

**COMUNE DI**



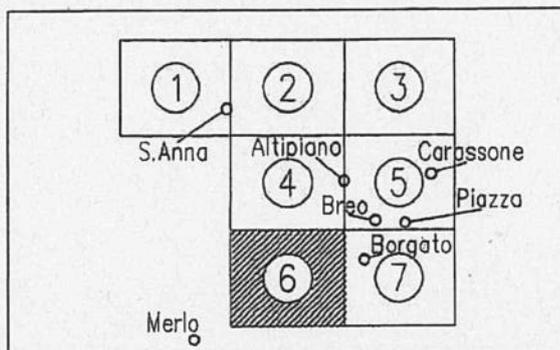
**MONDOVI'**

**PROVINCIA DI CUNEO**

Legge Regione Piemonte del 5/12/1977 n.56

# PIANO REGOLATORE GENERALE

Approvazione: D.G.R. n°15-13-13798 del 02-11-04



## VARIANTE N°15

L.R.56/77 e s.m.i., art.17 VII comma

Il Sindaco

S. Viglione

Il Dirigente

Arch. G. Meineri

Il Segretario

Dott. B. Arnone Caruso

Il Resp. Serv. Urbanistica

Arch. M. Aimò

Data : agosto 2011

**PROGETTO**  
**P3.3/6**  
**Planimetria di Progetto**  
**Concentrico**  
**Scala 1 : 2000**

# LEGENDA DEI SIMBOLI GRAFICI

## DESTINAZIONI RESIDENZIALI

	<b>I.U.A.</b> - Perimetrazione della zona I.U.A., (Insediamenti Urbani aventi carattere Ambientale), (art.26 NTA)
	<b>BR.I</b> - Zona residenziale con capacità edificatoria esaurita (art.27 NTA)
	Edifici per i quali è prescritta la demolizione
	<b>BR.II/r</b> - Zona residenziale con capacità edificatoria esaurita comprese nel Piano di ampliamento "Rigotti" (art.27 NTA)
	<b>BR.II</b> - Zona residenziale consolidata di impianto unitario (art.28 NTA)
	<b>BR.II/p</b> - Insediamenti di edilizia pubblica (P)
	<b>BR.III</b> - Zona residenziale parzialmente consolidata (art.29 NTA)
	<b>BR.III/c</b> - Aree subordinate a concessione convenzionata (C)
	<b>BR.IV</b> - Zona residenziale consolidata di impianto rurale (art.30 NTA)
	<b>BR.IV/v</b> - In fascia di rispetto stradale (V)
	<b>BR.IV/t</b> - Sul territorio
	<b>BR.IV/e</b> - Entro il perimetro del centro abitato
	<b>BR.V</b> - Zona residenziale collinare in ambito urbano (art. 31 NTA)
	<b>VP</b> - Zona destinata a verde privato in ambito urbano (art. 32 NTA)
	<b>CR.I</b> - Zona residenziale di completamento edilizio (art. 33 NTA)
	<b>CR.I/c</b> - Aree subordinate a concessione convenzionata (C)
	<b>CR.II</b> - Zona residenziale di completamento urbanistico (art. 34 NTA)
	<b>CR.II/c</b> - Aree subordinate a concessione convenzionata (C)
	<b>CR.III</b> - Zona residenziale di nuovo impianto, (art. 35 NTA)
	<b>TR</b> - Zona di trasformazione a prevalente destinazione residenziale, (art. 36 NTA)

## ATTIVITA' ECONOMICHE

	<b>BC</b> - Zona destinata ad attività terziarie e commerciali in ambito urbano consolidato, (art. 37 NTA)
	<b>BM</b> - Zona destinata ad attività miste, artigianali e commerciali esistenti, (art. 38 NTA)
	<b>BI</b> - Zona destinata ad attività artigianali e produttive esistenti, (art. 39 NTA)
	<b>IC</b> - Zona destinata alla distribuzione di carburanti, (art. 40 NTA)
	<b>CC</b> - Zona destinata ad attività terziarie e commerciali di nuovo impianto, (art. 41 NTA)
	<b>CC/o</b> - Zona speciale destinata ad attività ricreative e commerciali di nuovo impianto, (art. 41 NTA)
	<b>DM</b> - Zona destinata ad attività miste artigianali e commerciali di nuovo impianto (art. 42 NTA)

## SERVIZI PUBBLICI

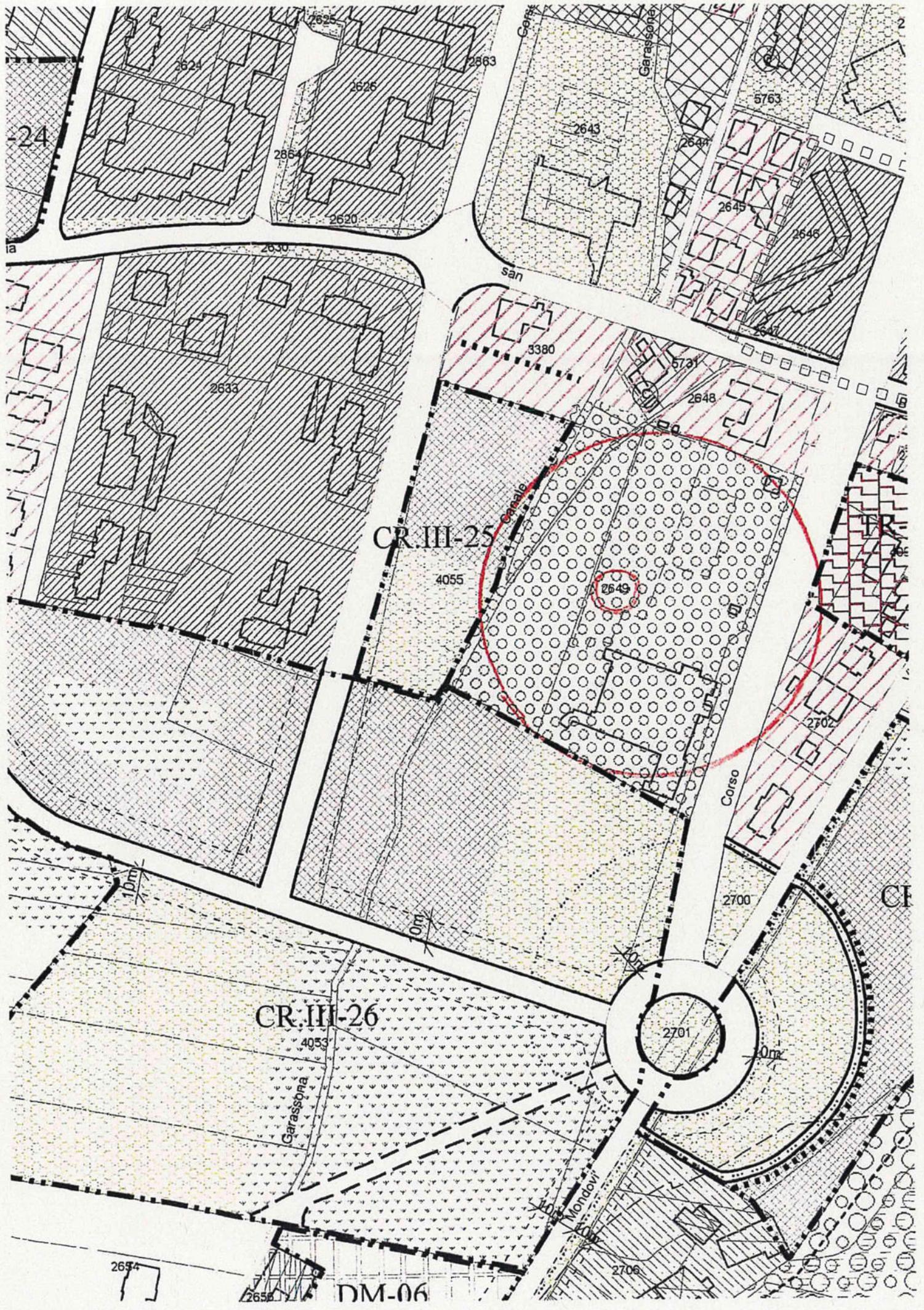
	<b>SP.I</b> - Zona destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale - art. 21 l.u.r. 56/77- (art.49 NTA)
	<b>SP.I/i</b> - Aree per l'istruzione
	<b>SP.I/a</b> - Aree per attrezzature di interesse comune
	<b>SP.I/v</b> - Aree per spazi pubblici, a parco, per l'arredo urbano, il gioco e lo sport
	<b>SP.I/p</b> - Aree per parcheggi pubblici
	<b>SP.I/pp</b> - Aree per servizi produttivi
	<b>SP.II</b> - Zona destinata a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale - art. 22 l.u.r. 56/77- (art.50 NTA)
	<b>SP.II/a</b> - Aree per attrezzature di interesse collettivo
	<b>SP.II/i</b> - Aree per attrezzature relative all'istruzione superiore dell'obbligo
	<b>SP.II/o</b> - Aree per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere
	<b>SP.II/p</b> - Aree per parchi pubblici, urbani e comprensoriali
	<b>SP.II/m</b> - Aree per attrezzature militari
	<b>SP.II/s</b> - Aree per lo svago e lo sport

## SIMBOLOGIE

	1234	Numerazione delle aree urbanistiche
	CR.II-2	Numerazione e classificazione delle aree soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo
		Perimetrazione delle aree sottoposte ad attuazione mediante Strumento Urbanistico Esecutivo
		Filo fisso di edificazione
		Viabilità in progetto prescritta
		Viabilità in progetto proposta
		Piste ciclabili e percorsi pedonali
		Collegamenti (funicolare, passerella, scalinate...)
		Depuratori
		Viale alberato prescritto
		Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale

## ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

		Addensamenti commerciali A1
		Addensamento commerciale A3
		Addensamenti commerciali A4
		Localizzazioni commerciali L1



-24

1a

CR.III-25

CR.III-26

DM-06

CI

2654

2658

2625

2663

2624

2625

2654

2620

2643

5763

2644

2645

2646

2630

2633

3380

5731

2648

4055

2649

2702

10m

10m

2700

2701

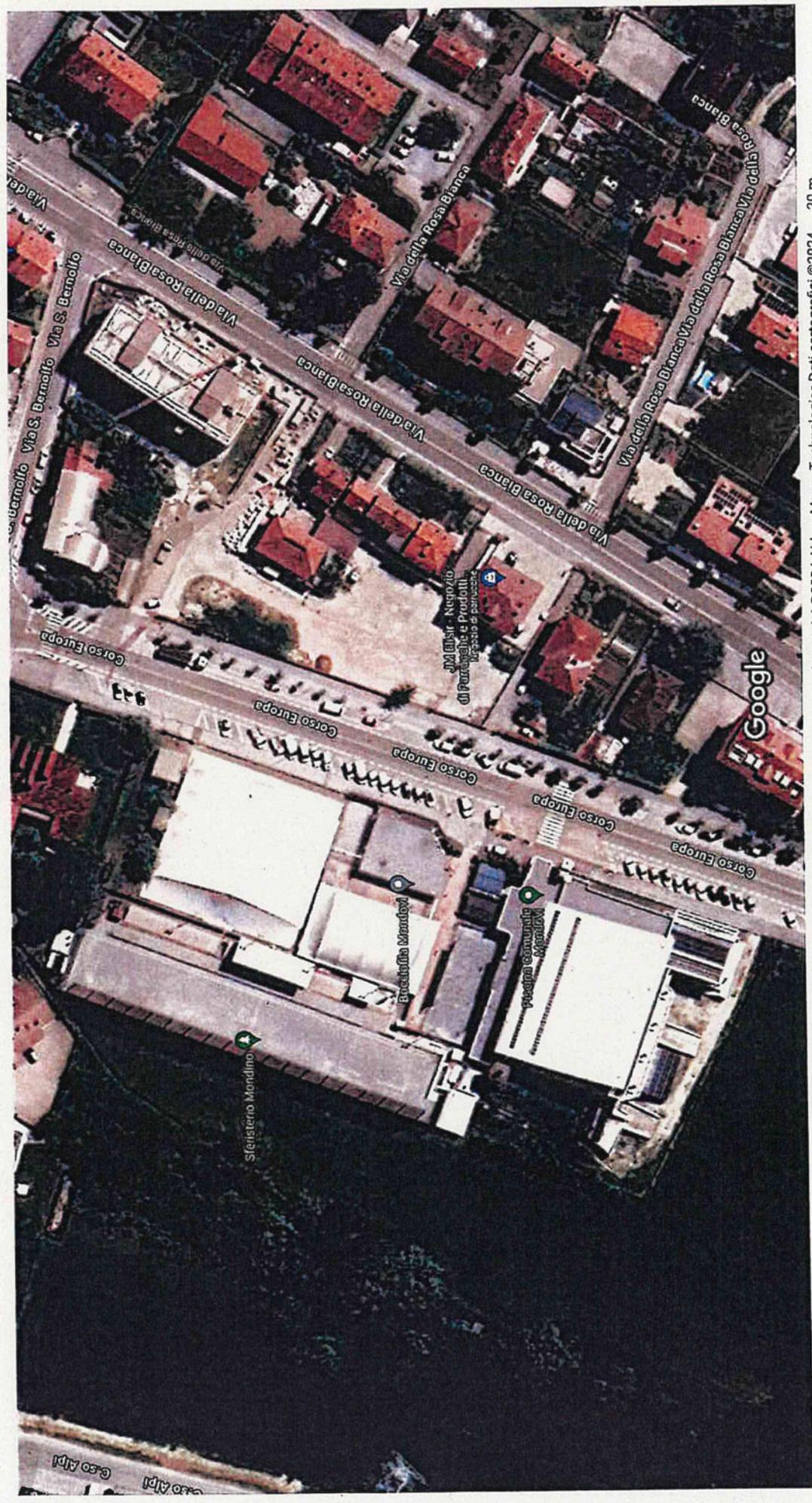
10m

Carassona

Mondovì

2706





COMUNE DI  MONDOVI'

PROVINCIA DI CUNEO

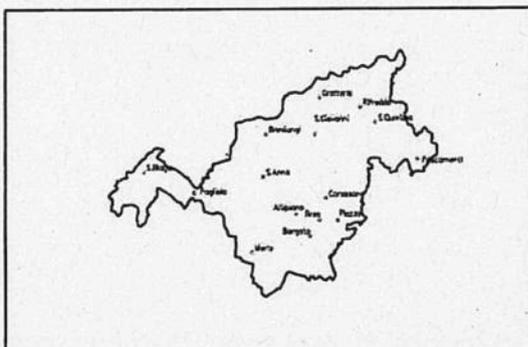
Legge Regione Piemonte del 5/12/1977 n. 56

# PIANO REGOLATORE GENERALE

Progetto preliminare: delibera del C.C. n.72 del 24-07-00

Progetto definitivo: delibera del C.C. n.63 del 05-10-01

Approvazione: D.G.R. n°15-13798 del 02-11-04



Progetto  
con

Franco Mellano  
Paolo Cavaglià  
Giorgio Sandrone

Il Sindaco  
Il Segretario comunale

Aldo Rabbia  
Luigi Mazzarella

Data: dicembre 2004

## P2.1

### NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Documento riportante le modifiche introdotte "ex officio" con la delibera di approvazione n.15-13798 del 02-11-04

**Art. 50 Prescrizioni per la zona destinata a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22 L.R. 56/77) - SPII**

Le aree comprese nella zona urbanistica SP.II riguardano le parti di territorio che il P.R.G.C. destina ad attrezzature di uso pubblico ai sensi dell'Art. 22 e dell'Art. 51, punto 3, della L.R. 56/77.

Tali aree sono individuate nelle tavole di progetto P3 con apposita simbologia grafica e con sigle che rimandano alla seguente classificazione di legge:

- 1) SP.II/i: aree per attrezzature relative all'istruzione superiore all'obbligo;
- 2) SP.II/o: aree attrezzate amministrative, socio-assistenziali, sanitarie, ospedaliere;
- 3) SP.II/p: aree per parchi pubblici urbani e comprensoriali.
- 4) SP.II/s: aree per lo svago e lo sport;
- 5) SP.II/a: aree per attrezzature di interesse collettivo;
- 6) SP.II/m: aree per attrezzature militari

Le aree urbanistiche del tipo SPII sono normate come segue:

- 1) SP.II/i:

In tali aree sono ammesse attrezzature per l'istruzione, culturali e assistenziali, ivi comprese le attrezzature e gli spazi compatibili con tali attività (attrezzature sportive, aree verdi, parcheggi, edifici per la custodia e per la ristorazione direttamente connessa agli impianti). Per tali aree le quantità edificabili non sono specificate dal P.R.G.C., ma disciplinate dalle relative leggi di settore, nel caso di interventi pubblici, e dalle relative convenzioni nel caso di interventi privati.

*OMISSIS*

- 4) SP.II/s:

In tali aree sono ammesse attrezzature e impianti per il tempo libero, lo sport e attrezzature connesse: aree verdi, parcheggi, impianti, edifici per la custodia, la manutenzione delle attrezzature, per la ristorazione (direttamente connessa agli impianti e senza accesso diretto verso l'esterno) ed il servizio all'utente. Per tali aree le quantità edificabili non sono disciplinate dal PRG

ma dalle leggi di settore con il limite del 20% del rapporto di copertura. L'intervento è prioritariamente riservato all'iniziativa pubblica; l'intervento privato è comunque ammesso ma subordinato a convenzionamento.

5) SP.II/a:

In tali aree sono ammesse attrezzature di interesse collettivo, servizi generali e di sicurezza pubblica, servizi culturali e assistenziali, ivi comprese le attrezzature e gli spazi compatibili con tali attività (, aree verdi, parcheggi, edifici per la custodia). Per tali aree le quantità edificabili non sono specificate dal P.R.G.C., ma disciplinate dalle relative leggi di settore, nel caso di interventi pubblici, e dalle relative convenzioni nel caso di interventi privati.

*OMISSIS*

Gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo nelle zone di tipo SP.II sono riservati in via principale alla pubblica Amministrazione ed gli enti istituzionalmente competenti previa acquisizione delle medesime. E' tuttavia ammesso, ove non diversamente e puntualmente prescritto, l'intervento diretto da parte degli operatori e dei proprietari privati di dette aree per la realizzazione delle opere che il P.R.G.C. prevede sulle stesse: in questo caso l'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione che regoli il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione delle opere realizzate.

Gli edifici esistenti su tali aree alla data di adozione del progetto preliminare, se in contrasto con le destinazioni d'uso commesse dal P.R.G.C., sono soggetti a soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo purché non comportanti cambiamenti di destinazione d'uso.

Fatta eccezione per l'area urbanistica SPII/p n. 5235 relativa alla "Riserva naturale speciale dell'Oasi di Crava-Morozzo", per la quale si rinvia integralmente alle disposizioni contenute nella sua legge istitutiva (L.R. n. 49 del 7/9/87) tutte le altre aree classificate come SPII analogamente alle aree SP.I, posseggono una capacità edificatoria propria da definirsi all'interno di una convenzione con la pubblica Amministrazione qualora l'attuazione sia demandata ad operatori privati.

Il dimensionamento di cui all'Art. 22, L.R. 56/77, è garantito dall'insieme delle previsioni contenute nelle Schede d'Area e da quelle indicate nelle Tavole di Progetto (P3).

Alcune aree della presente zona urbanistica (si confrontino gli elaborati P3 e gli elaborati AT3.7/1-11) ricadono in settori caratterizzati da "pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata", ovvero in Classe III, ai sensi della circolare regionale 7/LAP e della successiva "Nota Tecnica Esplicativa". In particolare le sottoelencate aree urbanistiche ricadono nelle seguenti classi geologiche di rischio:

– CLASSE 3b

Aree: 2504.

Per tutte le aree puntualmente richiamate devono essere applicate le limitazioni e le restrizioni di intervento edilizio, nonché di cambio di destinazione d'uso prescritte per ogni classe di appartenenza al successivo Art.64 delle N.T.A.

Per tutte le aree urbanistiche del tipo SP.II valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

## TITOLO II

### CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' E DEGLI USI DEL SUOLO

#### Art. 7 Classi delle attività e degli usi del suolo

Ai fini della disciplina delle destinazioni d'uso delle varie parti del territorio, di cui all'Art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i., negli articoli successivi sono definite le classi delle attività e degli usi con esse compatibili.

Dette classi sono assegnate alle zone e alle aree urbanistiche, in cui è suddiviso il territorio comunale, così come indicato al TITOLO IV.

Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente in atto alla data di adozione del progetto preliminare.

Sono ammessi riferimenti a date successive se oggetto di permessi edilizi maturati prima di tale data, ma aventi effetto sul territorio posteriormente alla medesima.

Nel caso non esistano attività in atto alla data di cui sopra, si farà riferimento all'ultima legittimamente esercitata o alle categorie catastali.

Ai soli fini della disciplina urbanistica degli interventi e delle aree si intende "cambio di destinazione d'uso" il passaggio da una ad un'altra classe o tra quelle stabilite dalla L.R. 19/99. Resta inteso che le classi e le sottoclassi definite agli articoli successivi definiscono specificazione di quelle indicate dalla legge citata.

L'insieme delle destinazioni d'uso consentite per ciascuna zona urbanistica non esaurisce ovviamente l'intero universo delle possibili attività che si potrebbe in futuro richiedere di insediare. Per quelle non direttamente comprese nella classificazione del Titolo II si dovrà di volta in volta provvedere a ricondurle per analogia, o con riferimento a specifici dispositivi di legge, a quelle previste espressamente dal piano. La prova di tale analogia è di competenza del richiedente, mentre all'Amministrazione comunale spetta il compito di verificarne ed accettarne la corrispondenza.

## Art. 11 Classe t: attività terziarie per la produzione e l'erogazione di servizi di interesse collettivo, pubblici e privati

Tale classe comprende le seguenti sottoclassi:

- sottoclasse t1: attività commerciali al dettaglio, comprendenti:
  - t1 1 : strutture di vendita e insediamenti per la distribuzione all'ingrosso;
  - t1 2: strutture di vendita, come definiti dal D.Lgs 114/98 e dalla LR 28/99 (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita) degli Indirizzi e criteri (del DCR n563 del 29/10/1999), mercati e pubblici esercizi;
  
- sottoclasse t2: attività direzionali, amministrative, uffici ecc., comprendenti:
  - t2 1 : attività di livello funzionale elevato, per sedi principali di Enti pubblici o privati, di società creditizie ed assicurative, di imprese ed aziende, ecc...;
  - t2 2: idem come t2.1, ma per sedi decentrate di Enti pubblici o privati, sportelli P.T., sportelli bancari ed assicurazioni, sezioni Vigili Urbani, Carabinieri e Vigilanza privata, studi professionali di qualunque tipo, agenzie immobiliari e turistiche, etc.;
  
- sottoclasse t3 : attività turistico ricettive, comprendenti:
  - t3 1 : attività di livello funzionale elevato, per alberghi, motels, ecc. di categorie superiori, eventualmente dotati di locali per congressi o per riunioni specializzate;
  - t3 1.1: attività ricettive all'aperto e con caratteristiche anche assistenziali;
  - t3 2 : attività di livello locale, prevalentemente ubicate in lotti a destinazione non specifica, per alberghi, pensioni, locande, ristoranti, ecc...;
  
- sottoclasse t4: attività culturali, di ricerca, ecc...; + DEST. A SERVIZIO DI USO PROPRIA
  
- sottoclasse t5: attività socio-assistenziali, sanitarie (pubbliche e private), per l'istruzione e per il culto (centri sociali, scolastici, sanitari, assistenziali, collegi, convitti, ecc...);
  
- sottoclasse t6: attività per lo spettacolo, sport e per il tempo libero comprendenti:
  - t6 1: cinema, teatri, auditorium, mostre, associazionismo socio-culturale e ricreativo scuole d'arte e di mestieri, attrezzature sportive ivi comprese le palestre per attività ricreative non agonistiche generalmente compatibili con tipologie edilizie residenziali;
  - t6 2: idem come t6 1, ma all'aperto, con prevalenza di spazi liberi non edificati, spazi di incontro e manifestazioni all'aperto (spettacoli, attività sportive, picnic, camping, luna park, ricreazione in ambiente naturale ecc...);DEST. DI USO PROPRIA
  
- sottoclasse t7: attività inerenti il rimessaggio di auto ed i parcheggi pubblici, privati o assoggettati ad uso pubblico;
  
- sottoclasse t8: attività di servizio erogate attraverso impianti tecnologici di rete autolavaggi, nonché impianti di erogazione del carburante in quanto conformi alla specifica normativa per la loro localizzazione ed esercizio.

SP.II/s

ART: 50 NTA

DESTINAZIONI  
D'USO AMMESSE  
TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4	
•							•		•		•		■		•	•	■						

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA										
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI			
				UNITA' IMMOBILIARI  EDIFICI INTERI				Senza cambio	inizio attività concessione				1	
SUE														
Con cambio	inizio attività concessione								1					
	SUE													
Senza cambio	inizio attività concessione							1	1	1	1			
	SUE												1	
Con cambio	inizio attività concessione							1	1		1			
	SUE											1	1	

Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77

**PRESCRIZIONI**

Rapporto massimo di copertura: 20% della superficie fondiaria  
 Tipologia edilizia: nel rispetto delle leggi e delle norme di settore  
 Altezza massima della costruzione: nel rispetto delle leggi e delle norme di settore.  
 Indice fondiario di superficie: ---  
 Indice territoriale di superficie: ---

1) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10mc); almeno il 40% della s.f. libera dovrà essere sistemato a verde.  
 Tutti gli interventi proposti da privati o da enti non istituzionali sono subordinati alla stipulazione di una convenzione che regolamenti la funzione dei servizi e l'eventuale assoggettamento ad uso pubblico dell'area

■ Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica.

## Art. 67 Derghe

Gli edifici per impianti tecnologici di modesta entità, con il limite di 15 mq o 50 mc, quali le centrali tecnologiche, le cabine di trasformazione dell'energia elettrica e quelli connessi alle reti di distribuzione dei servizi tecnologici, di carattere pubblico o di pubblico interesse, realizzati dagli enti istituzionalmente competenti, possono essere realizzati con concessione edilizia, anche in deroga alle prescrizioni di cui alle presenti norme ed agli altri elaborati del piano, per ciò che riguarda capacità edificabile, rapporto di copertura e distanza dai confini, fatti salvi i diritti dei terzi, in tutte le parti del territorio ed altresì nel rispetto dei vincoli degli altri di cui al Titolo IV delle presenti norme e dalla fascia di rispetto cimiteriale, la loro autorizzazione dovrà essere preventivamente verificata rispetto alla realtà ambientale ed alle funzioni proprie dell'area in cui si collocano al fine di salvaguardare entrambe le condizioni. La presenza di vincoli di tutela ambientale e paesaggistica costituisce fattore discriminante per l'individuazione di soluzioni alternative alla loro localizzazione.

Gli edifici così realizzati dovranno presentare tamponamenti in pietra, mattoni pieni a vista o muratura intonacata, tetto a falde con copertura in laterizio. La scelta tra pietra, mattone a vista o muratura intonacata spetta alla C.I.E. in funzione del contesto ambientale in cui la struttura si inserisce.

La realizzazione di tralicci, supporti ed ogni altra struttura funzionale all'installazione di impianti d'antenna per la trasmissione e ricezione di emissioni elettromagnetiche, seppur concedibili mediante concessione edilizia, non potranno essere localizzate in prossimità di aree densamente abitate e di edifici pubblici o privati in cui si svolgono servizi alle persone (scuole, sedi comunali, ASL, ecc.), nonché ottemperare a tutte le normative vigenti riguardo la sicurezza da emissioni di radiazioni. In particolare per le nuove installazioni di infrastrutture per telecomunicazioni, elettronica e per impianti radioelettrici si rimanda alle disposizioni dei decreti legislativi vigenti e delle procedure in esse previste nel rispetto delle prescrizioni regolamentari locali qualora presenti.

Nelle parti del territorio di categoria SP.I ed SP.II, di cui ai precedenti Artt. 49 e 50, gli edifici pubblici e di pubblico interesse realizzati dagli enti istituzionalmente competenti possono essere realizzati in deroga alle prescrizioni di cui alle presenti norme ed agli altri elaborati di piano; tale possibilità è consentita esclusivamente all'interno delle procedure previste dall'Art. 16 della L. 765/67 ovvero, per le opere di edilizia ospedaliera ed universitaria, nelle forme di cui all'Art. 3 della L. 1.6.1971 n. 291 e previa verifica di compatibilità con le esigenze di tutela e salvaguardia ambientale ed idrogeologica ed eventuale conseguente formazione di strumento urbanistico esecutivo (articolo 32 L.R. 56/77) per l'organica utilizzazione delle aree interessate e delle aree circostanti che ad esse debbano essere collegate per ragioni funzionali, ambientali o di semplice regolarità planimetria, fatto salvo sempre il diritto del Comune di dettare ulteriori prescrizioni ai sensi dell'art. 22 della L. 1150/42 e dell'articolo 8 della L. 765/67.

**DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001 , n. 380**

Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. (Testo A)

Vigente al : 4-7-2024

Parte I

ATTIVITÀ EDILIZIA

Titolo I

DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I

Attività edilizia

**Art. 3**

(L)

Definizioni degli interventi edilizi

(legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 31)

**1.** Ai fini del presente testo unico si intendono per:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi 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;
- b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non

comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il 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;

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi 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. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente

previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi **((degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142))** del medesimo codice, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture

ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti; (27)

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) gli "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.

**2.** Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

-----  
**AGGIORNAMENTO (27)**

Successivamente la Corte Costituzionale, con sentenza 9 giugno - 24 luglio 2015, n. 189 (in G.U. 1<sup>a</sup> s.s. 29/7/2015, n. 30), ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 41, comma 4, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 (Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia), convertito, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, della legge 9 agosto 2013, n. 98 (che ha modificato la lettera e.5), comma 1, del presente articolo).

**D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**

**Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia**

**Art. 14 (L) - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.  
*(comma così sostituito dall'art. 10, comma 1, lettera f), della legge n. 120 del 2020)*

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché le destinazioni d'uso ammissibili fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.  
*(comma modificato dall'art. 17, comma 1, lettera e), legge n. 164 del 2014, poi dall'art. 10, comma 1, lettera f), della legge n. 120 del 2020)*