
Art.III/ 22 –Unità immobiliare U.I.	9
Art.III/ 23– Abitazione.....	9
Art.III/ 24– Pertinenza edilizia	9
Art.III/ 25– Parti comuni condominiali	9
Art.III/ 26– Superficie edilizia	10
Art.III/ 27– Definizioni particolari.....	10
Art.III/ 28– Definizione di piano di una unità edilizia	10
Piano di un edificio.....	10
Posizione del piano rispetto al terreno	11
Piano fuori terra o piano terra	11
Piano seminterrato.....	11
Piano interrato	11
Art.III/ 29 – Del soppalco	11
Art.III/ 30 – Definizioni parametri urbanistici	11
Superficie territoriale (ST).....	11
Superficie fondiaria (SF):.....	11
Superficie Minima di intervento (SM).....	11
Indice di fabbricabilità territoriale (IT).....	12
Indice di fabbricabilità fondiaria (IF)	12
UT indice di utilizzazione territoriale = SU / St	12
UF indice di utilizzazione fondiaria = SU / Sf	12
Art.III/ 31 – Definizioni parametri edilizi	12
Superficie lorda SL	12
Superficie complessiva S. Com.....	12
Parti che non costituiscono superficie complessiva	12
SU Superficie utile	13
Superficie accessoria SA.....	13
Definizione di superficie esistente	13
Superficie di esercizio commerciale fisso	14
S. C. Superficie Coperta.....	14
R. Q. Rapporto massimo di copertura.	14
Volume lordo VL :	14
Volume Totale (Vt).....	14
Volume utile VU	15

Superficie permeabile SP	15
Indice di permeabilità Ip	15
Art.III/ 32 – Definizioni delle altezze e delle distanze	15
Sagoma dell’edificio.....	15
Altezza utile degli spazi locali (Hu).....	15
Altezza dei piani (Hp)	15
Hf Altezza delle fronti	15
H Altezza massima del fabbricato	15
H.U. Altezza Utile	16
Distanza.....	16
Distanza dai confini di proprietà (D1) e o di zona (D2).....	16
Distanza tra edifici (D3).....	16
Indice di visuale libera (VL)	16
Distacchi tra edifici	16
Misura della distanza.....	16
Distanza da un confine di proprietà = D1	17
Distanza da un confine di zona = D2	17
Distanza da un altro edificio = D3.....	18
Distanza infrastrutture di rete interrate e o aeree = D4	18
Riduzione delle distanze	19
Art.III/ 33 – Definizioni parametri in zona agricola	19
Capitolo IV – DEGLI INTERVENTI.....	20
Art.III/34- Manutenzione ordinaria	20
Art.III/35 – Manutenzione straordinaria.....	21
Art. III/ 36 – Restauro e risanamento conservativo.....	21
2. RESTAURO SCIENTIFICO.....	21
3 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO A	22
4 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO B	22
5 RIPRISTINO TIPOLOGICO	23
6 RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE.....	23
7 DEMOLIZIONE.....	24
Art.III/37 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	24
3. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	24
4 RIPRISTINO EDILIZIO.....	25
ART.III/38- RIPRISTINO URBANISTICO	25
Art. III/39- Ristrutturazione urbanistica	26
Art. III/40- Mutamento di destinazione d’uso.....	26
Art. III/41- nuova costruzione	26
Art. III/42- Ampliamento	27
Art. III/43- Demolizione.....	27
Art. III/44-Sistemazione del terreno.....	27
Art. III/45- Opere di demolizione , reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.....	27
Art. III/46- Realizzazione di opere interne	27
Art. III/47- Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti.....	28
Art. III/48- Arredo urbano	28
Art. III/49- Recinzioni	28
Art. III/50-Occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielolibero.....	28
Art. III/51- Destinazione di aree ad attività sportive senza creazione di volumetrie.....	28
Art. III/52- Realizzazione di impianti tecnologici	29
Art. III/53- Pertinenze.....	29
Art. III/54- Realizzazione di volumi tecnici.....	29
Capitolo V – DEI PARCHEGGI	29
Art.III/55- Parcheggi di urbanizzazione primaria P1 (P)	29
Art.III/56- Parcheggi di urbanizzazione secondaria P2	30
Art.III/57- Parcheggi ed autorimesse di pertinenza degli edifici P3 (P1)	30
Art.III/58- Parcheggi di urbanizzazione generale P4	30
Capitolo VI – DEGLI USI URBANISTICI	31
Art.III/59- Usi	31
Art.III/60- Usi urbanistici	31

PARTE III

DEFINIZIONI,PARAMETRI e INTERVENTI

CAPITOLO I

Art.III/4- Superficie per le opere di urbanizzazione

1. Sono Opere di Urbanizzazione Primaria, ai sensi della L.28/1/77 n°10 e delle Leggi Regionali vigenti,dette opere sono necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa in senso tecnico:
 - a) Strade e spazi di sosta e Parcheggi Pubblici ,percorsi pedonali -ciclabili
 - b) Fognature e gli impianti di depurazione
 - c) Il sistema della distribuzione dell'acqua
 - d) Il sistema della distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas e telefono
 - e) La pubblica illuminazione
 - f) Il verde pubblico attrezzato ,verde parco –giardino
 - g) Gli allacci ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio degli insediamenti.
2. Le Opere di Urbanizzazione Primaria sono di norma realizzate dai titolari del permesso di costruire o denuncia di inizio attività rilasciate dalla Amministrazione Comunale e sono cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale, fatte salvo ,ove del caso, la possibilità di monetizzazione sostitutiva secondo quanto definito nel Piano dei Servizi e nel rispetto dei vigenti disposti di legge.
3. Sono Opere di Urbanizzazione Secondaria ai sensi della L.28/1/77 n°10 e delle Legge Regionali Vigenti, dette opere sono necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa (residenziale o non) con funzione sociale:
 - a) Gli asili nido e le scuole materne
 - b) le scuole d'obbligo
 - c) i mercati di quartiere (permanenti e periodici)
 - d) le delegazione comunali
 - e) le Chiese e gli edifici per servizi religiosi
 - f) i centri sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere
 - g) gli spazi a verde pubblico destinati a parco e attrezzati per lo sport
 - h) i parcheggi pubblici
4. Sono inoltre Opere di Urbanizzazione Secondaria
 - i) Le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi provenienti da costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi
 - l) Le opere necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano state alterate le caratteristiche in conseguenza di una attività produttiva di cui sopra.
 - m) Cimiteri e aree di accesso agli stessi.
5. Le Opere di Urbanizzazione secondaria sono di norma realizzate dai titolari del permesso di costruire o denuncia di inizio attività rilasciate dalla Amministrazione Comunale e sono cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale, fatte salvo ,ove del caso, la possibilità di monetizzazione sostitutiva secondo quanto definito nel Piano dei Servizi e nel rispetto dei vigenti disposti di legge.

Art.III5- Standard urbanistici

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

Art.III/6- Superficie per opere di urbanizzazione generale (UG)

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

Art.III/7- Potenzialità edificatoria PE

1. Si definisce potenzialità edificatoria PE di un'area la quantità edilizia massima-edificabile, trasformabile o conservabile – consentita dalla completa applicazione dei parametri urbanistico –edilizi stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici vigenti. Essa può essere espressa in superficie o in volume, definiti come nel R.E..

Art.III/8- Carico urbanistico CU

1. Si definisce carico urbanistico CU di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria , secondaria e generale; tale CU si valuta applicando i relativi standard delle opere di urbanizzazione alle dimensioni ed alle attività funzionali dell'insediamento.
2. E' pertanto aumento di del CU, l'aumento dei parametri dimensionali e /o del numero delle unità immobiliari; come pure il cambio di destinazione d'uso rispetto alla classificazione degli usi urbanistici o a quella delle categorie, gruppi e classi catastali, quando ciò comporta l'aumento delle esigenze di cui al precedente comma 1, sempre ché tale cambio di destinazione riguardi più di 30 mq. o più del 30% della superficie utile SU della unità immobiliare.
3. Salvo diversa specifica indicazione degli strumenti urbanistici, il cambio di destinazione d'uso fra le abitazioni private (U1/CuB) e gli usi terziari diffusi (U2.5/CuB) non è considerato aumento di CU. .

Art.III/ 9 – Categorie ,gruppo e classe catastale

1. Categoria catastale, il gruppo catastale e la classe catastale sono le attribuzioni delle singole unità immobiliari (particelle catastali) operate dal Catasto (edilizio e rurale) a fini di perequazione fiscale, secondo quanto previsto dal D.M. 6/11/1984 e dal D.P.R. 138/1998 , precisamente:
 - la categoria, è l'attributo che ne indica le caratteristiche fisiche intrinseche,
 - il gruppo, è l'attributo che ne indica il genere di destinazione funzionale,
 - la classe, è l'attributo che ne indica il livello di redditività economica.
2. Le destinazioni d'uso – ordinarie e permanenti – delle singole unità immobiliari sono classificate in corrispondenza delle categorie , gruppi e classi catastali, o a queste attribuiti per analogia.
3. L'attribuzione catastale di categoria , gruppo e classe ad un'unità immobiliare , o la relativa modificazione, non producono l'effetto di legittimare , per ciò stesso, l'uso urbanistico indipendentemente dalle classificazioni e prescrizioni dello strumento urbanistico vigente.

Art.III/ 10 – Capacità insediativa CI

1. Si definisce capacità insediativa CI di un intervento urbanistico o edilizio, il numero di abitanti teorici insediabili secondo il rapporto medio convenzionale di un abitante ogni 30 mq. di superficie utile SU , oppure di un abitante ogni 100mc di volume utile VU. Risulta pertanto espresso dalle seguenti formule:

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

2. Nel caso di interventi in zone produttive , il parametro di riferimento per la CI è di 32 addetti /ha di ST.

3. Valori diversi della CI si applicano solo nei casi espressamente indicati dagli strumenti urbanistici vigenti, nonché dall'art.13 della L.R. n°47/78 e s. m. e in tegr. .

Capitolo II – DEGLI INTERVENTI URBANISTICI

Art.III/ 11 –Interventi urbanistici preventivi

1. IL P. R. G. si attua in base alle previsioni del relativo Programma Pluriennale di Attuazione PPA e mediante i seguenti strumenti attuativi di dettaglio:

1) Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica ai sensi della sezione II della L.n.1150\1942 e successive modificazioni e secondo quanto previsto nella L. 47\1978 artt.20-21-22 e successive modificazioni ed integrazioni P.P.

2) Piani per l'edilizia Economica e Popolare ai sensi della L. n.167\1962,L. n.865\1971 e successive modificazioni e integrazioni e secondo quanto previsto all' art. 24 della L.R.n.47\78 e successive modifiche ed integrazioni P.E.E.P.

3) Piani delle aree da destinare agli Insediamenti Produttivi ai sensi del IV Titolo della L. 457\78 e secondo quanto previsto all' art. 24 della L.R. 47\78 e successive modifiche ed integrazioni P.I.P.

4) Piani Particolareggiati di iniziativa privata ai sensi dell'art.8 della L. n.765 \1967 che integra l'art. 28 della L.1150\42 e secondo quanto prescritto all'art.25 della L. R.n.47\78 e successive modifiche ed integrazioni P.P.

5) Piani di recupero di iniziativa pubblica e/o privata ai sensi del Titolo IV della L: n.457\78 e secondo quanto prescritto all'art.26 della L.R. 47\78 e successive modifiche ed integrazioni P.R.

6) Programma di Intervento Unitario P.I.U.

7) Piano di Intervento Operativo P.I.O.: Piano tecnico programmatico relativo la riconversione di aree produttive esistenti monofunzionali nel Capoluogo di Cortemaggiore ad aree produttive con più attività .Per dette aree le Norme di PRG prevedono indici di Uf, parcheggi privati P1, parcheggi Pubblici P1 secondo la tabella di cui all'art.38, punto 38.03, parametri ed indirizzi di distribuzione funzionale e di riqualificazione urbano ambientale considerata la integrazione nel tessuto consolidato. La verifica dell'indice Uf massima ammissibile sull'area deve comprendere i fabbricati esistenti. Detto piano di natura tecnico programmatica di iniziativa privata che deve impegnare ,nelle opere da realizzare ,tutte le unità produttive insediate e o insediabile secondo pro-quote relative la loro incidenza sull'area ,deve essere redatto con l'utilizzo del 50% dell'area. L'impegno si determinerà mediante la stipula di una convenzione o protocollo d'intesa con l'Amministrazione nel quale saranno individuati i tempi e le opere relative la riqualificazione urbana e o ambientale individuate nell'ambito di PRG tavole P1 e delle Tavole S2 Sistema della mobilità e dei Servizi.

8) Comparti Unitari C.U.

9) Piani Urbanistici Edilizi P.U.E.

10) Piani Agricoli di Sviluppo Aziendali ed Interaziendali P.S.A.

11) Programmi Integrati di Intervento P.I.I.di cui all'art.20 della L.R. 6\95.

12) Programmi Speciali d'area di cui alla L.R. 19\08\1996,N.30.

13) Programmi di recupero urbano P.R.E.U. .

14) Programmi di riqualificazione urbana P.R.U. e P.R.U.S.S.T.

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

Art.III/ 12 – Comparto urbanistico di attuazione CA

1. Ai fini dell'intervento urbanistico preventivo, il PRG individua i comparti di attuazione (CA) come comprensori urbanistici sottoposti ad una procedura di attuazione unitaria, e a tale scopo espressamente perimetrati.
2. I comparti di attuazione CA debbono essere considerati unità minime di intervento urbanistico. Per la loro attuazione, è sempre prescritta la elaborazione e la approvazione di un progetto completo unitario, salvo quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente.
3. Sulla base del progetto approvato, i CA possono essere attuati per parti, attraverso lotti funzionali, secondo un programma di attuazione approvato contestualmente al progetto e inserito quale parte integrante della convenzione fra Comune e soggetto attuatore.

Art.III/ 13 – Perimetri dei comparti urbanistici di attuazione

1. I perimetri dei CA, entro i quali si applica un piano urbanistico di dettaglio, sono graficamente individuati in PRG2000.
2. In sede di elaborazione del progetto di dettaglio relativo al CA, qualora le indicazioni grafiche del PRG riguardanti il perimetro e la suddivisione interna del CA cadano in prossimità – ma non coincidano – con elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto o su mappe in scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, i limiti di rispetto obbligatori, ecc..) dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione del territorio.
3. Nei casi di cui al comma precedente, l'approvazione del piano urbanistico di dettaglio del CA vale come approvazione della corrispondente variante di rettifica delle indicazioni di PRG, ai sensi dell'art.15 della L.R. n°47/78 modificata e integrata.

Art.III/ 14 – Aree destinate agli standard urbanistici

1. Le aree destinate agli standard urbanistici sono generalmente ricavate e attrezzate all'interno del comparto urbanistico di attuazione, possono altresì essere reperite al di fuori del CA e /o monetizzate secondo quanto previsto dal PRG e dal Piano dei Servizi, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del CA almeno gli standard relativi ai parcheggi pubblici.
2. Nella zona territoriale omogenea B o di altra zona ad essa assimilabile valgono le disposizioni di cui al sopraccitato "Piano dei Servizi" allegato al PRG2000.

Art.III/ 15 – Studio di impatto ambientale

1. Lo studio di impatto ambientale (S.I.A.) è lo strumento tecnico specifico che consente la valutazione della compatibilità ambientale di un progetto urbanistico, edilizio o infrastrutturale, in un determinato contesto, anche secondo ipotesi progettuali alternative, e con possibili soluzioni e mitigazioni degli effetti. L'approvazione dello studio S.I.A. corrisponde alla dichiarazione di compatibilità ambientale.
2. Lo studio S.I.A., articolato nei tre quadri di riferimento programmatico, Progettuale ed Ambientale, è redatto in conformità alle norme tecniche di cui D.P.C.M. 27/12/88, ai fini della formulazione del giudizio di compatibilità di cui all'art.6 della L.n°349/86.
3. Lo studio S.I.A. è richiesto per gli interventi che rientrano nelle categorie indicate dal D.P.C.M.n°377/88; può inoltre essere richiesto, nei casi di maggiore rilevanza o in quelli eventualmente indicati dal PRG2000, anche per

ulteriori categorie di interventi previste nell'allegato II alla Direttiva CEE n°337/85, in applicazione e dell'art. 40 della L.n° 146/94 modificata e integrata.

Art.III/ 16– Piano di sviluppo aziendale P.S.A.

Piano di sviluppo aziendale (P.S.A.): strumento di programmazione economica dell'azienda agricola singola o associata, deve contenere le indicazioni previste dal Regolamento CEE 2328/91 e dal testo coordinato di deliberazione della Giunta Regionale pubblicata sul B.U.R. n. 85 del 23/9/88.

P.S.A. semplificato: per piano di sviluppo aziendale si intende la relazione illustrante le caratteristiche dell'azienda prima e dopo gli interventi edilizi previsti relativamente a:

- titolo di godimento dei terreni;
 - superficie dell'azienda;
 - forma di conduzione dell'azienda;
 - giornate lavorative prestate dalla mano d'opera familiare e non;
 - produzioni vegetali;
 - produzioni animali;
- bilancio alimentare complessivo;
- altre documentazioni previste dai disposti di legge e dai regolamenti e lo dagli organi preposti alla approvazione degli stessi.
- I relativi interventi del P.S.A. semplificato sono subordinati alla stipula di un apposito atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.

Capitolo III – DEI PARAMTRI EDILIZI

Art.III/ 17 – Edificio, unità edilizia(UE)

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

Art.III/ 18 – Unità edilizia del tessuto storico = unità tipologica, tipo edilizio

1. E' la unità minima di riferimento negli interventi di trasformazione e/o conservazione nel Tessuto del Centro Storico, unitariamente riconoscibile e classificabile come tipo edilizio.

Art.III/ 19 – Area di pertinenza

1. Si definisce area di pertinenza di una unità edilizia la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, la cui potenzialità edificatoria PE sia almeno pari alla consistenza – legittimata o legittimabile- della unità edilizia stessa.
2. Per gli edifici esistenti, l'area di pertinenza è catastalmente individuata, salvo che tale individuazione sia in contrasto con le norme dello strumento urbanistico vigente. Per le nuove costruzioni deve essere individuata progettualmente, e come tale deve essere accatastata in applicazione dei parametri urbanistici vigenti al momento della sua individuazione.

Art.III/ 20 – Area cortiliva

1. Si definisce unità cortiliva di una o più unità edilizie la superficie scoperta, catastalmente o progettualmente individuata, posta al diretto servizio delle unità edilizie stesse ed a tale scopo attrezzata per la ricreazione, i movimenti, i depositi, ecc.. Pertanto l'area cortiliva può essere maggiore o minore dell'area di pertinenza.
2. per le unità edilizie di nuova costruzione comprendenti più di quattro unità immobiliari residenziali, almeno una parte dell'area cortiliva dovrà essere attrezzata per gioco, la ricreazione e la pratica sociale.

Art.III/ 21 – Edificio residenziale e edificio unifamiliare

1. Edificio residenziale:

Si definisce edificio residenziale un'unità edilizia comprendente una o più unità immobiliari, destinate o destinabili ad abitazioni private per una quota prevalente, ovvero superiore al 75% della SU dell'unità edilizia; mentre la restante parte della SU può essere destinata o destinabile ad usi non residenziali, purché compatibili.

2. Edificio unifamiliare:

Si definisce edificio unifamiliare, ai sensi della Del. Regionale n° 1706/78, un'unità edilizia destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un solo nucleo familiare; tale unità edilizia può essere isolata oppure aggregata in una schiera; in quest'ultimo caso presenta almeno un proprio fronte esterno completo, da terra a cielo.

Art.III/ 22 –Unità immobiliare U.I.

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

Art.III/ 23– Abitazione

1. Si definisce abitazione un'unità immobiliare destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un nucleo familiare (anche di un solo componente), che presenti almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti dalle norme vigenti per l'uso residenziale. In particolare i requisiti minimi sono fissati dal D.M. 5/7/75. Se l'unità immobiliare è preordinata ad essere suddivisa in due abitazioni autonome, non può essere considerata come un'unica abitazione.
2. L'abitazione deve sempre essere dotata di spazi accessori (cantina, soffitta, ripostiglio, ecc..) , in misura proporzionata e comunque non inferiore all'8% del totale della S.U. , e con un minimo di mq.2,00.
3. Il ripostiglio s'intende direttamente accessibile all'abitazione. Tale dotazione è vincolante nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni , e quando preesistente.

Art.III/ 24– Pertinenza edilizia

1. Si definisce pertinenza edilizia quella opera che, pur avendo una propria individualità ed autonomia, è posta in durevole rapporto di subordinazione con un'unità immobiliare- di cui generalmente fa parte- per renderne più agevole e funzionale l'uso, o anche per scopi ornamentali. La sua superficie utile ha perlopiù il carattere di superficie accessoria.

Art.III/ 25– Parti comuni condominiali

1. nel condominio degli edifici, le parti comuni sono quelle elencate all'art. 1117 del Codice Civile, e costituiscono generalmente superficie accessoria SA.
2. Tra i locali di servizio comune, oltre a quelli tecnici, di collegamento e di deposito (in particolare per le biciclette), sono compresi quelli destinati al gioco dei bambini e ad altre attività collettive; tali locali ad uso sociale

debbono essere previsti in tutte le nuove costruzioni condominiali che contengano più di 10 unità immobiliari residenziali e non debbono essere collocati al piano interrato se destinate ad attività condominiali che prevedono la permanenza di persone.

Art.III/ 26– Superfetazione edilizia

1. Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o l'aspetto dell'edificio stesso, o dell'ambiente circostante.
2. Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente.
3. Gli interventi edilizi, in conformità al presente R.E., devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione. Gli strumenti urbanistici, ove del caso, stabiliscono le norme di obbligatorietà dell'eliminazione delle superfetazioni edilizie.

Art.III/ 27– Definizioni particolari

1. Terrazza: Si definisce terrazza un piano praticabile, posto in elevazione, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti.
2. Balcone: si definisce balcone un ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile da porta finestra, delimitato da parapetto e sostenuto da mensola o a sbalzo. L'aggetto superiore a ml,1,50 concorre a costituire la S.U.
3. Loggia: Si definisce loggia una parte coperta dell'edificio che si apre direttamente all'esterno su uno più lati, o anche su tutti i lati. La loggia concorre a costituire la S.C..
4. Portico: Si definisce portico uno spazio coperto con funzione di passaggio che ha almeno un lato aperto sull'esterno delimitato da pilastri o colonne. Il portico concorre a costituire la S.C.
5. Altana: Si definisce altana una loggia rialzata al di sopra del tetto, a guisa di torretta.
6. Veranda: Si definisce veranda una loggia chiusa da vetrate. Essa può anche avere funzione di "serra ecologica" per lo sfruttamento dell'energia solare, in tale caso per un massimo di mq. 25,00 non costruisce volume e superficie utile.
7. Ballatoio: Si definisce ballatoio un balcone continuo con funzione di percorso.
8. Tettoia o pensilina: Si definisce tettoia o pensilina una copertura posta a protezione dello spazio sottostante, che rimane prevalentemente aperto sui lati.
9. Galleria: Si definisce galleria un ambiente coperto, con funzione di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.
10. Androne: Si definisce androne una galleria, posta al piano terreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.
11. Chiosco: Si definisce chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.
12. Gazebo: Si definisce gazebo un chiosco da giardino, aperto, con funzione panoramica.

Art.III/ 28– Definizione di piano di una unità edilizia

Piano di un edificio

Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.

Posizione del piano rispetto al terreno

Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).

Piano fuori terra o piano terra

Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.

Piano seminterrato

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota superiore a m. 1.20 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

Piano interrato

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a m.1.20.

Art.III/ 29 – Del soppalco

S'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso avente h. minimo pari a mt.4,00. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante. Il rapporto percentuale fra le superfici del soppalco e del vano, con esclusione della scala di accesso, non potrà superare il 50%. I soppalchi dovranno avere almeno una h. utile non inferiore a mt.1,80 nella parte superiore e minimo mt.2,00 nella parte inferiore.

Art.III/ 30 – Definizioni parametri urbanistici

Superficie territoriale (ST): per superficie territoriale si intende una porzione di territorio comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

Superficie fondiaria (SF):

E' la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, utilizzabili a fini edificatori, al netto delle strade destinate a pubblico transito e delle aree di servizi

Superficie Minima di intervento (SM): per superficie minima di intervento si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto.

La superficie minima di intervento è determinata dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. per ciascuna zona omogenea.

Indice di fabbricabilità territoriale (IT): esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mc./ha).

Indice di fabbricabilità fondiaria (IF): esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (mc./mq).

UT indice di utilizzazione territoriale = SU / ST

La massima superficie utile **SU**, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale **ST**.

UF indice di utilizzazione fondiaria = SU / SF

La massima superficie utile **SU** espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria **SF**.

Art.III/ 31 – Definizioni parametri edilizi

Superficie lorda SL

La superficie lorda SL di una unità edilizia o immobiliare, è data dalla somma di tutte le superfici costruite, comunque praticabili e utilizzabili, calcolate al lordo delle strutture e di tutte le altre componenti tecniche, ma escludendo pensiline a sbalzo, cornicioni e spioventi, lastrici solari e semplici pavimentazioni.

Superficie complessiva S. Com.

La superficie complessiva SC di una unità edilizia o immobiliare, è una misura convenzionale, che dipende dalla sua superficie utile SU e dalla sua superficie accessoria SA, e si calcola applicando la seguente formula:
 $SC = SU + 0,6 SA$.

La Sc si calcola comunque escludendo la computo quelle parti dell'unità edilizia o immobiliare che per definizione non costituiscono superficie complessiva secondo quanto specificato al successivo punto.

Parti che non costituiscono superficie complessiva

Non costituiscono superficie complessiva SC, e quindi non entrano nel computo della superficie utile SU né nella superficie accessoria SA, i seguenti tipi di spazi costruiti:

- a)- le superfici coperte o scoperte, non praticabili o non utilizzabili,
- b)- i lastricati solari non accessibili, oppure di uso comune,
- c)- gli spazi con altezza di piano AP < 1,80,
- d)- i sottotetti non abitabili con altezza media inferiore a mt.2,40 in edifici residenziali,
- e)- gli spazi aperti di collegamento o di sosta o di passaggio quando vincolati con servitù permanente di uso pubblico, registrata e trascritta,
- f)- i balconi in nicchia o sporgenti e le terrazze,
- g)- le superfici coperte da pensiline a sbalzo, pergolati, chioschetti ed altre simili costruzioni leggere da giardino, complementari ed ornamentali, purché a carattere pertinenziale,
- h)- le superfici del tutto e permanentemente scoperte, anche se attrezzate per attività sportive e ricreative, comprese le piscine, purché a carattere pertinenziale,
- i)- gli spazi tecnici atti ad accogliere esclusivamente impianti tecnologici a servizio dell'edificio, i locali accessori di unità immobiliari, con le relative scale di accesso, quando non sia prevista la permanenza di persone.

Inoltre non costituiscono superficie complessiva SC, ove non emergano dal piano del marciapiede più di metri 1,20, misurato nel punto più alto della copertura per gli edifici costituiti dal solo piano seminterrato ed all'intradosso del primo solaio fuori terra per gli altri edifici, le autorimesse, con i relativi spazi di manovra. Per gli edifici di nuova costruzione in zone a destinazione prevalentemente residenziale, aventi Su maggiore di 600 mq, deve essere prevista la copertura di eventuali cortili ribassati con solette praticabili.

Negli edifici destinati ad attività produttive esistenti è inoltre escluso ogni impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro o dell'ambiente.

Nelle zone destinate a nuove attività produttive, sono esclusi dal computo gli impianti igienici e tecnologici ed i locali di sgombero e di deposito al servizio dell'attività svolta, purché realizzati in locali che non emergano oltre metri 1,00 dal piano del marciapiede.

In considerazione della presenza della falda freatica superficiale che caratterizza in parte il territorio sia nelle zone residenziali che in quelle produttive sono escluse dal computo le autorimesse, le cantine e servizi accessori con altezza interna media netta inferiore a mt. 2,40 e di altezza mt. 2,90 rispetto al piano marciapiede.

Per piano del marciapiede si intende la quota media del tratto di marciapiede della strada antistante il lotto oggetto di intervento. Qualora il marciapiede non esista, e non sia previsto, si assume la quota media della strada nel tratto antistante il lotto, misurata in adiacenza al confine di proprietà.

SU Superficie utile

La superficie utile SU di una unità edilizia, altrimenti detta superficie abitabile (S.U.A.), è data dalla somma di tutte le superfici nette di pavimento, a tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni principali delle attività cui l'unità edilizia è destinata.

La superficie utile SU si calcola al netto degli ingombri di strutture, strati isolanti, intercapedini, cavedii impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre, ed escludendo dal computo quelle parti che vengono definite superfici accessorie S.A. .

Superficie accessoria SA

La superficie accessoria SA di una unità edilizia, altrimenti detta superficie non residenziale (SNR), è data dalla somma di tutte le superfici nette di pavimento, a tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni accessorie dell'attività cui l'unità edilizia è destinata.

Costituiscono pertanto SA:

- a)- tutti i locali condominiali ad uso di servizio, in comune,
- b)-tutti i locali per impianti tecnici e di servizio, non suscettibili di altri usi,
- c)- le cantine e gli altri locali di servizio e di sgombero posti al piano interrato,
- d)-i locali di servizio e di sgombero ad uso privato posti al piano seminterrato ed al piano sottotetto, se non direttamente collegati con la SU, o che abbiano altezza massima interna minore di m.2,50 ed altezza media minore di m.2,20,
- e)- i locali di servizio e di sgombero ad uso privato posti al piano terra, se non direttamente collegati con la SU e che abbiano altezza massima interna minore di m.2,40,
- f)- le autorimesse pertinenziali ad uso privato,
- g)-gli androni, i portici, i ballatoi, le gallerie e simili spazi aperti di collegamento,
- h)- i balconi, le terrazze, le logge, le altane, e simili spazi aperti di soggiorno, nonché le verande quando hanno la funzione di "serra bioclimatica" per lo sfruttamento dell'energia solare,
- i)- un ripostiglio per ciascuna unità immobiliare, avente superficie netta non superiore a 2,00 mq.,
- l)- i serbatoi destinati allo stoccaggio dei prodotti,
- m)- la proiezione orizzontale (una sola volta) delle scale e delle rampe, con i relativi pianerottoli intermedi, e con quelli di arrivo se di distribuzione a più U.I,
- n)- i vani ascensore e montacarichi e relativi locali macchine,
- o)-le autorimesse pertinenziali e relative corsie coperte, singole o collettive, nel caso di realizzazione interrata, le relative superfici, a fini urbanistici, sono conteggiate al 50%.

La superficie accessoria SA si calcola al netto degli ingombri di strutture, strati isolanti, intercapedine, cavedii impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre, escludendo dal computo quelle parti che per definizione non costituiscono superficie utile SU.

Definizione di superficie esistente

A)- Superficie esistente per interventi di demolizione e ricostruzione.

A.1) -Ai fini della verifica della potenzialità edificatoria relativa a edifici esistenti oggetto di demolizione e ricostruzione, si considera come superficie utile esistente quella calcolata secondo le modalità definite dal presente R.E. .

A.2) - Per gli edifici che presentino destinazioni d'uso miste si assumono le modalità di calcolo relative all'uso prevalente (l'uso che impegna la porzione maggiore di Superficie utile esistente).

B)- Superficie esistente per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico- funzionale, ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso.

B.1)- Per gli edifici costruiti con licenza o concessione edilizia o comunque esistenti alla data di adozione della Variante generale di PRG non soggetti al D. Leg. n°490 del 29\10\99 e o classificati dal PRG quali fabbricati aventi valore storico artistico e testimoniale, si considera come unico parametro di superficie esistente e di progetto la superficie complessiva fuori terra o seminterrata. Si definisce come tale la somma delle superfici dei vari piani fuori terra o seminterrati aventi altezza superiore a m.1,80, con esclusione delle autorimesse fuori terra esistenti, considerate S.A. esistente e come tali non più trasformabili in SU. Conseguentemente, la trasformazione di superfici accessorie S.A. in superfici principali non necessita, salvo l'esclusione in ordine alle autorimesse fuori terra, di verifica della SU ammissibile. Tutta la superficie esistente interrata è considerata SNR o S.A. esistente. E' consentita la realizzazione di nuova S.A. purché non vada a diminuire la superficie permeabile esistente sul lotto se inferiore alla quota prescritta dalla Variante Generale di PRG per le nuove costruzioni. E' consentita in ogni caso la costruzione di balconi di profondità non superiore a m.1,20.

B2)- Per gli edifici soggetti al D.Leg.n°490 del 29\10\99 e o classificati dal PRG quali fabbricati aventi valore storico artistico e testimoniale, si considera come limite dimensionale dell'intervento la sagoma fondamentale esistente, depurata delle superfetazioni che costituiscono alterazione incongrua e non integrata tipologicamente e architettonicamente dell'organismo edilizio originario (con particolare riguardo alle parti dell'edificio originariamente aperte e / o scoperte: porticati, loggiati, altane, terrazzi, cortili interni, chiostrine, e alle parti esterne coperte con tettoie precarie, baraccamenti, ecc..).

C)- Superficie esistente per interventi di ampliamento, associati o meno con interventi di ristrutturazione edilizia.

Ai fini della determinazione della residua capacità edificatoria o dell'ampliamento "una tantum", la SU relativa all'edificio esistente che si intende ampliare va calcolata con i criteri di cui al precedente punto A), fermo restando il calcolo sull'esistente di cui al punto B).

Superficie di esercizio commerciale fisso

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è definita e viene calcolata secondo il D.LGS.n°14\98 e L.R. n°14\99 nonché il Regolamento del Commercio del Comune di Cortemaggiore.

S. C. Superficie Coperta

La Superficie Coperta **S.C.** è l'area risultante dalla proiezione orizzontale di tutte le parti fuori terra dell'edificio, delimitate dalle superficie esterne delle murature perimetrali inclusa la superficie coperta della proiezione orizzontale di balconi chiusi e di bow – windows, con esclusione quindi dei balconi aperti fino a mt. 1,50 di profondità, degli sporti di gronda se hanno una sporgenza non superiore a mt.2,00, le pensiline di ingresso se non superano gli 8 mq. di superficie.

Sono altresì escluse le parti dell'edificio completamente sotterranee, le autorimesse interrate per almeno 3/4 della loro altezza lorda purché interamente coperte da uno strato di almeno 30 cm. di terra coltivabile a prato ed inserite adeguatamente nella sistemazione delle aree libere; le piscine e le vasche all'aperto; le aie e concimaie e le serre di coltura in zona rurale, i piani caricatori in zona industriale o artigianale.

R. Q. Rapporto massimo di copertura.

Il rapporto massimo di copertura è il rapporto tra la superficie coperta misurata come da regolamento edilizia e la superficie fondiaria ($RQ = S.C./S.F.$).

Volume lordo VL :

Il volume lordo VL di una unità edilizia o immobiliare è la somma dei prodotti delle relative superfici lorde SL dei vari piani, moltiplicate ciascuna per la relativa altezza misurata al lordo del solaio soprastante ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso del solaio di copertura se piano, ovvero come media ponderata delle altezze se i solai sono inclinati, escluso i balconi e le terrazze scoperte.

Volume Totale (Vt): è il volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.

Volume utile VU :

Il volume utile VU di una unità edilizia o immobiliare è la somma dei prodotti delle relative superfici utili SU dei vari piani , moltiplicata ciascuna per la relativa altezza di piano AP .

Superficie permeabile SP:

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

Le superfici pavimentate con elementi alveolari posati a secco, si considerano permeabili nella misura convenzionale del 50% , salva diversa dimostrazione tecnica delle caratteristiche del prodotto impiegato; si considerano completamente permeabili le superfici a prato con semplice protezione artificiale del manto erboso.

Gli strumenti urbanistici fissano, ove del caso, a seconda della zona e dell'uso , l'incidenza minima percentuale che deve essere attribuita alla SP nei progetti di sistemazione delle aree cortilive; analogamente ne fissano la dotazione minima di alberature .

Indice di permeabilità Ip:

E' dato dal rapporto tra tutte le superfici permeabili all'interno del lotto (superficie coperta degli edifici, piazzali asfaltati, volumi tecnici,etc.) e la superficie fondiaria del lotto stesso. Si misura in percentuale desunta dal rapporto risultante.

Art.III/ 32 – Definizioni delle altezze e delle distanze

Sagoma dell'edificio

E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compreso bow-windows, esclusi sporti aggettanti, balconi inferiori a m 1.20) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

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

Altezza utile degli spazi locali (Hu): è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto **VU/SU** dove **VU** è il volume utile dello spazio interessato e la Su la relativa superficie utile.

Altezza dei piani (Hp): è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.

Hf Altezza delle fronti

L'altezza dell'edificio si determina come differenza di quota tra l'intersezione dell'intradosso della gronda, o dell'ultimo solaio se la gronda è inesistente o se si tratta di copertura piana, con la fronte misurata nel punto più alto e la quota del piano del marciapiede.

L'altezza dei fronti situati lungo vie o terreni posti e sistemati a quote diverse corrisponde alla media dei fronti .

H Altezza massima del fabbricato

E' l'altezza massima tra quelle delle varie fronti (Hf).

H.U. Altezza Utile

L'altezza utile si determina come differenza tra la quota calpestabile del piano considerato e la quota del pavimento del piano superiore ovvero, all'ultimo piano, la quota dell'intradosso del solaio di copertura. Se la linea dell'intradosso su ciascun fronte è inclinata viene calcolata la media ponderata.

Distanza

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuale elementi aggettanti superiori a m 1.20.

Le distanze dei fabbricati dalle diverse zone sono definite dalle N.T.A. del PRG2000.

Distanza dai confini di proprietà (D1) e o di zona (D2): è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà, di zona, o stradale;

Distanza tra edifici (D3): è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti.

Indice di visuale libera (VL):

L'indice di visuale libera rappresenta il rapporto che deve esistere tra l'altezza di ciascun fronte di un edificio e la relativa zona libera antistante (D/H_f). Detto rapporto deve essere costante ed uguale ad un valore pari a 0,5 con distanza minima mai inferiore a ml.5,00 ad eccezione dei fabbricati in Zona storica e / o testimoniale e in zona consolidata per i fabbricati antecedenti al D.M. 1444\1968.

In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera che non devono sovrapporsi, relative ai due fronti, si raccordano con linea retta. Le pertinenze fino a mt.1,20 fuori terra compreso la copertura piana o max con pendenza del 10% non fanno visuale libera . Il distacco fra due fronti prospicienti di due edifici staccati su di uno stesso lotto o di due fronti di uno stesso edificio non può mai essere inferiore a ml.10,00. Non si applica la V.L. nel caso di fronti prospicienti di uno stesso edificio prive di finestre o con finestre solo destinate a locali di tipo S. Non si applica altresì la V.L. nel caso di fronti costituenti rientranze planimetriche e o altimetriche in uno stesso edificio quando dette rientranze abbiano una profondità non superiore alla metà della loro larghezza. Sono ammesse soluzioni con spigoli ravvicinati purché gli stessi non presentino finestre .Per cavedii e chiostrine ,secondo i limiti previsti, sono ammessi locali di categoria S e relative finestre. Nel caso di pareti prospicienti di cui una sola finestrata sono consentite le finestre per locali di categoria S , e nel caso non vengano rispettati i limiti dei cavedii e chiostrine ,l'aerazione dovrà essere integrata con idonei impianti.

Nel caso in cui le fronti del fabbricato formino un angolo inferiore a 90°le parti delle fronti delimitate dalla sovrapposizione delle zone di visuale libera possono avere soltanto finestre di locali di categoria S.

Distacchi tra edifici

I distacchi tra gli edifici e i confini di zone o di proprietà, tra le varie parti degli edifici stessi, tra gli edifici ed i cigli stradali, quando non diversamente disposto dalle N.T.A. di PRG2000, sono regolati dal criterio di visuale libera.

Misura della distanza

La distanza D di un edificio (da un altro edificio o da un confine considerato) si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato, con i criteri di cui ai punti precedenti.

Le misure delle distanze da considerare sono:

- D1- distanza da un confine di proprietà .
- D2- distanza da un confine di zona.
- D3- distanza da un altro edificio.
- D4- distanza infrastrutture di rete interrate e o aeree.

Per le misure delle distanze di cui al comma precedente, nonché per gli indici di VL conseguenti, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti, debbono essere rispettati i valori minimi di cui ai successivi punti del presente articolo.

Le norme sulle misure minime delle distanze stabilite ai successivi punti non si applicano per la realizzazione di recinzioni e strutture leggere da giardino, per le quali sono però da rispettare le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

Distanza da un confine di proprietà = D1

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

- D1 = valore preesistente
- VL = valore preesistente.

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

- D1 = mt. 5,00 per pareti finestrate
- VL = 0,5 per pareti finestrate
- D1 = mt. 3,00 per pareti cieche o dotate solo di luci
- VL = 0,3 per pareti cieche o dotate solo di luci

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

- D1 = mt. 5,00
- VL = 0,5.

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

Per le costruzioni temporanee, per le costruzioni di arredo urbano, per campi per attività sportive e ricreative, e per costruzioni che si sviluppino solo al piano interrato ed a condizione che questo sia completamente interrato rispetto al livello del confine, fatte salve distanze minori da edifici esistenti, ed a meno che non si costruisca in aderenza, la distanza può essere ridotta fino a:

- D1 = mt. 2,00 nella generalità dei casi
- D1 = mt. 0,50 per rampe a cielo aperto.

In base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato nelle forme di legge, registrato, trascritto alla conservatoria degli immobili ed allegato ai documenti della richiesta di permesso di costruire e o denuncia di inizio di attività, è consentito costruire con valori D1 e di VL inferiori a quelli indicati ai commi precedenti, fino al limite di mt. 1,50, come per costruire sul confine.

Distanza da un confine di zona = D2

Il confine di zona che si considera ai fini della misura della distanza D2 è soltanto quello che delimita zone territoriali omogenee classificate di tipo A, B, C, D, E, F, e G dal P.R.G.2000, ai sensi della legislazione urbanistica vigente: trascurando quindi le eventuali delimitazioni in sottozona o aree elementari interne a detta classificazione.

Per la distanza D2 ed il relativo indice VL, i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti al punto precedente "Distanza da un confine di proprietà=D1" del presente articolo; valori inferiori non sono mai ammessi.

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

A = Autostrade:

- D2 = mt. 60,00 fuori dai centri abitati, per le recinzioni mt. 5,00.
- D2 = mt. 30,00 nei centri abitati, per le recinzioni mt. 3,00.

B = Strade extra urbane principali:

- D2 = mt. 40,00 fuori dai centri abitati, per le recinzioni mt. 5,00.
- D2 = mt. 20,00 nei centri abitati, per le recinzioni mt. 0,00.

C = Strade extra urbane secondarie:

- D2 = mt. 30,00 fuori dai centri abitati, per le recinzioni mt. 3,00.
- D2 = mt. 10,00 nei centri abitati, per le recinzioni mt. 0,00.

D = Strade urbane di scorrimento:

- D2 = mt. 20,00 nei centri abitati, per le recinzioni mt. 3,00.

E = Strade urbane di quartiere:

- D2 = mt. 7,50 per le strade di nuova realizzazione nei centri abitati e mt. 5,00 o allineamento preesistente nei centri abitati per le strade esistenti nel consolidato, per le recinzioni mt. 0,00.

F = Strade locali e altre strade non classificate:

- D2 = mt. 10,00 fuori dai centri abitati , per le recinzioni mt. 3,00.
- D2 = mt. 5,00 nei centri abitati, per le recinzioni mt. 0,00.

Nel caso di recinzioni con caratteristiche conformi all'art.26 del Reg. del N.C. d.S. e altezza max m.1,00 la distanza può essere ridotta a m. 1,00.

Nel caso che la zona F sia in particolare una zona ferroviaria , la distanza dalla zona o dal binario ferroviario i valori da rispettare sono:

- D2 = mt.40,00 fuori dai centri abitati , per le recinzioni mt.0,00.
- D2 = mt. 30,00 nei centri abitati, per le recinzioni mt.0,00.

Sono fatte salve eventuali indicazioni grafiche degli elaborati del PRG2000 vigente, come pure eventuali prescrizioni tecniche particolari degli Enti di gestione preposti. Nei casi di edifici compresi entro le distanze di rispetto da infrastrutture stradali , ferroviarie ed idrauliche compatibili con le stesse vale quanto definito nelle N.T.A. di PRG2000, se incompatibili con le citate infrastrutture, la loro eventuale ricostruzione è regolata dalla L.R. n°147/98.

Distanza da un altro edificio = D3

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

- D1 = valore preesistente
- VL = valore preesistente

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

- D3 = mt. 10,00
- VL = 0,5 per pareti finestrate
- VL = 0,4 per pareti cieche o dotate solo di luci

Negli interventi di sola sopraelevazione, si applica soltanto il rispetto dell'indice di visuale libera VL = 1, per la parte sopraelevata.

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

- D3 = mt. 10,00,
- VL = 0,5

Negli interventi di nuova costruzione , quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a mt.12,00, i valori minimi da rispettare è la maggiore fra le distanze:

- D3 = mt. 10,00,
- D3 = altezza del fronte più alto.

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

- D3 = mt.6,00
- VI = 0,4.

In caso di intervento urbanistico preventivo , possono essere stabiliti limiti di distanza D3 diversi da quelli sopra definiti, ma solo con riferimento alla distanza tra edifici compresi nel relativo piano attuativo di dettaglio, e quindi interni al C.A. .

Distanza infrastrutture di rete interrate e o aeree = D4

Le distanze minime d'applicarsi nei confronti di infrastrutture di rete interrate e o aeree insistenti sul territorio (es. reti SNAM , ENEL,ecc..), sono disciplinate nel Sistema Tecnologico S2 e relativo allegato S2 del PRG2000.

Riduzione delle distanze

I valori minimi di distanza e di VL , di cui ai precedenti punti, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere ridotti per la realizzazione di interventi minori rispondenti a criteri di pubblico interesse, quali:

- a- manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc...,
- b- manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc...,
- c- allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei servizi pubblici,
- d- vani ascensore, cavedii tecnologici, canne fumarie e di ventilazione, e simili adeguamenti tecnicamente indispensabili per il raggiungimento di prestazioni richieste dai requisiti cogenti del R.E.,
- e- adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche,
- f- autorimesse indispensabili per il soddisfacimento dei minimi standard richiesti al servizio degli edifici esistenti, in base alla loro destinazione ,
- g- volumi tecnici contenenti esclusivamente apparecchiature ed impianti tecnologici , in generale,
- h- costruzioni temporanee,
- i- portici (comprese le pensiline con piedritti), solo al piano terra, sia pubblici che condominiali e privati, vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio,
- l- opere di arredo urbano,
- m- opere indispensabili per i fini della Protezione Civile.

Le riduzioni di cui sopra, quando se ne dimostri la necessità, sono stabilite dal Responsabile di Servizio per i casi di cui alle lettere a-, b- e c-, e negli altri casi su proposta del Responsabile di Servizio alla Amministrazione Comunale propedeutica al rilascio del permesso di costruire e o denuncia di inizio attività, in base ad una specifica motivazione riportata, fermo restando i diritti di terzi. Nel caso si tratti di attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, come da Del. G.R. n° 447/95, è richiesto il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dall'A.U.S.L..

Art.III/ 33 – Definizioni parametri in zona agricola

Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.): si intende la superficie fondiaria depurata delle tare improduttive. Per le norme relative alle zone agricole E, si fa riferimento alla S.A.U. dell'Azienda Agricola, intendendo per superficie i terreni in proprietà sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria.

Imprenditore agricolo a titolo principale: si considera a titolo principale l'imprenditore agricolo che dedichi all'attività produttiva almeno i due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno i due terzi del proprio reddito globale risultante dalla propria posizione fiscale.

Unità di lavoro a tempo pieno (UI): si intende una unità di lavoro alla quale corrispondono 288 giornate lavorative annue (equiparate a livello comunitario a 2300 ore annue).

Allevamento domestico: si definisce domestico un allevamento destinato al consumo familiare.

Allevamento zootecnico intensivo: secondo quanto definito nelle N.T.A. di PRG2000.

Allevamento industriale: si definisce industriale l'allevamento che supera il carico di bestiame per ettaro definito per l'allevamento zootecnico intensivo di cui al punto precedente. Tali allevamenti sono subordinati al rispetto della normativa vigente e di quanto stabilito dal Regolamento CEE 2066/92 che definisce la densità di bestiame per ettaro che il territorio può sopportare, espresso in UBA (unità bestiame adulto) ed è correlato alla superficie foraggiera aziendale adibita all'alimentazione degli animali presenti nell'azienda stessa.

Piano di sviluppo aziendale (P.S.A.): deve contenere le indicazioni previste dal Regolamento CEE 2328/91 e dal testo coordinato di deliberazione della Giunta Regionale pubblicata sul B.U.R. n. 85 del 23/9/88.

P.S.A. semplificato: per piano di sviluppo aziendale si intende la relazione illustrante le caratteristiche dell'azienda prima e dopo gli interventi edilizi previsti relativamente a:

- titolo di godimento dei terreni;
- superficie dell'azienda;
- forma di conduzione dell'azienda;
- giornate lavorative prestate dalla mano d'opera familiare e non;
- produzioni vegetali;
- produzioni animali;
- bilancio alimentare complessivo;
- altre documentazioni previste dai disposti di legge e dai regolamenti e lo dagli organi preposti alla approvazione degli stessi.

Serra fissa: si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla coltivazione di colture specializzate.

Capitolo IV – DEGLI INTERVENTI

Art.III/34- Manutenzione ordinaria

1.Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli definiti dall'art. 31, lett. a) della L. 457/78 e dall'art. 42 della L.R. n. 47/78.

1.1 Costituiscono, interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

1.2 La realizzazione di tali interventi è libera.

1.3 A mero titolo esemplificativo rientrano in tale categoria:

- riparazione e rifacimento di pavimentazione, intonaci, tinteggiatura all'interno dei locali
- riparazione e sostituzione di infissi e serramenti interni
- riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari
- riparazione e rifacimento di impianti di riscaldamento nonché riparazione e rifacimento di impianti idraulici, igienico-sanitari, elettrici, ventilazione e condizionamento, di distribuzione gas, nonché di canne fumarie, di condotti di fognatura verticale, compresa l'esecuzione delle opere murarie connesse
- riparazione e rifacimento di pavimentazioni esterne di cortili e cavedi allorquando siano mantenute e ripetute le stesse loro caratteristiche preesistenti
- riparazione delle recinzioni
- ripassatura del manto di copertura dei tetti con sostituzione di elementi avariati sia nel manto ed eventuale inserimento di manto sottocoppo., che alla piccola orditura (travetti e listelli) per tetti a struttura in legno
- riparazione e rifacimento dei torrini fumaioli
- riparazione e rifacimento di manti impermeabili
- riparazione e rifacimento di isolamenti termo-acustici
- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali e simili
- riparazione alle strutture di balconi ivi comprese quelle formanti parapetto
- distacco di parti pericolanti delle facciate esterne ed interne degli edifici
- esecuzione di rappezzi di intonaco sulle facciate esterne ed interne degli edifici
- riparazione di cornicioni di gronda
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;

- ritinteggiatura o rifacimento del paramento esterno delle facciate a condizione che siano utilizzati materiali aventi analoghe caratteristiche e colori di quelli preesistenti
- sostituzione di serramenti esterni con altri di analoghe caratteristiche e colori
- sostituzioni di canali di gronda, tubi pluviali e simili con manufatti aventi analoghe caratteristiche di quelli preesistenti
- modifiche nelle dimensioni e ubicazioni di porte e vani di passaggio interni alle unità immobiliari abitative, purché in edifici non soggetti al D.Leg. n°490 del 29/10/1999,
- interventi che riguardano opere di riparazione degli impianti tecnologici per gli edifici Industriali ed artigianali.

Art.III/35 – Manutenzione straordinaria

1. Costituiscono, ai sensi dell'art. 31, lettera b), della L. 457/78 e della L.R. n°47/78 ,art.43 e s .m. e integr., interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, per ridistribuire gli ambienti interni nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, gli interventi di adeguamento tecnologico che comportino la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili per la installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale dell'abitazione con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche e del risparmio energetico, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali esistenti, delle tinte, nonché il rifacimento comportante anche rifacimento ex-novo di locali per i servizi igienici e tecnologici. Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico.
2. Tali interventi, purché non realizzati su aree soggette al D.Leg. n°42 del 22/01/04, sono soggetti ad autorizzazione o a Dichiarazione di inizio attività (DIA), ai sensi dell'art. 2 comma 60 lettera a) della L. 662/96. Per gli immobili vincolati, occorre provvedimento abilitativo esplicito.

Art. III/ 36 – Restauro e risanamento conservativo

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli così definiti dall'art. 31 lett. c) della Legge 457/78.
 - 1.1. Sono da ricomprendere in tali definizioni le categorie di intervento definite dall'art. 36 della L.R. 47/78 e successive modificazioni come:
 - restauro scientifico;
 - restauro e risanamento conservativo tipo A) e B);
 - ripristino tipologico.
 - 1.2. Sono altresì da ricomprendere in tale definizione gli interventi di adeguamento delle abitazioni che riguardano le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché quelle per realizzare volumi tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale delle abitazioni.

2. RESTAURO SCIENTIFICO

- 2.01 Gli edifici di rilevante importanza per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici di cui al D.Leg. n°42 del 22/01/04 ,sono sottoposti a Restauro Scie ntifico.
- 2.02 Gli interventi di restauro consistono, ai sensi dell'art. 36 – punto A-1 della L.R. 47/78 e s. m. e integr., in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri, e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
 - 2.03 Il Tipo di intervento prevede:

- a) Il restauro o il ripristino degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne
 - solai e volte
 - scale
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

3 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO A

- 3.01 Gli edifici il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica , strutturale, morfologica, sono soggetti al Restauro e Risanamento Conservativo di Tipo A di cui all' art .36 punto A2-1 della L.R. n° 47\78 e s. m. e integr. .
- 3.02 Il Tipo di intervento prevede:
- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali , mediante:
 - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni o interni,; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il restauro de il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
 - b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili , senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - etto con ripristino del manto di copertura originale;
 - c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - d) l' inserimento degli impianti tecnologici e igienico – sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai precedenti punti.
 - e) Consolidamento ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio , l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- 3.03 Sono consentite lievi modifiche alla quota dell'ultimo solaio agibile qualora gli ambienti interni sottostanti non presentino elementi di documentata importanza e nel caso in cui si intendano adeguare le altezze interne dei locali del piano ultimo al D.M. 5\07\1975 (G.U. n°:190 del 18\07\1975) ; in questo caso sono acconsentite le finestre a raso della copertura a soddisfacimento dei rapporti di aereo – illuminazione di cui all'art.5 del citrato D.M. .
- 3.04 Tali interventi, purché non realizzati su aree vincolate di cui al D.Leg. n°42 del 22/01/04, sono soggetti ad autorizzazione o a Dichiarazione di inizio attività (DIA), ai sensi dell'art. 2 comma 60 lettera a) della L. 662/96. Per gli immobili vincolati, occorre provvedimento abilitativo esplicito.

4 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO B

- 4.01 Gli edifici in mediocre stato di conservazione e carenti di elementi architettonici e artistici di pregio si acconsentono interventi di Restauro e Risanamento Conservativo di Tipo B di cui all' art .36 punto A2-2 della L.R. n° 47\78 e s. m. e integr. .
- 4.02 Il tipo di intervento prevede:
- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni o interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
 - il restauro degli ambienti interni, su questi sono acconsentiti adeguamenti all'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda ;
 - b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio
 - c) l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - d) l' inserimento degli impianti tecnologici e igienico – sanitari essenziali nel rispetto delle norme precedenti.
- 4.03 Tali interventi, purché non realizzati su aree vincolate ai sensi del D. Lgs. N° 42 del 22/01/04 , sono soggetti ad autorizzazione o a Dichiarazione di inizio attività (DIA), ai sensi dell'art. 2 comma 60 lettera a) della L. 662/96. Per gli immobili vincolati, occorre provvedimento abilitativo esplicito.

5 RIPRISTINO TIPOLOGICO

- 5.01 Sono edifici singoli e o aggregati in particolare stato di fatiscenza o parzialmente demoliti che non rientrano nei fabbricati soggetti a restauro conservativo di tipo A) e o scientifico per i quali è comunque possibile reperire adeguata documentazione al fine di recuperare l'organizzazione tipologica originaria individuale anche attraverso tipologie dello stesso periodo storico ed area culturale. Il loro recupero è finalizzato ad un valore testimoniale nel contesto del territorio.
- 5.02 Il tipo di intervento prevede:
- a) – la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi ,scale, portici,
 - il ripristino e il mantenimento della forma , dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostrì,
 - il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio , quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.
- 5.03 In queste zone si interviene mediante intervento .E' consentita altresì nel caso di consistenti aggregati, la formazione di Piani di Recupero del patrimonio Edilizio Esistente che dettino la disciplina particolareggiata relativa l'intervento.
- a) con riferimento alle precedenti categorie di intervento ,
 - b) recupero delle superfici utili esistenti residenziali e recupero delle superfici utili dei fabbricati rustici se presenti.
 - c) conservazione dell'impianto tipologico,
 - d) prevedendo la monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a 3 mq. ogni 30 mq. di Su.,
 - e) specificandone anche gli eventuali comparti attuativi,
 - f) in seguito a deliberazione del Consiglio Comunale , sottoposta al controllo di cui all'art.59 della L.N. n°62\1953, che specifichi , per le zone in esame le particolari condizioni di degrado del patrimonio edilizio esistente a i sensi dell'art.27 della L.N. n°457\78.
- 5.04. E' ammesso all'interno delle unità minime di intervento e o lotti , al fine di un organico recupero funzionale dei fabbricati esistenti , fermo restando il rispetto tipologico e morfologico e con particolare cura ed attenzione alle finiture ai materiali , integrare, nel recupero funzionale e distributivo di spazi e di collegamenti , porticati servizio (legnaie, depositi, ecc...) e locali accessori in genere posti all'interno delle aree cortilizie senza costituire incremento di volume e di superficie utile. Le altezze sono quelle esistenti , con eventuale deroga alle disposizioni vigenti in merito.
- 5.05 Fino alla formazione dei Piani di Recupero sono comunque acconsentiti interventi di Ripristino Tipologico cui al precedente punto 5.02 nel rispetto dei seguenti parametri:
- il nuovo intervento non potrà superare la superficie utile esistente,
 - il rispetto degli allineamenti verticali e orizzontali prevalenti nell'isolato
 - la monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq.3 ogni 30 mq. di Su.

6 RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE

- 6.01 Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere riguardano le aree e gli spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie nel loro insieme ed esterne ad esse e di rilevante importanza come documento dei trascorsi storici dell'insediamento.

- 6.02 L'intervento concorre all'opera di risanamento ,funzionale e formale , delle aree destinate a verde pubblico di cui al Piano dei Servizi previsto dalla Variante Generale di PRG ai sensi dell'art.13 ,al punto 5)della L.R.47\78 e s.m.e integr. .
- 6.03 il tipo di intervento prevede : a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante : - la eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

7 DEMOLIZIONE

- 7.01 Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie , quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico .La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato ed a verde pubblico di cui al Piano dei Servizi previsto dalla Variante Generale di PRG ai sensi dell'art,13, al punto 5) della L.R. 47\78 e s.m. e integr..
- 7.02 Il tipo di intervento prevede :a) valorizzazione degli aspetti architettonici mediante :-la demolizione dei corpi incongrui e la esecuzione di opere interne.

Art.III/37 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Gli interventi di ristrutturazione sono quelli definiti dall'art. 31, lett. d) della Legge 457/78.
2. In tali interventi sono ricompresi gli interventi di ristrutturazione e di ripristino edilizio, definiti dall'art. 36, capoverso A3 della Legge regionale 47/78 e successive modificazioni. Nell'ambito della ristrutturazione edilizia sono altresì ricompresi il ripristino tipologico (nei casi non configurabili ai sensi dell'art. 5), la demolizione totale dell'edificio e la sua successiva fedele ricostruzione identica , quanto a sagoma, volumi e area di sedime a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.
Si definisce ristrutturazione globale quella che interessa l'intero edificio, ristrutturazione ogni altro caso.

3. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

3.01 Per gli edifici :

- incongrui o in contrasto con l'ambiente circostante;di nuova costruzione o già radicalmente ristrutturati e per altri edifici aventi elementi interni o esterni, in tutto o in parte, ancora conservati nella loro configurazione originaria sono acconsentiti interventi di Ristrutturazione Edilizia, di cui all'art.36 punto A3 -1 della L.R. 47\78 e s.m. e integr. .

- 3.02 Costituiscono, ai sensi dei vigenti disposti di legge, interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici e architettonici mediante:
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni o interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico , mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
 - l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

- 3.03 Tali interventi sono soggetti a concessione edilizia.

- 3.04 Tali interventi , nel caso di edifici privi di elementi originari da conservare ,possono essere realizzati anche attraverso la totale demolizione e ricostruzione dell'edificio purché nei limiti volumetrici esistenti e senza sostanziali modifiche della localizzazione.

- 3.05 Sono comunque acconsentiti interventi di adeguamento delle altezze minime interne ai locali di abitazione in applicazione al D.M. n°.190\1975.

- 3.06 Se i locali sottostanti la falda del tetto hanno una quota in gronda non inferiore a mt.2,00 ed un'altezza massima non inferiore a mt.3,40 E' possibile l'adeguamento delle altezze interne dei locali per ricavare

vani di abitazione ,anche se non specificatamente destinati ad uso abitativo, ai minimi prescritti dal regolamento edilizio anche con innalzamento della quota di gronda .

- 3.07 E' ammesso all'interno delle unità minime di intervento e o lotti , al fine di un organico recupero funzionale dei fabbricati esistenti , fermo restando il rispetto tipologico e morfologico e con particolare cura ed attenzione alle finiture ai materiali , integrare, nel recupero funzionale e distributivo di spazi e di collegamenti , porticati di servizio (es, legnaie, depositi, ecc...) e locali accessori in genere posti all'interno delle aree cortilizie senza costituire incremento di volume e di superficie utile. Le altezze sono quelle esistenti , con eventuale deroga alle disposizioni vigenti in merito.

4 RIPRISTINO EDILIZIO

- 4.01 Edifici in contrasto con l'ambiente storico costituiti da unità edilizie di recente costruzione o comunque incongrue alla organizzazione morfologica prevalente degli isolati ,ricavate per sostituzione del tessuto preesistente. Di cui non è possibile reperire adeguata documentazione dell'organizzazione originaria e di cui è necessario ricostruire la compagine morfologica preesistente. Per questi interventi si acconsentono gli interventi di cui all'art.36 punto A3-2 della L.R. n°47\78 e s.m. e integr. .
- 4.02 Il tipo di intervento prevede la ricostruzione con un nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti dell'isolato, fermo restando il volume preesistente , prevedendo la quota di parcheggi fissata dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967,n°765 e la monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq.3 ogni 30 mq.di Su. .
- 4.03 Tali interventi sono soggetti a concessione edilizia.
- 4.04 E' ammesso all'interno delle unità minime di intervento e o lotti , al fine di un organico recupero funzionale dei fabbricati esistenti , fermo restando il rispetto tipologico e morfologico e con particolare cura ed attenzione alle finiture ai materiali , integrare, nel recupero funzionale e distributivo di spazi e di collegamenti , porticati servizio (es, legnaie, depositi, ecc...) e locali accessori in genere . posti all'interno delle aree cortilizie senza costituire incremento di volume e di superficie utile. Le altezze sono quelle esistenti , con eventuale deroga alle disposizioni vigenti in merito.

ART.III/38- RIPRISTINO URBANISTICO

1. Sono aggregazioni di edifici che ricadono in Zone di particolare degrado : Sono prevalentemente costituiti da insiemi di case a schiera fatiscenti di modesto impianto e prive di valore storico artistico o ambientale.

In queste zone è consentita la formazione di Piani di Recupero del patrimonio Edilizio Esistente che dettino la disciplina particolareggiata degli interventi edificatori:

- a) con riferimento alle precedenti categorie di intervento ,
- b) fermo restando le superfici utili esistenti sono ammessi eliminazione o accorpamento sull'edificio principale dei volumi rustici interni,
- c) conservazione della tipologia a schiera ,
- d) prevedendo la monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a 3 mq. ogni 30 mq. di Su.,
- e) specificandone anche gli eventuali comparti attuativi,
- f) in seguito a deliberazione del Consiglio Comunale , sottoposta al controllo di cui all'art.59 della L.N. n°62\1953, che specifichi , per le zone in esame le particolari condizioni di degrado del patrimonio edilizio esistente a i sensi dell'art.27 della L.N. n°457\78.

2. E' ammesso all'interno delle unità minime di intervento e o lotti , al fine di un organico recupero funzionale dei fabbricati esistenti , fermo restando il rispetto tipologico e morfologico e con particolare cura ed attenzione alle finiture ai materiali , integrare, nel recupero funzionale e distributivo di spazi e di collegamenti , porticati servizio (es, legnaie, depositi, ecc...) e locali accessori in genere posti all'interno delle aree cortilizie senza costituire incremento di volume e di superficie utile. Le altezze sono quelle esistenti , con eventuale deroga alle disposizioni vigenti in merito.

3 Fino alla formazione dei Piani di Recupero sono comunque acconsentiti interventi di cui al precedente art.III/32 ,punto 5.02 nel rispetto dei seguenti parametri:

il nuovo intervento non potrà superare la superficie utile esistente,
il rispetto degli allineamenti verticali e orizzontali prevalenti nell'isolato ,
la monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq.3 ogni 30 mq. di Su. .

Art. III/39- Ristrutturazione urbanistica

1. Queste zone comprendono edifici incongrui all'organizzazione tipologica e morfologica del tessuto urbanistico .
2. Costituiscono, ai sensi dell'art. 31, lettera e), della L. 457/78, interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico- edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
3. Il tipo di intervento prevede :
 - a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici e architettonici mediante:
 - la demolizione e la ricostruzione , sulla base di parametri planovolumetrici ricavati dalla
 - organizzazione morfologica e tipologica originaria e con densità fondiaria in ogni caso non superiore a 5 mc/mq. e comunque non superiore al 50% della densità fondiaria media esistente nella zona di intervento;
 - c) il rispetto dell' art. 18 della L. n°765\67 e la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq. 3 ogni 30 mq. di S.U. all'atto della concessione.
4. Fino alla approvazione del Piano Urbanistico Edilizio si acconsentono interventi di Ristrutturazione Edilizia senza modifica delle destinazioni d'uso.
5. Tali interventi sono soggetti a Piano Urbanistico Edilizio (PUE).

Art. III/40- Mutamento di destinazione d'uso

1. Si definisce mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari (con o senza esecuzione di opere) la modificazione da uno ad un altro degli usi classificati dal P.R.G.. Il mutamento delle destinazioni d'uso ai sensi dell'art.2 della L.R.n°46\88 e s.m. e integr .è soggetto all'applicazione degli oneri concessori se dovuti.
2. Gli interventi di mutamento della destinazione d'uso sono definiti dall'art. 2 della L.R. n. 46/88 e s. m. e integr. . .
3. Ai sensi della Legge n. 349 dell'8\08\1995 e s.m. e integr. :
 - fino al 31/12/1996 è ammesso il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentano più i requisiti di ruralità per i quali si provvede alla variazione nell'iscrizione catastale;
 - tale mutamento di destinazione è esente da oneri di urbanizzazione;
 - gli interessati dovranno comunicare al Comune la variazione avvenuta allegando copia degli atti catastali.
4. Il mutamento di destinazione d'uso degli edifici senza opere edilizie è assoggettato ad autorizzazione ai sensi dell'art. 16 della L.R. 6/95.
5. Ove il mutamento di destinazione d'uso sia accompagnato da opere edilizie l'intervento sarà classificato nelle tipologie della ristrutturazione edilizia o del restauro e risanamento conservativo, secondo la disciplina legale propria.

Art. III/41- nuova costruzione

1. Si definisce "nuova costruzione" l'opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto, sia fuori che entro terra non rientranti nelle categorie definite ai precedenti articoli. Ai fini procedurali nonché per la definizione degli oneri di urbanizzazione e dell'onerosità della concessione rientrano in tali categorie anche gli interventi di ripristino tipologico ed edilizio quando i suddetti si configurano come interventi del tutto di nuova costruzione.
2. Rientrano in questo tipo di intervento le opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti in applicazione dell'art. 7 della legge 94/82, e qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, inamovibilità od incorporazione al suolo, con qualsiasi destinazione d'uso, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli (art. 20 D.P.R. 15/06/53, n. 393). Sono comunque da considerare "interventi di nuova costruzione" gli interventi di cui alle lettere g.1) fino alla g.7) dell'Allegato" Definizione degli interventi edilizi" della L.R.n° 31/2002.

Art. III/42- Ampliamento

1. Si definisce ampliamento di edificio esistente, l'intervento che comporta un incremento fino ad un massimo del 50% delle superfici esistenti (SU e SA) per modifica planimetrica o sopraelevazione. Per incrementi superiori al 50% l'intervento si considera di nuova costruzione.
2. Gli interventi possono comportare o meno la contestuale trasformazione delle parti esistenti.

Art. III/43- Demolizione

1. Si definisce "demolizione" un intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.
2. Gli interventi di demolizione sono specificati all'interno di due sottocategorie:
 - a) demolizione senza ricostruzione, definito dall'art. 36, capoverso A2) punto 4 della L.R. n. 47/78. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato ed a verde pubblico di cui al piano dei servizi previsto al punto 5) dell'art. 13 della presente legge. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.
 - b) demolizione con ricostruzione, quando l'intervento prevede la ricostruzione di un fabbricato anche diverso in tutto o in parte all'esistente.

Art. III/44-Sistemazione del terreno

1. Si definisce sistemazione dei terreni quell'intervento sul territorio che comporta modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo, quali scavi e rinterri, che non riguarda la coltivazione di cave e torbiere o la sistemazione del terreno per le pratiche agricole.

Art. III/45- Opere di demolizione , rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere

1. In base all'art. 7 della L. 94/82 e all'art.2 comma 60 della L. 662/96, le opere di demolizioni, di rinterri e di scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere. sono soggette ad autorizzazione edilizia, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e non sottoposte ai vincoli previsti dal D.Leg.n°490 del 29/10/1999.

Art. III/46- Realizzazione di opere interne

1. Tali opere possono essere eseguite previa DIA ai sensi dell'art. 2 comma 60 lettera e) della L. 662/96, sempre che non siano sottoposte ai vincoli previsti dal D.Leg.n°490 del 29/10/1999, a condizione che riguardino singole unità immobiliari, non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. LL.PP. 2 aprile 1968 N.1444 e all'art. 36 della L.R. 47/78, non modifichino la destinazione d'uso.
2. Nelle zone vincolate ai sensi delle leggi richiamate nel comma precedente e sempre che il vincolo non riguardi in modo diretto l'edificio, si applica l'art. 26 della L. 47/85.

Art. III/47- Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti.

1. Per barriere architettoniche si intendono:
 - gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea
 - gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature o componenti
 - la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per altri portatori di handicap.
2. I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, devono essere redatti in conformità alla disciplina tecnica contenuta nel D.M. 14 giugno 1989, n. 236, volta a garantire l'accessibilità e l'adattabilità degli edifici stessi ai soggetti portatori di handicap.
3. In base all'art. 1 della L. 13/89 la progettazione deve comunque prevedere:
 - gli accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala
 - idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari
 - almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento
 - l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.
4. Tali interventi, se realizzati all'interno degli edifici, sono soggetti a relazione asseverata di un progettista abilitato.
5. Tali interventi, purché non realizzati su aree vincolate ai sensi del D.Leg.n°42 del 22/01/04, sono soggetti ad autorizzazione o a Dichiarazione di inizio attività (DIA), ai sensi dell'art. 2 comma 60 lettera b) della L. 662/96. Per gli immobili vincolati, occorre provvedimento abilitativo esplicito.

Art. III/48- Arredo urbano

Le opere di arredo urbano e quant'altro simile per tipologia non si configurano quali interventi edilizi e sono definite e soggette al "Regolamento Comunale per l'arredo urbano".

Art. III/49- Recinzioni

1. Tali interventi, purché non realizzati su aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n° 42 del 22/01/04, sono soggetti ad autorizzazione o a Dichiarazione di inizio attività (DIA), ai sensi dell'art. 2 comma 60 lettera c) della L. 662/96. Per gli immobili vincolati, occorre provvedimento abilitativo esplicito.

Art. III/50- Occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero

1. Ai sensi dell'art. 7 della L. 94/82 sono soggette ad autorizzazione, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non sottoposte ai vincoli ai sensi del D.Lgs. n° 42 del 22/01/04, le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero.

Art. III/51- Destinazione di aree ad attività sportive senza creazione di volumetrie

1. La realizzazione degli interventi su tali aree, purché non in zone vincolate, può essere subordinata a DIA o autorizzazione, ai sensi dell'art. 2 comma 60 lettera d) della L. 662/96.

Art. III/52- Realizzazione di impianti tecnologici

1. Gli impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione di impianti esistenti o installazione di impianti tecnologici, se realizzati su aree non vincolate ai sensi del D.Lgs. n° 42 del 22/01/04, sono soggetti a DIA o autorizzazione, ai sensi dell'art. 2 comma 60 lettera e) della L. 662/96. Sono soggetti a concessione gli impianti tecnologici relativi a Zone per attrezzature tecniche speciali .

Art. III/53-Pertinenze

1. Sono pertinenze, ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile, le cose destinate in modo durevole a servizio o adornamento di un'altra cosa.

La realizzazione di tali opere è soggetta ad autorizzazione, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non interessi aree e o fabbricati sottoposti ai vincoli ai sensi del D.Lgs. n° 42 del 22/01/04.

Art. III/54- Realizzazione di volumi tecnici

1. Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.
2. La realizzazione di tali opere è soggetta ad autorizzazione gratuita, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non sottoposti ai vincoli ai sensi del D.Lgs.22/01/04 n°42.

Capitolo V – DEI PARCHEGGI

Art.III/55- Parcheggi di urbanizzazione primaria P1 (P)

1. I parcheggi di urbanizzazione primaria P1, corrispondenti ai parcheggi P delle N.T.A. di PRG2000, sono parcheggi pubblici o comunque di uso pubblico, che debbono soddisfare , in modo diffuso su tutto il territorio urbanizzato, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana.
2. I parcheggi P fanno parte della superficie U1 e ,in quanto opere di urbanizzazione primaria, sono indispensabili per la idoneità urbanistica di un'area edificabile, in senso tecnico, e quindi per la sua effettiva edificabilità. Essi vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con la viabilità, di cui costituiscono elemento complementare indispensabile.
3. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi P sono completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico.
4. Ai fini della distanza dal confine di zona , non si tiene conto dei parcheggi P, facendo invece riferimento solo al limite della sede stradale.
5. Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P, si considera il posto-auto con il relativo spazio di manovra. L'area di manovra compresa nel calcolo dello standard P deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio e non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento.
6. Nelle zone destinate prevalentemente alla residenza, ogni qualvolta sia possibile, i parcheggi P devono essere adeguatamente alberati e dotati di marciapiedi. Nelle zone destinate ad insediamenti produttivi e in quelle destinate alla riconversione produttiva, i parcheggi P devono essere adeguatamente alberati e dotati di marciapiedi. La pavimentazione dei parcheggi P per auto devono prevedere una pavimentazione finalizzata alla conservazione della permeabilità del suolo previo una opportuna indagine e valutazione specifica in merito al fine di individuare ed adottare gli eventuali accorgimenti atti ad evitare l'infiltrazione nella falda acquifera di inquinanti rilasciati da veicoli. I parcheggi P possono anche essere coperti.

7. L'Amministrazione Comunale con riferimento al "Piano dei Servizi" e con apposita Deliberazione Comunale fissa i casi, i limiti e le tariffe per la eventuale sostituzione dell'onere relativo alla realizzazione dei parcheggi P con altro corrispondente onere monetario.

Art.III/56- Parcheggi di urbanizzazione secondaria P2

1. I parcheggi di urbanizzazione secondaria U2 sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.
2. I parcheggi P2 fanno parte della superficie U2 e, in quanto opere di urbanizzazione secondaria, sono indispensabili per la idoneità urbanistica di un nuovo insediamento, in senso sociale. In tutti gli interventi urbanistici preventivi, essi vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con il sistema del verde, dei servizi e delle attrezzature collettive a livello di quartiere e delle attrezzature collettive generali.
3. Le aree necessarie per la realizzazione dei parcheggi P2 sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici preventivi da cui dipendono, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico; le opere necessarie per la loro realizzazione sono eseguite, con il concorso dei relativi oneri di urbanizzazione, secondo programmi determinati.
4. Ai fini della distanza dal confine D2, non riconsidera il parcheggio P2 come una zona urbanistica distinta dalle altre zone per i servizi pubblici.
5. Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P2, si considera un posto auto pari a mq. 25. L'area di manovra compresa nello standard P2 deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio e non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento.
6. Nelle zone destinate prevalentemente alla residenza, ogni qualvolta sia possibile, i parcheggi P devono essere adeguatamente alberati e dotati di marciapiedi. Nelle zone destinate ad insediamenti produttivi e in quelle destinate alla riconversione produttiva, i parcheggi P devono essere adeguatamente alberati e dotati di marciapiedi. La pavimentazione dei parcheggi P per auto devono prevedere una pavimentazione finalizzata alla conservazione della permeabilità del suolo previo una opportuna indagine e valutazione specifica in merito al fine di individuare ed adottare gli eventuali accorgimenti atti ad evitare l'infiltrazione nella falda acquifera di inquinanti rilasciati da veicoli.

Art.III/57- Parcheggi ed autorimesse di pertinenza degli edifici P3 (P1)

1. I parcheggi e le autorimesse di pertinenza degli edifici P3, corrispondenti ai parcheggi P1 delle N.T.A. di PRG2000, sono i parcheggi riservati al servizio dei singoli edifici, che debbono soddisfare le specifiche esigenze di parcheggio e rimessaggio privato, o comunque ad uso condominiale.
2. I parcheggi P3 fanno parte della superficie fondiaria S.F. di pertinenza dei singoli edifici, e vanno progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento edilizio, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico.
3. Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P3, si considera un posto-auto scoperto pari a 25 mq., ed un posto -auto coperto pari a 20 mq. .
4. E' ammessa la realizzazione di parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato o nel sottosuolo delle aree pertinenziali esterne al fabbricato ai sensi della L.n°122/89 art.9 e s.m. e in tegr. ,per la quota necessaria al raggiungimento del minimo standard richiesto e non computata come S.C.. Detti parcheggi P3 restano vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare, alla quale sono legati da vincolo pertinenziale sancito con atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.
5. La pavimentazione dei parcheggi P per auto devono prevedere una pavimentazione finalizzata alla conservazione della permeabilità del suolo previo una opportuna indagine e valutazione specifica in merito al fine di individuare ed adottare gli eventuali accorgimenti atti ad evitare l'infiltrazione nella falda acquifera di inquinanti rilasciati da veicoli.

Art.III/58- Parcheggi di urbanizzazione generale P4

1. I parcheggi di urbanizzazione generale P4 sono parcheggi pubblici o comunque appositamente convenzionati per l'uso pubblico, che non sono al servizio di uno specifico insediamento o di una specifica zona o attrezzatura,

ma sono invece preordinati ad una utilizzazione pubblica di carattere generale, specialmente per soddisfare il fabbisogno arretrato. Come tali, fanno parte della superficie per opere di urbanizzazione generale U.G. .

2. I parcheggi P4 esistenti , ogni qualvolta sia possibile , devono essere adeguatamente alberati e dotati di marciapiedi; i nuovi parcheggi P4 devono essere adeguatamente alberati e dotati di marciapiedi. Nei parcheggi P4 per auto si deve prevedere una pavimentazione finalizzata , alla conservazione della permeabilità del suolo previo una opportuna indagine e valutazione specifica in merito al fine di individuare ed adottare gli eventuali accorgimenti atti ad evitare l'infiltrazione nella falda acquifera di inquinanti rilasciati da veicoli.

Capitolo VI – DEGLI USI URBANISTICI

Art.III/59- Usi

1. Gli Usi U , si articolano nelle sottoelencate categorie funzionali a cui viene attribuito il relativo Carico urbanistico Cu , in relazione al fabbisogno di parcheggi pubblici e privati. Il Carico urbanistico Cu in relazione all'uso è distinto in tre categorie : B(basso carico urbanistico) , M (medio carico urbanistico) , A(alto carico urbanistico) .
2. Alla sigla attribuita dalle NTA di PRG2000 viene associata quella di R.E. in via transitoria in attesa del coordinamento tra i due strumenti.

Art.III/60- Usi urbanistici

1. Funzione residenziale U1= funzione abitativa A di cui all'art.IV/3 del R.E.:

abitazioni singole e relativi ambienti di servizio quali cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc. (U1 \ CuB) , ad esso sono anche assimilabili i locali per attività lavorative a domicilio e connesse con l'abitazione, purchè abbiano un carattere compatibile e non eccedano i 30mq. o il 30% della SU.. Corrispondono alle categorie catastali da A/1 a A/11.

abitazioni collettive a carattere stabile pubblica o privata e relativi ambienti di servizio quali cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc. come previsto dalla Dir. Reg. n°560/91 (U1 \ CuB) e più precisamente:

- collegi convitti, ricoveri,ospizi, conventi, seminari, caserme ,corrispondono alle categorie catastali B/1.
- Case di cura ed ospedali (compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, corrispondono alle categorie catastali B/2.
- Uffici pubblici , corrispondono alle categorie catastali B/4.
- Scuole e laboratori scientifici, corrispondono alle categorie catastali B/5,
- Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in in edifici di categoria A/9(castelli, palazzi di preminente valore storico/artistico), corrispondono alle categorie catastali B/6,
- Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto, corrispondono alle categorie catastali /7,
- Magazzini sotterranei per depositi di derrate, corrispondono alle categorie catastali B/8.

Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti, corrispondono alle categorie catastali E/7..

2. Funzione Terziaria U2= funzione B di cui all'art.IV/3 del R.E.:

Esercizi Commerciali di vicinato (superficie di vendita fino a mq. 150) (U2.1 \ CuB) . Corrispondono alle categorie catastali C/1.

Esercizi Commerciali (superficie di vendita da 150 mq. a 800 mq.) (U2.2 \ CuM). Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, corrispondono alle categorie catastali D/8

Complesso commerciale di vicinato esistente (U2.3 \ CuM). Successione di negozi in zona a portici o lungo una via tale da costituire l'effetto aggregativo di " un complesso commerciale di vicinato" ,corrispondono alle categorie catastali C/1.

Esercizi di vendita medio grandi esistenti (superfici di vendita da 800 mq. a 1500 mq.) (U2.4 \ CuM). Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, corrispondono alle categorie catastali D/8.

Terziario si servizio e o diffuso quali es.: uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, circoli culturali privati, locali per associazioni private, ecc. (U2 .5\ CuB), e più precisamente:

- uffici e studi con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico , corrispondono alle categorie catastali B/4
- banche, assicurazioni, ecc. , corrispondono alle categorie catastali D/6.
- circoli culturali , locali per associazioni a carattere urbano, ecc. che non producono intenso concorso di pubblico, corrispondono alle categorie catastali B/4.

Attrezzature e sedi per circoli culturali, locali per associazioni , ecc. (U2.6 \ CuB). Corrispondono alle categorie catastali B/6.

Artigianato di servizio (U2 .7\ CuB) . Corrispondono alle categorie catastali C/3.

Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo (U2 .8\ CuA) e più precisamente:

- attrezzature per lo spettacolo pubbliche e private , per lo spettacolo e il divertimento , a forte concorso di pubblico , quali cinema, teatri, auditorium, ecc.. , (quando non abbiano le caratteristiche rientranti nell'articolo 10 della Legge), corrispondono alle categorie catastali D/3.
- attrezzature sportive ricreative, pubbliche e private , scoperte e coperte, quando non rientrano tra i servizi di quartiere e non hanno il carattere prevalente di attrezzature per lo spettacolo, corrispondono alle categorie catastali D/6.
- attrezzature culturali ,pubbliche e private , che non hanno il carattere di servizi di quartiere :biblioteche, musei, centri e istituti culturali in genere, ecc.. corrispondono alle categorie catastali B/6 purchè non in edifici di categoria A/9.

3. Funzioni produttive U3 = funzione C di cui all'art.IV/3 del R.E.:

Artigianato e industria (U3 .1\ CuM) e più precisamente:

- laboratori artigianali : laboratori ed opifici destinati ad attività artigianali produttive, con i relativi servizi accessori e complementari, come pure piccole industrie a questi assimilabili; ne fanno parte anche un alloggio, corrispondono alle categorie catastali D/1.
- impianti industriali: tutti gli stabilimenti e gli impianti produttivi-industriali che non rientrano nel punto sopra descritto dei laboratori artigianali, con tutti i relativi servizi accessori e complementari; ne fa parte anche un eventuale alloggio nei limiti consentiti dal P.R.G.2000, corrispondono alle categorie catastali D/7.

Depositi e magazzini , attività tecnico distributive, commercio all'ingrosso (U3 .2\ CuM) e più precisamente:

- magazzini e depositi sia di pertinenza delle imprese produttive, sia esterni a queste e di servizio generale, compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi, corrispondono alle categorie catastali C/2.
- attività tecnico distributive: terziario produttivo avanzato: questo uso comprende tutte le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi, interne o esterne alle imprese stesse , per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione e promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dei dati, ricerca e innovazione ,ecc.. corrispondono alle categorie catastali D/6.
- commercio all'ingrosso , corrispondono alle categorie catastali C/2.

Strutture tecniche speciali (U3 .3\ CuB) : l'uso comprende le attrezzature, pubbliche e private, che hanno un carattere prevalentemente finalizzato all'esercizio ed alla gestione di un servizio tecnico o di una funzione tecnologica del territorio, e più specificatamente:

- stazioni per servizi di trasporto , corrispondono alle categorie catastali E/1,
- ponti comunali e provinciali, corrispondono alle categorie catastali E/2,
- costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche, corrispondono alle categorie catastali E/4,
- fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia, corrispondono alle categorie catastali E/8,
- edifici a destinazione particolare non compresi nelle precedenti categorie del gruppo E, corrispondono alle categorie catastali E/9.

Strutture per allevamenti zootecnici di tipo intensivo: allevamenti zootecnici non direttamente collegati alle aziende agricole (U4.4 \ nullo). Corrispondono alle categorie catastali E/9.

Impianti produttivi agro – alimentari (U4 .5\ CuM). Corrispondono alle categorie catastali D/7.

4. Funzione Agricola U4 = funzione D di cui all'art.IV/3 del R.E. ad eccezione degli impianti produttivi agro-alimentari e degli allevamenti di tipo intensivo compresi nella funzione C del punto 3 del presente articolo.

Costruzioni agricole ad uso abitazione (U4 \ nullo) compreso i relativi servizi. Corrispondono alle categorie catastali A/6.

Costruzioni agricole di servizio alla produzione agricola (U4 .1\ nullo) , possono essere compresi locali per lavoro a domicilio (che non eccedano i 50 mq. per ogni abitazione) nonché quelli definibili come strutture agrituristiche ai sensi della L.R. n°26/94 (e relativa circolare di indirizzi n°19/95) definite nel presente R.E. quali "Strutture per attività ricettive agroturistiche " (U4 .6\ CuM). Corrispondono alle categorie catastali E/9.

Costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale o interaziendale con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento di tale attività a servizio dell'azienda singola o associata (U4 .2\ nullo). Corrispondono alle categorie catastali E/9.

Strutture per attività di trasformazione , la conservazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici (U4.3 \ CuB). Corrispondono alle categorie catastali E/9.

5. Funzione alberghiera e turistica U5 = funzione E di cui all'art.IV/3 del R.E

Insedimenti per attività alberghiere quali: alberghi, pensioni, locande, ostelli, comprensive di pubblici esercizi ed attività commerciali connesse all'insediamento, comunità, case –albergo, ecc. (U5 \ CuM). Corrispondono alle categorie catastali D/2.

Strutture per attività ricettive non connesse alla Zona Agricola (U5 .1\CuM). Corrispondono alle categorie catastali D/2..

Funzioni prevalenti: per funzioni prevalenti debbono intendersi quelle la cui incidenza sia maggiore ai due terzi (>del 66%)della Su.

PARTE IV

Requisiti tecnici e prestazioni delle opere edilizie

Sommario:

PARTE QUARTA	36
REQUISITI TECNICI E PRESTAZIONI DELLE OPERE EDILIZIE	36
CAPITOLO I: DEFINIZIONI E CONTENUTI.....	36
ART.IV/1 - ORGANISMO EDILIZIO E RELAZIONI FUNZIONALI	36
ART.IV/2 - REQUISITI E FAMIGLIE DI REQUISITI	36
TABELLA N.°1 RELATIVA AI REQUISITI COGENTI RAGGRUPPATI PER FAMIGLIE(ar t.IV/2 R.E.).....	37
ART.IV/3 - CONTENUTI DEI REQUISITI COGENTI.....	38
ART.IV/4 - REQUISITI volontari	39
TABELLA N.°2 REQUISITI VOLONTARI	39
ART.IV/5 - LIMITI DI APPLICAZIONE DEI REQUISITI	40
ART.IV/6 - APPLICAZIONE DEI REQUISITI NELLE NUOVE COSTRUZIONI E NEGLI INTERVENTI DI RECUPERO.....	41
ART.IV/7 - REQUISITI DEFINITI DA NORME DI SETTORE	41
ART.IV/8 - REQUISITI RICHIESTI PER LA FUNZIONE ABITATIVA , INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA GLOBALE , CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO ,NUOVE UNITA'IMMOBILIARI DERIVATE DAL RECUPERO DI SUPERFICIE ACCESSORIA.	42
ART.IV/9 - REQUISITI RICHIESTI PER LA FUNZIONE ABITATIVA : EDILIZIA ESISTENTE : RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE , CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.	44
ART.IV/10 - REQUISITI COMUNI RICHIESTI PER LE FUNZIONI B. TERZIARIA, C. PRODUTTIVA , D. AGRICOLA , E .ALBERGHIERA , INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA GLOBALE , CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO ,NUOVE UNITA'IMMOBILIARI DERIVATE DAL RECUPERO DI SUPERFICIE ACCESSORIA.	44
ART.IV/11 - REQUISITI COMUNI RICHIESTI PER LE FUNZIONI B. TERZIARIA, C. PRODUTTIVA , D. AGRICOLA , E .ALBERGHIERA : EDILIZIA ESISTENTE : RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE , CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.	46
ART.IV/12 - REQUISITI RICHIESTI PER I FABBRICATI ESISTENTI CLASSIFICATI DI VALORE STORICO ,ARTISTICO E TESTIMONIALE SOGGETTI AD INTERVENTI DI RESTAURO SCIENTIFICO O RESTAURO CONSERVATIVO	46

--	--	--	--

PARTE QUARTA

REQUISITI TECNICI E PRESTAZIONI DELLE OPERE EDILIZIE

CAPITOLO I: DEFINIZIONI E CONTENUTI

ART. IV/1 - ORGANISMO EDILIZIO E RELAZIONI FUNZIONALI

1. S'intende per ORGANISMO EDILIZIO un'unità immobiliare ovvero un insieme di unità immobiliari con specifica destinazione d'uso, progettato unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale, con spazi, infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.
2. Gli organismi edilizi sono costituiti da:
 - spazi di fruizione dell'utenza per attività principale;
 - spazi di fruizione dell'utenza per attività secondaria;
 - spazi di circolazione e collegamento (che possono appartenere alla singola unità immobiliare o essere comuni a più unità immobiliari);
 - locali e vani tecnici.
2. L'organismo edilizio può avere delle pertinenze, associate alla singola unità immobiliare ovvero comuni a più unità immobiliari.
4. Esclusi i locali e vani tecnici, gli spazi e le pertinenze possono essere chiusi o aperti.
5. La SCOMPOSIZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE (formato da organismi edilizi, pertinenze ed infrastrutture a rete) è riportata nella FIG.1, con opportune esemplificazioni.

ART. IV/2 - REQUISITI E FAMIGLIE DI REQUISITI

1. Gli organismi edilizi debbono rispondere a REQUISITI tecnici, esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, con riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori, salvaguardia dell'ambiente.
2. I requisiti che soddisfano la medesima *proposizione esigenziale* sono raggruppati in FAMIGLIE;
3. Le *proposizioni esigenziali* sono quelle indicate dalla direttiva CEE 89/106 sui prodotti da costruzione, a cui si aggiunge l'esigenza di fruibilità di spazi e attrezzature e costituiscono i requisiti cogenti. I requisiti cogenti sono 21, raggruppati in sette famiglie, come meglio specificato nella successiva TABELLA N.1.
4. I REQUISITI sono COGENTI (C)(ART.IV/3 del presente R.E.) e REQUISITI VOLONTARI PER LE OPERE EDILIZIE (R) (Art.IV/4 del presente R.E.). Nel presente Regolamento Edilizio i contenuti dei requisiti cogenti sono riportati nell'ALLEGATO "A", quelli volontari per le opere edilizie aventi il fine di raggiungere una più elevata qualità delle opere edilizie nell'ALLEGATO "B". Detti Allegati costituiscono parte integrante del presente Regolamento Edilizio.
5. Per prestazioni dell'opera si intende il livello minimo di soddisfacimento di un requisito richiesto; in taluni casi la prestazione può essere differenziata per gli edifici preesistenti rispetto a quelli nuovi.

6. Nel caso di edifici sottoposti a vincolo di tutela, la prestazione si intende richiesta nei limiti consentiti dal rispetto del vincolo stesso.
7. I requisiti tecnici sono richiesti, a seconda dei casi, per gli usi cui è destinato l'edificio, in base alla classificazione degli usi urbanistici definiti al Capitolo VI della Parte III del R.E.

TABELLA N.°1 RELATIVA AI REQUISITI COGENTI RAGGRUPPATI PER FAMIGLIE(art.IV/2 R.E.)

FAMIGLIA 1 RESISTENZA MECCANICA E STABILITÀ	RC 1.1	RESISTENZA MECCANICA ALLE SOLLECITAZIONI STATICHE E DINAMICHE D'ESERCIZIO, ALLE SOLLECITAZIONI ACCIDENTALI E ALLE VIBRAZIONI
FAMIGLIA 2 SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO	RC 2.1	RESISTENZA AL FUOCO; REAZIONE AL FUOCO E ASSENZA DI EMISSIONI NOCIVE IN CASO DI INCENDIO; LIMITAZIONI DEI RISCHI DI GENERAZIONE E PROPAGAZIONE DI INCENDIO; EVACUAZIONE IN CASO DI EMERGENZA ED ACCESSIBILITÀ AI MEZZI DI SOCCORSO
FAMIGLIA 3 BENESSERE AMBIENTALE	RC 3.1	CONTROLLO DELLE EMISSIONI DANNOSE
	RC 3.2	SMALTIMENTO DEGLI AERIFORMI
	RC 3.3	APPROVVIGIONAMENTO IDRICO
	RC 3.4	SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE
	RC 3.5	TENUTA ALL'ACQUA
	RC 3.6	ILLUMINAMENTO NATURALE
	RC 3.7	OSCURABILITÀ
	RC 3.8	TEMPERATURA DELL'ARIA INTERNA
	RC 3.9	TEMPERATURA SUPERFICIALE
	RC 3.10	VENTILAZIONE
	RC3.11	PROTEZIONE DALLE INTRUSIONI DI ANIMALI NOCIVI
FAMIGLIA 4 SICUREZZA NELL'IMPIEGO	RC 4.1	SICUREZZA CONTRO LE CADUTE E RESISTENZA MECCANICA AD URTI E SFONDAMENTO
	RC 4.2	SICUREZZA DEGLI IMPIANTI
FAMIGLIA 5 PROTEZIONE DAL RUMORE	RC 5.1	ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI AEREI
	RC 5.2	ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI IMPATTIVI
FAMIGLIA 6 RISPARMIO ENERGETICO	RC 6.1	CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI
FAMIGLIA 7 FRUIBILITÀ DI SPAZI. E ATTREZZATURE	RC 7.1	ASSENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE
	RC 7.2	DISPONIBILITÀ DI SPAZI MINIMI
	RC 7.3	DOTAZIONI IMPIANTISTICHE MINIME

ART. IV/3 - CONTENUTI DEI REQUISITI COGENTI

L' ALLEGATO "A" relativo ai Requisiti Cogenti è suddiviso in "A/1" ed "A/2". L'Allegato "A" è organizzato in modo che ad ogni Requisito cogente – All. "A1"- efferente alle esigenze da soddisfare ,ecc... segua il corrispondente requisito relativo ai metodi di verifica - All. "A2" - .

2. L' ALLEGATO " A/1" indica, per ciascuna famiglia di requisiti, la *proposizione esigenziali* con riferimento alla direttiva CEE 89/106 e, per ciascun requisito di ogni famiglia, precisa:

- le ESIGENZE DA SODDISFARE;
- i CAMPI DI APPLICAZIONE:
 - sono riferiti ai seguenti raggruppamenti di funzioni d'uso fondamentali degli organismi edilizi o delle unità immobiliari degli usi urbanistici definiti al Capitolo Vi della Parte III del R.E.:

- A** - funzione abitativa;
- B** - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
- C** - funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui al precedente punto B, compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
- D** - funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
- E** - funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.
In taluni casi il campo d'applicazione del requisito può essere riferito a raggruppamenti diversi delle funzioni di cui al precedente comma.

- i LIVELLI DI PRESTAZIONE:

comportano la definizione dell'unità di misura o il rimando ad unità di misura definite dalle normative nazionali e sono articolati in :

- livelli richiesti per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi assimilati alle nuove costruzioni, secondo quanto stabilito all'art.IV/5 successivo. Quando la normativa tecnica nazionale o regionale, per alcuni degli interventi assimilati alle nuove costruzioni ai sensi del successivo articolo IV/5, definiscono livelli diversi da quelli delle nuove costruzioni il requisito si attiene esplicitamente ai livelli richiesti dalla normativa nazionale vigente ;
- livelli richiesti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, con riferimento in generale a quanto stabilito al successivo art.IV/5, salvo quanto diversamente specificato in ciascun requisito.

2.1. Per molti requisiti tecnici i livelli di prestazione sono ulteriormente diversificati in rapporto:

- I requisiti tecnici riguardano , a seconda dei casi , i diversi sottosistemi ambientali in cui possono essere scomposti gli edifici e le loro aree cortilive, in relazione alle destinazioni funzionali ed alle conseguenti caratteristiche spaziali, di cui la fig. 1 costituisce il " *MODELLO DI SCOMPOSIZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE* ".

In tale scomposizione si considerano:

- a- attività fondamentali , quelle che corrispondono all'uso o agli usi urbanistici assegnati all'unità edilizia o immobiliare;
 - b- attività complementari , quelle che sono eventualmente presenti , ma solo in quanto annesse e subordinate alle attività fondamentali, di cui costituiscono un supporto, il cui funzionamento avviene esclusivamente in relazione all'attività fondamentale;
 - c- accessori, gli spazi di servizio e/o pertinenziali
- a seconda che si faccia riferimento a spazi, vani o pertinenze *chiusi ovvero aperti*.
Per taluni requisiti vi può essere un articolazione dei livelli di prestazione in rapporto a singole componenti tecnologiche (pareti, parapetti, infissi, ecc.).

3. L' ALLEGATO "A/2" definisce e riporta i modi di VERIFICA finalizzati a verificare il requisito IN SEDE PROGETTUALE (per ottenere il titolo abilitativo all'intervento) e A LAVORI ULTIMATI (per ottenere il certificato di conformità edilizia). Salvo nel caso in cui i metodi di verifica vadano rispettati integralmente perché stabiliti da una normativa nazionale (sempre richiamata nelle note), il progettista potrà anche assumere metodi di verifica diversi da quelli indicati nell' ALLEGATO "A/2": in tal caso dichiarerà in sede progettuale le metodiche seguite e ne assumerà ogni responsabilità, ai fini del rispetto dei livelli stabiliti dal Regolamento edilizio.

Le prove in opera eseguite nel caso di controlli pubblici ad opera ultimata, preliminari al rilascio del certificato di conformità edilizia o successivi a campione (art.l/57 del presente R.E.) seguono in genere le modalità specificate nell' ALLEGATO "A/2".

4. I requisiti cogenti (ALLEGATO "A") sono obbligatori per ottenere il titolo abilitativo all'intervento o il certificato di conformità edilizia e sono inderogabili (salvo quanto espressamente stabilito dalla corrispondente normativa nazionale, così come richiamata nelle annotazioni a ciascun requisito) perché rappresentano esigenze e livelli minimi di prestazione

ART. IV/4 - REQUISITI volontari

1. I requisiti volontari dal presente Regolamento Edilizio sono formulati per offrire la possibilità, agli operatori interessati, di dimostrare una maggiore qualificazione delle opere edilizie attraverso il raggiungimento di livelli di prestazione superiori delle opere edilizie possono pertanto definire il "profilo di qualità". I requisiti volontari sono n.18 a cui si aggiunge il Prerequisito "Analisi del sito" e sono definiti nell'All. B che costituisce parte integrante del presente R.E. :
2. I requisiti raccomandati nel presente RE sono n.18 a cui si aggiunge il Prerequisito "Analisi del sito" i seguenti:

TABELLA N.2 REQUISITI VOLONTARI

FAMIGLIA 3	RV.3.1	TEMPERATURA SUPERFICIALE NEL PERIODO INVERNALE
BENESSERE AMBIENTALE		
	RV 3.2	RIVERBERAZIONE SONORA
FAMIGLIA 6	RV 6.1	CONTROLLO DELL'APPORTO ENERGETICO DA SOLEGGIAMENTO ESTIVO (OMBREGGIAMENTO
USO RAZIONALE DELLE RISORSE CLIMATICHE ED ENERGETICHE	RV 6.2	USO DELL'APPORTO ENERGETICO DA SOLEGGIAMENTO INVERNALE
	RV 6.3	RISPARMIO ENERGETICO NEL PERIODO INVERNALE
	RV 6.4	PROTEZIONE DAI VENTI INVERNALI
	RV 6.5	VENTILAZIONE NATURALE ESTIVA
	RV 6.6	USO DELL'INERZIA TERMICA PER LA CLIMATIZZAZIONE ESTIVA
	RV 6.7	USO DELL'APPORTO ENERGETICO SOLARE PER IL RISCALDAMENTO DELL'ACQUA
FAMIGLIA 7	RV 7.1	ACCESSIBILITÀ ALL'INTERO ORGANISMO EDILIZIO
FRUIBILITÀ DI SPAZI E ATTREZZATURE	RV 7.2	ARREDABILITÀ
	RV 7.3	DOTAZIONE DI IMPIANTI PER AUMENTARE IL SENSO DI SICUREZZA ED IL BENESSERE DELL'ABITARE
FAMIGLIA 8	RV 8.1	RIDUZIONE DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE
USO RAZIONALE DELLE RISORSE IDRICHE	RV 8.2	RECUPERO ,PER USI COMPATIBILI,DELLE ACQUE METEORICHE
	RV 8.3	RECUPERO,PER USI COMPATIBILI, DELLE ACQUE GRIGIE
FAMIGLIA 9	RV 9.1	CONTROLLO DELLE EMISSIONI NOCIVE NEI MATERIALI DELLE STRUTTURE, DELLE FINITURE E DEGLI IMPIANTI
CONTROLLO DELLE CARATTERISTICHE NOCIVE DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE	RV 9.2	ASETTICITÀ
	RV 9.3	RICICLABILITÀ DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE

3. I Requisiti volontari di cui all'All."B" sono definiti in schede nelle quali viene evidenziata l'esigenza da soddisfare, il campo di applicazione, gli elementi del sistema spaziale interessato, livelli di prestazione per le nuove costruzioni e per il recupero e le modalità di verifica progettuale e a fine lavori. Preliminare è l' "Analisi del Sito".
4. Nell'All."B" ,considerata la valenza dei requisiti volontari liberamente assunti dagli operatori edilizi al fine di qualificare il "prodotto edilizio" definendone il profilo di qualità che viene richiesto da programmi pubblici, sono definiti i criteri relativi a contributi e o sconti sugli oneri di urbanizzazione secondaria .

ART. IV/5 - LIMITI DI APPLICAZIONE DEI REQUISITI

1. Poiché ogni requisito, cogente o raccomandato, ha un proprio campo di applicazione (sempre individuato dalle funzioni di cui al precedente art. IV/3, comma 4 e talvolta individuato anche dal tipo di spazio ed eventualmente dalle componenti tecnologiche), **IN SEDE PROGETTUALE** il tecnico incaricato della progettazione edilizia definisce nella relazione tecnica di cui alla lettera i) dell'art.I/24 del presente RE quali sono i requisiti cogenti e quelli raccomandati pertinenti all'opera edilizia progettata in funzione delle attività previste ed i livelli pertinenti ai singoli spazi (con riferimento al modello di scomposizione dell'organismo edilizio illustrato in figura n.1) o ai singoli componenti dell'organismo edilizio; il tecnico dichiara inoltre la conformità¹ a quanto prescritto negli allegati "A/1" e "B/1" del presente Regolamento per i livelli di prestazione ed i campi di applicazione. Il tecnico indicherà anche se i metodi di verifica del soddisfacimento del requisito adottati in sede progettuale sono conformi a quelli indicati all' ALLEGATO "A/2" o "B/2"; in alternativa il tecnico giustifica l'adozione di metodi di verifica diversi, limitatamente ai requisiti per i quali ciò è consentito. Il tecnico indica anche il programma delle verifiche da svolgere a lavori ultimati ed eventualmente anche in corso d'opera.
2. Le indicazioni di cui al comma precedente riportate nella relazione tecnica sono riassunte utilizzando l'apposita modulistica comunale . Nella relazione tecnica il Progettista assevera il raggiungimento della prestazione richiesta per quanto attiene le scelte progettuali di sua competenza; mentre per quegli aspetti tecnici che dipendono essenzialmente dalla fase realizzativi, l'asseverazione ha il significato di prescrizione ed obiettivo da verificare ad opera compiuta, pur certificando che le scelte progettuali sono comunque idonee e compatibili per il raggiungimento finale delle prestazioni richieste.
3. Nel caso di attività classificata ai sensi dell'art.13, comma 6, L.R. 33/90 e s.m., vanno rispettate le ulteriori prescrizioni e i requisiti definiti dalla normativa sulla sicurezza e sulla salute nei luoghi di lavoro per la specifica attività ovvero richiesti in sede di parere preventivo delle strutture sanitarie competenti.
4. Qualora al momento della richiesta del titolo abilitativo all'intervento edilizio non sia definita l'attività specifica da svolgere, per il rilascio del titolo abilitativo basta soddisfare i requisiti cogenti per la destinazione d'uso prevista nell'area d'intervento dallo strumento urbanistico vigente.
5. A **LAVORI ULTIMATI**, ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia, nella scheda tecnica descrittiva il Progettista e il Direttore dei Lavori asseverano il raggiungimento delle prestazioni richieste , da parte dell'opera compiuta, ciascuno per quanto attiene agli aspetti ed alle fasi di propria competenza, fatte salve le responsabilità che invece competono all'Impresa esecutrice e/o installatrice:
 - allega le dichiarazioni di conformità di cui al precedente art.IV/3, comma 8 e gli eventuali collaudi ai sensi di legge;
 - indica le eventuali prove in opera eseguite secondo il programma stabilito nella relazione tecnica di cui all'art.I/24 punto i) ed livelli di prestazione accertati per l'opera realizzata, dichiarando la conformità dei livelli a quanto riportato nella relazione di progetto presentata per l'avvio del procedimento abilitativo all'intervento edilizio;
 - allega gli eventuali giudizi sintetici.
6. Nel caso di cui al precedente comma 4, la scheda tecnica di cui all'art.9 della L.R.33/90 ed il certificato di conformità edilizia di cui all'art.10 della medesima legge attestano la rispondenza dell'opera eseguita al progetto approvato dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e delle sole prestazioni corrispondenti ai requisiti cogenti sopraddeiti. Se la successiva definizione dell'attività specifica

¹ Il controllo comunale dei progetti per i quali è richiesta concessione edilizia o autorizzazione (vedere art.32 e art. 39 del presente RE) non entra nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del tecnico progettista (L.R.47/1978 e s.m., art.27).

rende necessarie opere edilizie aggiuntive per il rispetto di ulteriori requisiti cogenti in relazione alla specifica attività svolta, può occorrere un ulteriore titolo abilitativo all'intervento edilizio.

7. Dette asseverazioni, nei casi di interventi sull'esistente che riguardino solo una parte (sottosistema ambientale o componente tecnologica) dell'unità edilizia o immobiliare, si intendono a questa riferite, però anche ai necessari adeguamenti ad essa strettamente complementari e correlati.
8. La scheda tecnica é redatta utilizzando la apposita modulistica comunale.

ART. IV/6 - APPLICAZIONE DEI REQUISITI NELLE NUOVE COSTRUZIONI E NEGLI INTERVENTI DI RECUPERO

1. I requisiti cogenti del presente regolamento vanno rispettati, limitatamente ai campi di applicazione, nei seguenti casi:
 - nuova costruzione, compresi gli ampliamenti ;
 - ristrutturazione urbanistica ;
 - ristrutturazione edilizia , limitatamente ai casi di demolizione con ricostruzione e nei casi di ristrutturazione globale;
 - cambio i destinazione d'uso , cambio di attività classificata, senza cambio di destinazione d'uso ad esclusione della lettera a) dell'art.2 della L.R.46\88 e s.m. e integr.. La classificazione dell'attività è quella definita ai sensi dell'art.13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni ed integrazioni;
2. Per i medesimi interventi il progettista definisce nella relazione tecnica di cui alla lettera i) dell'art.31 del presente R.E. i livelli che saranno raggiunti per ciascun requisito, in relazione alla destinazione d'uso, ai singoli spazi dell'organismo edilizio ed eventualmente ai singoli componenti interessati, come già specificato all'art.IV/5.
3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al 1° comma del presente articolo, il professionista incaricato, nella relazione tecnica allegata al progetto (attraverso un apposito elenco riassuntivo) specifica quali requisiti, fra quelli definiti cogenti e quelli raccomandati dal presente RE, vanno presi in considerazione in quanto strettamente correlati alle parti dell'organismo edilizio o delle relative pertinenze sulle quali interviene.
4. L'elenco dei requisiti resta valido nelle successive fasi di esecuzione del progetto edilizio e va messo in relazione al programma dei controlli e verifiche che vanno attivati da parte del tecnico incaricato, secondo quanto disposto alla lettera i) dell'art.I/24 del presente R.E.

ART. IV/7 - REQUISITI DEFINITI DA NORME DI SETTORE

1. Quando, in relazione alle vigenti normative nazionali o regionali, per soddisfare il requisito e per verificarlo è necessario seguire apposite modalità progettuali (progettazione da parte di tecnico abilitato, con deposito presso le competenti autorità), di autorizzazione all'inizio lavori o di verifica a lavori ultimati (es. certificazione di conformità al progetto ed alle normative da parte del progettista o da parte di enti, certificato di collaudo da parte di tecnico abilitato o da parte di enti), in nota al requisito sono richiamate le prescrizioni di legge.
2. Salvo nei casi in cui il progetto, l'autorizzazione all'inizio lavori, la certificazione o il collaudo non siano stati depositati presso il Comune ovvero siano stati direttamente richiesti dal Comune alle autorità competenti o siano autocertificabili ai sensi di legge, il professionista incaricato di attestare la conformità dell'opera al progetto ed alle vigenti normative comunicherà al comune gli estremi degli atti di deposito o autorizzazione all'inizio lavori ed allegherà alla documentazione necessaria al rilascio della conformità edilizia (scheda tecnica descrittiva di cui all'art.9 della L.R.33/90 e s.m.) le certificazioni di conformità e gli atti di collaudo debitamente sottoscritti da professionisti abilitati.

3. Il mancato rispetto delle predette disposizioni di legge (qualora superi i limiti delle tolleranze esecutive di cui al successivo Art. IV/12²) comporta da parte del dirigente competente, (oltre all'irrogazione delle sanzioni per eventuali abusi urbanistico-edilizi) anche l'irrogazione delle sanzioni attribuite dalla norma nazionale alla competenza comunale ovvero, per le materie non attribuite, la segnalazione alle autorità competenti alla vigilanza sulla specifica normativa³.

ART. IV/8 - REQUISITI RICHIESTI PER LA FUNZIONE ABITATIVA , INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA GLOBALE , CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO ,NUOVE UNITA'IMMOBILIARI DERIVATE DAL RECUPERO DI SUPERFICIE ACCESSORIA.

ESIGENZA : 1-SICUREZZA

- 1.1 - Sicurezza statica – RC 1.1 (resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche d'esercizio , alle sollecitazioni accidentali e alle vibrazioni) , All.A1: il requisito si ritiene soddisfatto se si osservano le condizioni stabilite dalle leggi e norme vigenti per il settore.
- 1.1.1 - Metodo di VERIFICA: Autocertificazione del professionista e secondo quanto previsto all'All.A2 –RC 1.1.
- 1.2 Sicurezza in caso di incendio - RC 2.1 (resistenza al fuoco; reazione al fuoco e assenza di emissioni nocive in caso di incendio; limitazioni dei rischi di generazione e propagazione di incendio; evacuazione in caso di emergenza ed accessibilità ai mezzi di soccorso); il requisito si ritiene soddisfatto se si osservano le prescrizioni definite alla scheda RC 2.1 dell'All.1 e sia verificato il soddisfacimento del requisito RC 4.2 (sicurezza degli impianti) e RC. 3.2 (smaltimento degli aeriformi) di cui all'All.A1;
- 1.2.1-Metodo di VERIFICA: per gli impianti e gli smaltimenti aeriformi: a) parte elettrica : autocertificazione del professionista,b)canne: misurazione diretta ,c) parte gas: autocertificazione del professionista , e o secondo quanto previsto all'all.A2 – RC 2.1,RC 4.2, RC 3.2.
- 1.3 – Sicurezza dell'impiego che comprende : RC 4.1 (sicurezza contro le cadute e resistenza meccanica ad urti e sfondamento) , RC 4.2 (sicurezza degli impianti) e RC 6.1 (contenimento dei consumi energetici)di cui all'All.A1; il requisito si ritiene soddisfatto nel momento in cui sono rispettate le prescrizioni definite nelle schede citate.
- 1.3.1 – Metodo di VERIFICA: a)verifica strumentale per la sicurezza contro le cadute e resistenza meccanica ad urti e sfondamento: a.1) misurazione diretta delle misure lineari , a.2) resistenza alle spinte orizzontali dei parapetti : verifica strumentale , e o secondo quanto previsto all'All.A2 – RC 4.1; b) verifica sicurezza degli impianti:dichiarazione di conformità oppure certificato di collaudo e o secondo quanto previsto all'All.A2 – 4.2; certificazione e o secondo quanto previsto all'All.A2 – RC 6.1;
- 1.4 - Sicurezza o protezione contro la penetrazione di animali nocivi: RC 3.11 (protezione dalla intrusione di animali nocivi); il requisito si ritiene soddisfatto se si osservazione le prescrizioni descritte alla scheda RC 3.11 dell'All. A1;
- 1.4.1 –Metodo di VERIFICA :controllo diretto e o secondo quanto previsto all'All.A2 – RC 3.11.
- 1.5 – Sicurezza dalle contaminazioni :RC.3.1 (controllo delle immissioni dannose) –All.A1;); il requisito si ritiene soddisfatto se si osservano le prescrizioni descritte alla scheda RC 3.1 dell'All. A1;
- 1.5.1 – Metodo di VERIFICA : certificazione del direttore dei lavori,corredata da certificazione delle ditte produttrici dei materiali e o prove di laboratorio, o secondo quanto previsto all'All.2 – RC 3.1.

ESIGENZA : 2 -FRUIBILITA' DI SPAZI ED ATTREZZATURE :

² Per i livelli di prestazione dei requisiti non espressi con misure lineari, di superficie o di volume è ammessa solo la tolleranza indicata espressamente nella normativa in genere richiamata esplicitamente nel requisito(es.R.C.6.1, R.C.3.9) ovvero è ammessa la tolleranza indicata dallo strumento di misura (si vedano ad es. i R.C. 3.6, 3.9, 5.1).

³ Si vedano in particolare le annotazioni procedurali ai R.C.1.1, 2.1, 4.2, 5.1, 5.2, 6.1, 7.1.

- 2.1 –accessibilità e barriere architettoniche : RC 7.1 (assenza di barriere architettoniche)- All. A1; il requisito si ritiene soddisfatto se si osservano le prescrizioni definite alla scheda RC7.1 dell'All. A1;
- 2.1.1.- Metodo di VERIFICA: misurazione diretta e o secondo quanto previsto all'All.2 – RC 7.1.
- 2.2 - dimensionamento e attrezzabilità degli spazi: RC 7.2 (disponibilità degli spazi minimi) –All.1 ; il requisito si ritiene soddisfatto se si osservano le prescrizioni definite alla scheda RC7.2 dell'All. A1;
- 2.2.1- Metodo di VERIFICA : misurazione diretta e o secondo quanto previsto all'All.2 – RC 7.2.
- 2.3 - dotazione di impianti :RC 7.3 (dotazione impiantistiche minime), RC 3.3 (approvvigionamento idrico) All.1: il requisito si ritiene soddisfatto se si osservano le prescrizioni definite alle schede RC 3.3 e RC7.3 dell'All. A1;
- 2.3.1 - Metodo di VERIFICA : A)impianti verifica diretta , B) documentazione ENEL in relazione alla necessità di una cabina,c) certificazione di analisi chimico – batteriologica rilasciata da laboratorio autorizzato per l'acqua potabile, e o secondo quanto previsto all'All.2 – schede RC 3.3 e RC 7.3.

ESIGENZA : 3 - BENESSERE :

- 3.1 – benessere respiratorio e olfattivo (qualità dell'aria): RC 3.10 (ventilazione) –All.1; il requisito si ritiene soddisfatto se si osservano le prescrizioni definite alla scheda RC3.10 nonché soddisfacimento del già citato RC 3.2(smaltimento degli aeriformi) e RC3.1 (controllo delle emissioni dannose) dell'All. A1;
- 3.1.1 .- Metodo di VERIFICA:a) misure metriche:verifica diretta,b) velocità dell'aria :verifica strumentale e secondo quanto previsto all'All.2 – RC 3.10;c) odori sgradevoli :verifica diretta;d) purezza dell'aria :verifica strumentale e secondo quanto previsto all'All.2 – RC 3.10;
- 3.2 - benessere termico e igrotermico : RC 3.8 (temperatura dell'aria interna) , RC 3.9 (temperatura superficiale) e RC 3.5 (tenuta all'acqua) –All.A1 ; il requisito si ritiene soddisfatto se si osservano le prescrizioni definite alla scheda RC 3.8 , RC 3.9 e RC 3.5 ;
- 3.2.1- Metodo di VERIFICA : a) orientamento :verifica diretta, b) umidità delle pareti :verifica strumentale,c) umidità del terreno :verifica diretta e strumentale ,d)deflusso delle acque : verifica diretta, e) canalizzazioni :verifica diretta , f) temperature secondo quanto definito nelle schede sopraccitate, g) condensazione :verifica diretta, h) coefficiente di trasmissione termica (k) :verifica strumentale e o secondo quanto definito alle schede RC 3.8, RC 3.5, RC3.9 –All.2 ;
- 3.3- benessere visivo : RC 3.6 (illuminamento naturale) e RC 3.7 (oscurabilità) –All.A1; ; il requisito si ritiene soddisfatto se si osservano le prescrizioni definite alle schede RC3.6 e RC 3.7;
- 3.3.1 Metodo di VERIFICA : a) fattore medio di luce diurna secondo quanto definito alla scheda All.2 –RC 3.6, b) superfici finestrate :verifica diretta;c) coefficiente di trasmissione delle superfici vetrate : verifica strumentale, d) profondità unità spaziali:verifica diretta, e) cortili :verifica diretta , e o secondo quanto definito alle schede RC 3.6 e RC 3.7– All.2 ;
- 3.4 – benessere uditivo : RC 5.1 (isolamento acustico ai rumori aerei) e RC 5.2 (isolamento acustico ai rumori impattivi) –All.A1; ; il requisito si ritiene soddisfatto se si osservano le prescrizioni definite alle schede RC 5.1 e RC 5.2;
- 3.4.1 Metodo di VERIFICA: prova diretta strumentale e o secondo quanto definito alle schede RC 5.1 e RC 5.2 – All.2 ;

ESIGENZA : 4 – SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE :

- 4.1 – Il requisito si ritiene soddisfatto se sono rispettate le seguenti prescrizioni : a) smaltimento acque meteoriche e reflue di cui alla scheda RC 3.4 dell'All.1 e relativo metodo di verifica di cui alla scheda RC 3.4 dell'All.2; b) rumore di cui alla scheda RC 5.1 e RC 5.2 dell'All.A1; c) fumi: se è rispettata la normativa vigente in materia; d) smaltimento rifiuti urbani speciali e tossico –nocivi : se sono rispettate le leggi vigenti in materia .
- 4.1.1. Metodo di VERIFICA: a) fumi : verifica strumentale , b) rumori :verifica strumentale , c)acque reflue :verifica diretta, d) rifiuti urbani speciali: verifica diretta e prove di laboratorio:

**ART. IV/9 - REQUISITI RICHIESTI PER LA FUNZIONE ABITATIVA : EDILIZIA ESISTENTE :
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE , CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.**

Devono essere rispettati i requisiti di cui al precedente art. IV/8 secondo quanto definito alle medesime schede All."A1" al § " INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI CUI AL 3°§ DELL'ART.IV/6.

ART. IV/10 - REQUISITI COMUNI RICHIESTI PER LE FUNZIONI B. TERZIARIA, C. PRODUTTIVA , D. AGRICOLA , E .ALBERGHIERA , INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA GLOBALE , CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO ,NUOVE UNITA'IMMOBILIARI DERIVATE DAL RECUPERO DI SUPERFICIE ACCESSORIA.

ESIGENZA : 1-SICUREZZA

- 1.1 - Sicurezza statica – RC 1.1 (resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche d'esercizio , alle sollecitazioni accidentali e alle vibrazioni) , All.A1: il requisito si ritiene soddisfatto se si osservano le condizioni stabilite dalle leggi e norme vigenti per il settore.
- 1.1.1 - Metodo di VERIFICA: Autocertificazione del professionista e secondo quanto previsto all'All.A2 –RC 1.1.
- 1.2 Sicurezza in caso di incendio, di folgorazioni, scoppi e altri infortuni - RC 2.1 (resistenza al fuoco; reazione al fuoco e assenza di emissioni nocive in caso di incendio; limitazioni dei rischi di generazione e propagazione di incendio; evacuazione in caso di emergenza ed accessibilità ai mezzi di soccorso); il requisito si ritiene soddisfatto se si osservano le prescrizioni definite alla scheda RC 2.1 dell'All.1 e sia verificato il soddisfacimento del requisito RC 4.2 (sicurezza degli impianti) e RC. 3.2 (smaltimento degli aeriformi) di cui all'All.A1;
- 1.2.1-Metodo di VERIFICA: per gli impianti e gli smaltimenti aeriformi: a) parte elettrica : autocertificazione del professionista integrata da copia della denuncia al PMP dell'impianto di messa a terra e , in quanto previsto, dei dispositivi contro le scariche atmosferiche, b)canne: misurazione diretta ,c) parte gas: autocertificazione del professionista , e o secondo quanto previsto all'all.A2 – RC 2.1,RC 4.2, RC 3.2.
- 1.3 – Sicurezza dell'impiego che comprende : RC 4.1 (sicurezza contro le cadute e resistenza meccanica ad urti e sfondamento) , RC 4.2 (sicurezza degli impianti) e RC 6.1 (contenimento dei consumi energetici)di cui all'All.A1; il requisito si ritiene soddisfatto nel momento in cui sono rispettate le prescrizioni definite nelle schede citate.
- 1.3.1 – Metodo di VERIFICA: a)verifica strumentale per la sicurezza contro le cadute e resistenza meccanica ad urti e sfondamento: a.1) misurazione diretta delle misure lineari , a.2) resistenza alle spinte orizzontali dei parapetti : verifica strumentale , e o secondo quanto previsto all'All.A2 – RC 4.1; b) verifica sicurezza degli impianti:dichiarazione di conformità oppure certificato di collaudo e o secondo quanto previsto all'All.A2 – 4.2; certificazione e o secondo quanto previsto all'All.A2 – RC 6.1;
- 1.4 - Sicurezza o protezione contro la penetrazione di animali nocivi: RC 3.11 (protezione dalla intrusione di animali nocivi); il requisito si ritiene soddisfatto se si osservano le prescrizioni descritte alla scheda RC 3.11 dell'All. A1;
- 1.4.1 –Metodo di VERIFICA :controllo diretto e o secondo quanto previsto all'All.A2 – RC 3.11.
- 1.5 – Sicurezza dalle contaminazioni :RC.3.1 (controllo delle immissioni dannose) –All.A1;); il requisito si ritiene soddisfatto se si osservano le prescrizioni descritte alla scheda RC 3.1 dell'All. A1;
- 1.5.1 – Metodo di VERIFICA : certificazione del direttore dei lavori,corredata da certificazione delle ditte produttrici dei materiali e o prove di laboratorio, o secondo quanto previsto all'All.2 – RC 3.1.

ESIGENZA : 2 -FRUIBILITA' DI SPAZI ED ATTREZZATURE :

- 2.1 –accessibilità e barriere architettoniche : RC 7.1 (assenza di barriere architettoniche)- All. A1;
il requisito si ritiene soddisfatto se si osservano le prescrizioni definite alla scheda RC7.1 dell'All. A1;
- 2.1.1.- Metodo di VERIFICA: misurazione diretta e o secondo quanto previsto all'All.2 – RC 7.1.
- 2.2 - costituzione, dimensionamento e dotazione arredi fissi : RC 7.2 (disponibilità degli spazi minimi) –All.1 ; il requisito si ritiene soddisfatto se si osservano le prescrizioni definite alla scheda RC7.2 dell'All. A1;
- 2.2.1- Metodo di VERIFICA : misurazione diretta e dimostrazione di arredabilità e o secondo quanto previsto all'All.2 – RC 7.2.
- 2.3 - dotazione di impianti :RC 7.3 (dotazione impiantistiche minime), RC 3.3 (approvvigionamento idrico) All.1: il requisito si ritiene soddisfatto se si osservano le prescrizioni definite alle scheda RC 3.3 e RC7.3 dell'All. A1;
- 2.3.1 - Metodo di VERIFICA : a) impianti verifica diretta , b) documentazione ENEL in relazione alla necessità di una cabina,c) certificazione di analisi chimico – batteriologica rilasciata da laboratorio autorizzato per l'acqua potabile, e o secondo quanto previsto all'All.2 – schede RC 3.3 e RC 7.3.

ESIGENZA : 3 - BENESSERE :

- 3.1 – benessere respiratorio e olfattivo (qualità dell'aria): RC 3.10 (ventilazione) –All.1; il requisito si ritiene soddisfatto se si osservano le prescrizioni definite alla scheda RC3.10 nonché soddisfacimento del già citato RC 3.2(smaltimento degli aeriformi) e RC3.1 (controllo delle emissioni dannose) dell'All. A1;
- 3.1.1 .- Metodo di VERIFICA:a) misure metriche:verifica diretta,b) velocità dell'aria :verifica strumentale e secondo quanto previsto all'All.2 – RC 3.10;c) odori sgradevoli :verifica diretta;d) purezza dell'aria :verifica strumentale e secondo quanto previsto all'All.2 – RC 3.10;
- 3.2 - benessere termico e igrotermico: RC 3.8 (temperatura dell'aria interna) , RC 3.9 (temperatura superficiale) e RC 3.5 (tenuta all'acqua) –All.A1 ; il requisito si ritiene soddisfatto se si osservano le prescrizioni definite alla scheda RC 3.8 , RC 3.9 e RC 3.5 ;
- 3.2.1- Metodo di VERIFICA : a) orientamento :verifica diretta, b) umidità delle pareti :verifica strumentale,c) umidità del terreno :verifica diretta e strumentale ,d)deflusso delle acque : verifica diretta, e) canalizzazioni :verifica diretta , f) temperature secondo quanto definito nelle schede sopraccitate,g) condensazione :verifica diretta, h) coefficiente di trasmissione termica (k) :verifica strumentale e o secondo quanto definito alle schede RC 3.8, RC 3.5, RC3.9 –All.2 ;
- 3.4- benessere visivo : RC 3.6 (illuminamento naturale) e RC 3.7 (oscurabilità) –All.A1; ; il requisito si ritiene soddisfatto se si osservano le prescrizioni definite alle schede RC3.6 e RC 3.7;
- 3.3.1 Metodo di VERIFICA : a) fattore medio di luce diurna secondo quanto definito alla scheda All.2 –RC 3.6, b) superfici finestrate :verifica diretta;c) coefficiente di trasmissione delle superfici vetrate : verifica strumentale, d) profondità unità spaziali:verifica diretta, e) cortili :verifica diretta , e o secondo quanto definito alle schede RC 3.6 e RC 3.7– All.2 ;
- 3.4 – benessere uditivo : RC 5.1 (isolamento acustico ai rumori aerei) e RC 5.2 (isolamento acustico ai rumori impattivi) –All.A1; ; il requisito si ritiene soddisfatto se si osservano le prescrizioni definite alle schede RC 5.1 e RC 5.2;
- 3.4.1 Metodo di VERIFICA: prova diretta strumentale e o secondo quanto definito alle schede RC 5.1 e RC 5.2 – All.2 ;

ESIGENZA : 4 – SALVAGUARDIA DELL’AMBIENTE :

4.1 – Il requisito si ritiene soddisfatto se sono rispettate le seguenti prescrizioni : a) smaltimento acque meteoriche e reflue di cui alla scheda RC 3.4 dell’All.1 e relativo metodo di verifica di cui alla scheda RC 3.4 dell’All.A2; b) rumore di cui alla scheda RC 5.1 e RC 5.2 dell’All.A1; c) fumi: se è rispettata la normativa vigente in materia; d) smaltimento rifiuti urbani speciali e tossico –nocivi : se sono rispettate le leggi vigenti in materia .

4.1.1. Metodo di VERIFICA: a) fumi : verifica strumentale , b) rumori :verifica strumentale , c)acque reflue :verifica diretta, d) rifiuti urbani speciali: verifica diretta e prove di laboratorio:

ART. IV/11 - REQUISITI COMUNI RICHIESTI PER LE FUNZIONI B. TERZIARIA, C. PRODUTTIVA , D. AGRICOLA , E .ALBERGHIERA : EDILIZIA ESISTENTE : RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE , CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO.

Devono essere rispettati i requisiti di cui al precedente art. IV/10 secondo quanto definito alle medesime schede All.”A1” al § “ INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI CUI AL 3°§ DELL’ART.IV/6.

ART. IV/12 - REQUISITI RICHIESTI PER I FABBRICATI ESISTENTI CLASSIFICATI DI VALORE STORICO ,ARTISTICO E TESTIMONIALE SOGGETTI AD INTERVENTI DI RESTAURO SCIENTIFICO O RESTURO CONSERVATIVO .

Devono essere rispettati i requisiti di cui al precedente art. IV/8 secondo quanto definito alle medesime schede All.”A1” al § “ INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI CUI AL 3°§ DELL’ART.IV/6 nel rispetto della disciplina e dei contenuti dei tipi di intervento.

