

# COMUNE DI TITO

Provincia di Potenza

## Regolamento Urbanistico

Legge Regionale 11/08/1999 n. 23



*Elaborato: 7.01*

### Norme Tecniche di Attuazione

Modificate in attuazione della Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 01/08/2012 "Regolamento Urbanistico: esame osservazioni - provvedimenti e approvazione definitiva (art. 36 L.R. 23/1999)"

Arch. Vito GRIMALDI  
Studio Tecnico Via  
Acerenza, n. 29  
85100 – Potenza  
tel. 0971/36211

Ing. Gerardo OSTUNI  
Studio Tecnico Piazza del  
Seggio, n. 13  
85050 – Tito (PZ)  
tel. 0971/798682

Adozione: D.C.C. n. 50 del 22/12/2011 – Approvazione: D.C.C. n. 20 del 01/08/2012

Agosto 2012

... omissis ...

**PARTE SECONDA**  
**REGIMI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**  
**TITOLO III**  
**REGIMI D'INTERVENTO E D'USO**

**Art. 14 - Regimi d'uso**

**1** - Ai sensi della L.U.R. e del regolamento di attuazione della stessa, ogni area disciplinata dal R.U. è soggetta a **regimi d'uso**.

Le destinazioni d'uso previste dal R.U. sono articolate nelle seguenti quattro classi:

- b1)** Uso insediativo residenziale e relativi servizi (**R**);
- b2)** Uso produttivo, per la produzione di beni e servizi alle famiglie e alle imprese (**P**);
- b3)** Uso culturale e ricreativo per il tempo libero (**T**);
- b4)** Uso infrastrutturale o tecnico o tecnologico (**TN**).

Le classi sopra descritte sono ulteriormente distinte secondo il seguente prospetto:

***b1) Uso insediativo residenziale e relativi servizi (R)***

**R Residenziale**

(residenze permanenti, turistiche, collettive.);

**RS Residenziale e relativi Servizi**

(locali per affittacamere, case per vacanza, case per collettività, case per anziani, etc.);

***b2) Uso produttivo, per la produzione di beni e servizi alle famiglie e alle imprese (P)***

**PA Produttivo Artigianale**

**PA ART** (produzione artigianato artistico) scultori, vasai, etc.;

**PA S** (produzione artigianato di servizio) lab. Artigianali inf. a 150 mq di su);

**PA SI** (produzione artigianale di servizi di impatto) ambientale, carrozzieri, meccanici;

**PA AL** (produzione artigianale alimentare) lattai, panificatori, pasticceri, etc.;

**PI Produttivo Industriale**

Produzione industriale finalizzata alla lavorazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione di manufatti;

**PT Produttivo Turistico**

**PT RIC** Produzione turistica ricettiva (alberghi, residence, agriturismi, campeggi);

**PT RIS** Produzione turistica ristorativi (bar, ristoranti, etc.);

**PT SOC** Produzione turistica sociale (ostelli, colonie);

**PC Produttivo Commerciale**

**PC1** Produttivo commerciale di vicinato (piccole attività commerciali, edicole, sale giochi, con sup. di vendita non sup. 250 mq);

**PC2** Produttivo commerciale con media struttura di vendita (attività commerciali di vendita al dettaglio con sup. a 250 mq e inf. a 2500 mq);

**PC3** Produttivo commerciale con grande struttura di vendita (attività commerciale di vendita al dettaglio con sup. di vendita sup. a 2500 mq).

**PAT Produttivo Agro-Turistico**

**PAT1** Produttivo Agricolo (stalle, silos, ricoveri per macchine ed attrezzi, trasformazione di prodotti agricoli, commercializzazione di prodotti per aziende agricole);

**PAT2** Attività abitativa (Residenze di imprenditori agricoli e di addetti agricoli);

**PAT3** Attività agrituristiche (aziende agricole ed agrituristiche);

**PAT4** Aziende agricole varie (di tipo vivaistico, serre, etc.).

**PS Produzione Servizi**

**PS1** Mercati;

**PS2** Tabaccai, farmacie;

**b3) Uso culturale e ricreativo per il tempo libero (T)**

**AC Attrezzature Culturali** (Musei, biblioteche, sedi espositive, centri congressuali, centri di ricerca, etc.);

**AR** **A**ttrezzature **R**icreative e per il tempo libero (Teatri, cinema, locali di spettacolo, sale da ballo, discoteche, sale gioco, boowling, etc.);

**ASP** **A**ttrezzature **S**portive (Palestre, piscine, stadi, etc.);

**ASS** **A**ttrezzature **S**ocio **S**anitarie (Ospedali, ambulatori, cliniche, laboratori clinici, etc.)

**AP** **A**ttrezzature **P**ubbliche

**API** **A**ttrezzature **p**ubbliche di istruzione (asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media inf., scuole di istruzione secondarie, campus universitari, etc.);

**APAS** **A**ttrezzature **p**ubbliche **a**mmministrative e **s**ervizi (Municipi, sedi di polizia, vigili del fuoco, enti pubblici, servizi postali, etc.);

**APR** **A**ttrezzature **p**ubbliche di culto o religiose (chiese, associazioni religiose, etc.)

**APT** **A**ttrezzature **p**ubbliche produttive **t**erziarie (banche, istituti di credito, assicurazioni, etc.)

**b4) Uso infrastrutturale o tecnico o tecnologico (TN)**

**Attrezzature infrastrutturali tecniche-tecnologiche**

**TN** Attività e Attrezzature infrastrutturali tecniche e tecnologiche;

**TN1** Distribuzione fonti energetiche, gas, acqua, elettricità, etc.;

**TN2** Reti tecnologiche, reti fognarie, reti idriche, reti del gas, reti di pubblica illuminazione;

**TN3** Impianti ( discariche, riciclo, termodistruttori, etc.);

**TN4** Opere ed impianti per la tutela idrogeologica;

**TN5** Mobilità pedonale (percorsi ciclabili, pedonali);

**TN6** Mobilità equestre (piste, etc.);

**TN7** Mobilità meccanizzati (percorsi carrabili, parcheggi;

**TN8** Mobilità ferroviaria (stazioni, percorsi ferroviari, scali merce, etc.);

**TN9** Cimiteri;

**TN10** Attrezzature militari.

**2** - Ad ogni destinazione d'uso corrisponde la seguente quantità di parcheggi pubblici (P1) e privati (P2) in relazione alla superficie utile lorda (SUL).

	<b>P1</b>	<b>P2</b>
<b>R</b>	3mq/10mq SUL	1mq/10mq SUL
<b>RS</b>	3mq/10mq SUL	1mq/10mq SUL
<b>PA</b>	3mq/10mq SUL	3mq/10mq SUL
<b>PI</b>	3mq/10mq SUL	3mq/10mq SUL
<b>PT</b>	4mq/10mq SUL	3mq/10mq SUL
<b>PC</b>	2mq/10mq SUL	5mq/10mq SUL
<b>PAT</b>	3mq/10mq SUL	3mq/10mq SUL
<b>PS</b>	2mq/10mq SUL	2mq/10mq SUL
<b>AC</b>	2mq/10mq SUL	5mq/10mq SUL
<b>AR</b>	2mq/10mq SUL	5mq/10mq SUL
<b>ASP</b>	2mq/10mq SUL	5mq/10mq SUL
<b>ASS</b>	2mq/10mq SUL	5mq/10mq SUL
<b>AP</b>	2mq/10mq SUL	5mq/10mq SUL
<b>b4</b>	3mq/10mq SUL	2mq/10mq SUL

Per Parcheggio Pubblico (P1) si intende un'area di proprietà pubblica o di uso pubblico destinata alla sosta dei veicoli.

Per Parcheggio Privato (P2) si intende un'area di proprietà privata destinata alla sosta dei veicoli.

Per Superficie Utile Lorda (SUL) si intende la somma delle superfici lorde comprese entro il filo esterno delle murature, di tutti i livelli fuori terra degli edifici, nonché dei livelli anche parzialmente interrati che abbiano caratteristiche tali da poter conseguire a norma del Regolamento Edilizio di Tito, l'agibilità per la destinazione d'uso consentita.

### **Art. 15 - Regimi d'intervento e categorie d'intervento**

**1** - Ai sensi della L.U.R. in ogni area è consentito uno o più Regimi di Intervento.

Si definisce **regime** l'insieme delle norme che regolano una particolare attività o stato d'uso o previsione d'uso o stato giuridico di beni immobili; si definisce **intervento** un insieme di azioni correlate che determinano il mantenimento o cambiamento dello stato fisico o dello stato d'uso o dello stato di diritto di uno o più immobili, attraverso un insieme di operazioni urbanistiche e/o edilizie.

Ai sensi dell'art. 3 della L.U.R., del D.P.R. 380/01 (con gli aggiornamenti di cui al D.Lgs. 310/02), i regimi di intervento previsti nel R.U. sono articolati nelle seguenti tre classi:

- a1)** regime di conservazione,
- a2)** regime di trasformazione,
- a3)** regime di nuovo impianto.

Sono interventi edilizi di conservazione le azioni finalizzate al mantenimento e/o al restauro delle caratteristiche costitutive dell'immobile o dell'insieme di immobili oggetto d'intervento.

Sono interventi edilizi di trasformazione quelle azioni che determinano trasformazioni compatibili con le caratteristiche costitutive dell'immobile o dell'insieme d'immobili.

Sono interventi edilizi di nuovo impianto, gli interventi di trasformazione del territorio che si realizzano su aree parzialmente o totalmente inedificate e non dotate o dotate parzialmente di opere di urbanizzazione primaria.

Ad ogni regime di intervento possono corrispondere una o più categorie d'intervento secondo lo schema sotto indicato:

- a1)**
  - M.O.** Manutenzione Ordinaria
  - M.S.** Manutenzione Straordinaria
  - R.C.** Risanamento Conservativo
  - R** Restauro
  - RP** Ripristino
  
- a2)**
  - R.E.** Ristrutturazione Edilizia
  - AM** Ampliamento
  - D.R.** Demolizione e ricostruzione
  
- a3)**
  - R.U.** Ristrutturazione urbanistica
  - N.C.** Nuova Costruzione

Al regime di conservazione compete il fine di salvaguardare il patrimonio edilizio esistente, con maggior riguardo a quello di pregio architettonico ed ambientale.

La categoria di intervento prevalente è dunque quella del risanamento conservativo e del restauro.

Al regime di trasformazione compete il fine di adeguare il patrimonio edilizio esistente alle condizioni ottimali in relazione ai valori estetici, cromatici igienici, statici.

La categoria di intervento prevalente è dunque quella della ristrutturazione edilizia.

Al regime di nuovo impianto compete il fine di realizzare nuovi insediamenti o di adeguare quelli esistenti alle quantità minime di urbanizzazione primarie e secondarie.

La categoria di intervento prevalente è quella della ristrutturazione urbanistica.

La complessità di taluni insediamenti comporta una variegata disciplina di interventi da adeguare alle necessità contingenti.

Per tale motivo può succedere che in alcune aree si proponano più categorie di intervento.

Per tutte le categorie d'intervento ad eccezione di quelle relative al regime di nuovo impianto, l'attuazione del R.U. avverrà attraverso intervento diretto.

Gli interventi di **nuovi impianti**, che si avvarranno della categoria della Ristrutturazione Urbanistica dovranno necessariamente essere subordinati alla preventiva approvazione di Piani Attuativi (P.A.) di iniziativa pubblica o privata. Gli interventi indiretti sono prescritti nelle aree assoggettate ai Piani Attuativi (DUP).

**2 - Le categorie di intervento edilizio previste dal R.U. sono le seguenti:**

#### **M.O. Manutenzione Ordinaria**

**M.O. Manutenzione Ordinaria** (definita dall'art. 3 comma 1 lettera a) D.P.R. 380/01) – sono consentite opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici nonché la manutenzione e l'integrazione negli impianti tecnologici esistenti.

#### **M.S. Manutenzione Straordinaria**

**M.S. Manutenzione Straordinaria** (definita dall'art. 3 comma 1 lettera b) D.P.R. 380/01) - sono consentite opere di rinnovo e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici nonché la realizzazione e l'integrazione di servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

#### **R.C. Risanamento Conservativo**

**R.C. Risanamento Conservativo** (definita dall'art. 3 comma 1 lettera c) D.P.R. 380/01) - sono consentiti i lavori di conservazione degli edifici assicurandone la funzionalità mediante un'insieme sistematico di opere che, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali dello stesso, ne consentano destinazioni d'uso compatibili; Gli interventi relativi comprendono il consolidamento e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'edificio che non possono essere considerate stratificazioni storiche.

## **R. Restauro**

**R** Restauro (definita dall'art. 10 e 34 del D.Lgs 42/2004, art. 3 lett. c D.P.R. 380/01) - sono consentiti tutti i lavori finalizzati al restauro dell'edificio. Gli interventi di restauro costituiscono un insieme sistematico di opere volte a mantenere dell'immobile, l'integrità materiale, assicurandone la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale finalizzato alla eliminazione o alla minimizzazione del rischio sismico. Esso in definitiva è inteso come un intervento finalizzato ad assicurare materialmente e culturalmente la durata del bene.

Questa categoria d'intervento si applica obbligatoriamente ai beni culturali di cui al titolo 1 del D.Lgs 42/2004).

## **RP. Ripristino**

Il Ripristino ha lo scopo di ricostruire gli edifici perduti, a partire dalle rovine dei medesimi edifici e/o passando attraverso la demolizione di un edificio moderno incongruo. Esso può riguardare interventi su edifici di carattere monumentale; su edifici moderni ma con caratteri di estrema fatiscenza.

## **R.E. Ristrutturazione Edilizia**

**R.E.** Ristrutturazione Edilizia (definita dall'art. 3 comma 1 lettera d) D.P.R. 380/01) – gli interventi riguardano la trasformazione di un edificio mediante un insieme sistematico di opere che possono modificarlo sostanzialmente;

Gli interventi relativi comprendono la sostituzione, l'eliminazione e la modifica di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

Rientra nell'intervento di ristrutturazione edilizia quello di demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato identico per sagoma, superficie utili, area di sedime e caratteristiche dei materiali, fatte salve le sole innovazioni necessarie all'adeguamento alla normativa antisismica.

La ristrutturazione edilizia può dar luogo a modifica o spostamento delle strutture portanti e dei solai, all'accorpamento o suddivisione delle unità immobiliari alla variazione della loro forma e dimensione purché nell'ambito dell'edificio e alla variazione delle altezze d'interpiano.

Rientra nel tipo di intervento edilizi il recupero dei sottotetti ad uso abitativo e l'utilizzo dei piani seminterrati ed interrati all'uso terziario - commerciale ai sensi della legge regionale n. 8/2002.

## **AM. Ampliamento**

**AM.** Ampliamento- Gli interventi di ampliamento determinano un incremento della superficie utile e del volume.

Sono da considerare ampliamento anche le sopraelevazioni.

L'intervento di ampliamento può essere consentito in attuazione delle norme contenute nel presente regolamento urbanistico, oltrechè dai disposti della Legge Regionale 7/08/2009 n. 25 (misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente).

#### **D.R. Demolizione Ricostruzione**

**D.R.** Demolizione Ricostruzione - Gli interventi di demolizione ricostruzione sono quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio preesistente attraverso la demolizione dello stesso e la sua ricostruzione in sito alle condizioni e secondo le norme previste dal presente Regolamento Urbanistico.

#### **R.U. Ristrutturazione Urbanistica**

**R.U.** Ristrutturazione Urbanistica (definita dall'art. 3 comma 1 lettera f) D.P.R. 380/01) – gli interventi riguardano opere di sostituzione del tessuto urbano preesistente con un tessuto urbano di nuovo impianto.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono sempre condizionati dalla preventiva approvazione di Piani Attuativi. Sono dunque da considerare interventi indiretti che si legittimano solo previa approvazione del Piano Particolareggiato relativo. Con l'intervento di Ristrutturazione Urbanistica si possono individuare per l'area interessata nuovi regimi urbanistici e nuovi regimi d'uso.

#### **N.C. Nuova Costruzione**

**N.C.** Nuova Costruzione- Con intervento diretto ovvero previo ottenimento del titolo abilitativo sono consentiti interventi di nuova costruzione definiti dalla lettera e art. 3 D.P.R. 380/01.

Gli **interventi di nuova costruzione** sono:

- 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 l' installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi potenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano con 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.

*... omissis ...*

... omissis ...

**Art. 17.8 - DUP B1b – Demolizione e ricostruzione edifici pubblici (Scuola materna)**

Scendendo da Via Fontanelle, un poco sotto l'edificio della Scuola Elementare, si dispone la Scuola Materna di Tito.

L'edificio, data sua vetustà, dovrà essere demolito.

L'area di sedime che si renderà disponibile, che è di circa 4000 mq, sarà utilizzata prevalentemente per la realizzazione di parcheggi pubblici e privati attraverso l'utilizzo di strumenti finanziari tipo "project Financig" di cui si avverte la necessità.

A tale scopo nell'area potranno essere realizzate volumetrie, in aggiunta a eventuali volumetria per parcheggi multipiano, da destinare ad attività terziarie, di servizio, e residenziali per una quantità di volume non superiore a quella dei corpi di fabbrica demoliti, incrementati del 30%, e per un'altezza non superiore a quella dei corpi di fabbrica preesistenti, anch'essa incrementata del 30%.

Per le ricostruzioni nelle zone B1b valgono le seguenti norme

Indice di fabbricabilità fondiario massimo per volumi commerciali e di servizio	Pari al volume dei corpi di fabbrica preesistenti da demolire + 30 %
Distanza strade	5,0 mt
Distanza dei fabbricati	10,0 mt
Distanza dai confini	5,0 mt
Altezza massima	Non superiore all'altezza dei corpi di fabbrica preesistenti da demolire incrementata del 30%

I volumi per la realizzazione dei parcheggi pubblici e privati non sono da computare nel volume massimo da destinare ad attrezzature commerciali e di servizio;

- le modalità e i tempi per la realizzazione dell'intervento nella zona B1b saranno decisi dall'Amministrazione Comunale che sarà dunque libera di definire ogni clausola che riterrà più vantaggiosa per il conseguimento dell'interesse pubblico;
- la realizzazione dell'intervento potrà dunque avvenire o direttamente a cura del Comune, con fondi propri, oppure facendo ricorso a privati attraverso un bando pubblico che legherà le parti e i loro reciproci rapporti con apposita convenzione.

**1** - Regimi d'uso:

b1 (R RS)

b2 (PT RIS PT RIC) (PC1 PC2) (PS2)

b3 (AC AR ASS) (APAS APT)

b4 (TN7)

**2** - Regimi d'intervento: a3 (RU NC)

**3** - Attuazione: l'edificazione nel DUP B1b – Demolizione e ricostruzione edifici pubblici (Scuola materna), è subordinata all'approvazione di un progetto **Planovolumetrico** redatto sulla base della normativa e dei parametri perequativi previsti dal RU ed ulteriormente specificati nella convenzione da stipulare tra Comune e proprietari attuatori.

*... omissis ...*