



Regolamento Edilizio

Norme di Principio

Titolo I

OBIETTIVI DEL RE

Articolo 1	Obiettivi	2
Articolo 2	Autonomia normativa	2

Titolo II

PRINCIPI

Articolo 3	Competenze	2
Articolo 4	Principi	3
Articolo 5	Rapporti tra Settori dell'Amministrazione comunale	3
Articolo 6	Organi consultivi	3
Articolo 7	Soggetti pubblici e privati coinvolti nel processo edilizio	3

Titolo III

DEFINIZIONI DEGLI OGGETTI EDILIZI, PARAMETRI E INTERVENTI

CAPO I

Oggetti edilizi

Articolo 8	Definizioni	5
------------	-------------	---

CAPO II

DEFINIZIONE ED APPLICAZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI

SEZIONE I

Definizioni

Articolo 9	Superficie Territoriale (St)	5
Articolo 10	Superficie Fondiaria (Sf)	6
Articolo 11	Superficie utile (Su) e superficie accessoria (Sa)	6
Articolo 12	Superficie accessoria (Sa)	6
Articolo 13	Superficie di tettoie e silos	7

Articolo 14	Ulteriori specificazioni, relative alla misurazione di superficie utile (Su) e superficie accessoria (Sa), comuni a tutte le funzioni	7
Articolo 15	Specificazioni relative alle superfici esistenti	8
Articolo 16	Intervento di recupero dei volumi esistenti (REV)	9
Articolo 17	Ampliamenti "una tantum"	9
Articolo 18	Volume totale (Vt) e volume utile (Vu)	10
Articolo 19	Altezza utile dei vani	10
Articolo 20	Superficie di vendita (Sv)	10
Articolo 21	Sagoma planivolumetrica (o fondamentale)	10
Articolo 22	Altezza di ciascuna fronte di fabbricato (Hf)	10
Articolo 23	Area di sedime	11
Articolo 24	Superficie coperta (Sc)	11
Articolo 25	Rapporto massimo di copertura (Q)	11
Articolo 26	Superficie verde con permeabilità profonda	11
Articolo 27	Piani	11

SEZIONE II

Distanze e altezze

Articolo 28	Calcolo delle distanze	12
Articolo 29	Distanze minime dai confini di proprietà e dalle zone a destinazione pubblica	12
Articolo 30	Distanze minime dalle strade	12
Articolo 31	Distanze minime dalle strade fuori dal centro abitato	13
Articolo 32	Distanze minime dalle strade in centro abitato	13
Articolo 33	Distanze minime dalla ferrovia	14
Articolo 34	Distanze minime tra edifici	14
Articolo 35	Deroghe alle distanze	15
Articolo 36	Diritti dei terzi	16

SEZIONE III**Potenzialità edificatoria delle aree**

Articolo 37	Potenzialità edificatoria delle aree	16
-------------	--------------------------------------	----

CAPO III**Interventi**

Articolo 38	Definizione degli interventi	16
Articolo 39	Manutenzione ordinaria (RE1)	17
Articolo 40	Manutenzione straordinaria (RE2)	17
Articolo 41	Restauro scientifico, restauro risanamento conservativo, adeguamento funzionale (RE3)	18
Articolo 42	Ristrutturazione edilizia (RE4)	19
Articolo 43	Ristrutturazione urbanistica	19
Articolo 44	Cambio della destinazione d'uso (CD)	19
Articolo 45	Cambio della destinazione d'uso senza opere	20
Articolo 46	Nuova costruzione (NC)	20
Articolo 47	Depositi di materiali a cielo aperto	20
Articolo 48	Scavi e reinterri	20
Articolo 49	Demolizioni e opere di demolizione	20
Articolo 50	Interventi per manufatti stagionali	20
Articolo 51	Opere di arredo urbano	21

Articolo 56	Parcheggi pertinenziali (articolo 9 Legge 122/89)	23
Articolo 57	Altre tipologie di Parcheggi	23
Articolo 58	Disciplina del verde	24
Articolo 59	Verde di urbanizzazione primaria (V1)	24
Articolo 60	Verde di urbanizzazione secondaria (V2)	24
Articolo 61	Verde privato di vicinato (V3)	24

SEZIONE II**Destinazioni d'uso**

Articolo 62	Criteri generali relativi agli usi	24
Articolo 63	Criteri generali relativi al cambio di destinazione d'uso degli immobili	25
Articolo 64	Realizzazione e cessione degli standard P1 e V1	25
Articolo 65	Monetizzazione degli standard P1 e V1	26
Articolo 66	Funzioni e usi	26
Articolo 67	Funzione abitativa (A)	27
Articolo 68	Funzione terziaria (B)	27
Articolo 69	Funzione produttiva (C)	30
Articolo 70	Funzione ricettiva (D)	31
Articolo 71	Funzione agricola (E)	32

Titolo IV**DESTINAZIONI D'USO
E RELATIVE DOTAZIONI****SEZIONE I****Dotazioni di parcheggi e verde**

Articolo 52	Disciplina dei parcheggi	22
Articolo 53	Parcheggi di urbanizzazione primaria (P1)	22
Articolo 54	Parcheggi di urbanizzazione secondaria (P2)	22
Articolo 55	Parcheggi e autorimesse a servizio esclusivo degli edifici (P3)	22

Titolo V**REQUISITI TECNICI
DELLE OPERE EDILIZIE****CAPO I****Definizioni e contenuti**

Articolo 72	Organismo edilizio e relazioni funzionali	33
Articolo 73	Requisiti e famiglie di requisiti	33
Articolo 74	Contenuti dei requisiti cogenti Schede tecniche	33
Articolo 75	Applicazione dei requisiti	36
Articolo 76	Livello di applicazione dei requisiti	36
Articolo 77	Norme di settore	36

Titolo VI

AMBIENTE URBANO E QUALITÀ DELL'ABITARE

CAPO I

Prescrizioni per gli interventi sugli edifici classificati dal PRG

Articolo 78	Oggetto della tutela	37
Articolo 79	Criteri metodologici generali	37

SEZIONE I

Prescrizioni comuni agli edifici di categoria 1a, 1b e 2a

Articolo 80	Abbaini e lucernari	38
Articolo 81	Coperture	38
Articolo 82	Comignoli, canne fumarie, torrini esalatori e ascensori	38
Articolo 83	Sporti e aggetti di gronda	39
Articolo 84	Canali di gronda e pluviali	39
Articolo 85	Antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile.	39
Articolo 86	Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici.	39
Articolo 87	Composizione architettonica e finitura delle facciate	39
Articolo 88	Serramenti esterni	40
Articolo 89	Insegne ed elementi di facciata	41
Articolo 90	Impianti tecnologici di facciata	41
Articolo 91	Cortili e giardini storici	42

SEZIONE II

Prescrizioni specifiche per tipologie di edifici

Articolo 92	Edifici di valore storico architettonico (1a – 1b)	43
Articolo 93	Edifici di valore storico – culturale e testimoniale (2a)	44
Articolo 94	Edifici di valore storico – culturale e testimoniale (2b)	45

Articolo 95	Edifici di valore storico testimoniale con originaria destinazione agricola (classificati dal PRG 1a, 1b, 2a, 2b)	45
-------------	---	----

CAPO II

Norme generali per la corretta ambientazione e la salvaguardia dell'ambiente urbano

SEZIONE I

Prescrizioni per le opere esteriori ai fabbricati (qualità e sicurezza)

Articolo 96	Criteri generali	46
Articolo 97	Elementi che aggettano dalle facciate	46
Articolo 98	Portici e marciapiedi	47
Articolo 99	Aperture dei sotterranei verso strada	48
Articolo 100	Illuminazione di strade, portici e passaggi privati	48
Articolo 101	Elementi di pregio - mostre ed insegne	48

SEZIONE II

Disposizioni per la toponomastica

Articolo 102	Numero civico dei fabbricati	48
Articolo 103	Numerazione interna	49
Articolo 104	Targhe collocate sui fabbricati	49

CAPO III

Norme generali per la tutela del verde in rapporto con gli interventi edilizi

Articolo 105	Oggetto e finalità	49
Articolo 106	Campo di applicazione	49
Articolo 107	Alberature	49
Articolo 108	Riassetto di aree verdi	50
Articolo 109	Realizzazione di opere edili private	50
Articolo 110	Danneggiamenti delle alberature in rapporto con gli interventi edilizi	50
Articolo 111	Reimpianti coattivi	51

Articolo 112 Aree e volumi di pertinenza	51	Articolo 123 Tolleranze costruttive	57
Articolo 113 Prescrizioni per la realizzazione di progetti edilizi e scelta delle specie vegetali	51	Articolo 124 Sanzioni amministrative pecuniarie per violazioni del presente regolamento	57
Articolo 114 Potenzialità edificatoria delle aree verdi	52	Articolo 125 Entrata in vigore	57
Articolo 115 Opere pubbliche e interventi sul verde pubblico	52	Articolo 126 Disposizioni transitorie	58

Titolo VII

PROCESSO EDILIZIO

CAPO I

Gestione del processo edilizio

Articolo 116 Compiti del Comune nel processo edilizio	53
---	----

Titolo VIII

COMPETENZE DEGLI ORGANI

Articolo 117 Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio: definizione e compiti	54
Articolo 118 Composizione e nomina	54
Articolo 119 Dichiarazione d'indirizzi di qualità architettonica e urbana	55

Titolo IX

NORME TRANSITORIE E FINALI

Articolo 120 Autotutela dell'Amministrazione	56
Articolo 121 Cessione della capacità edificatoria	57
Articolo 122 Prescrizione di abusi edilizi minori	57



Regolamento Edilizio

Norme di Principio

Titolo I

OBIETTIVI DEL RE

Articolo 1

Obiettivi

Il Regolamento individua gli obiettivi da perseguire in materia edilizia ed urbanistica, nel rispetto dei principi di semplificazione normativa, del decentramento dei livelli di decisione, della semplificazione amministrativa, nonché i principi di cui al successivo Titolo II.

Titolo II

PRINCIPI

Articolo 2

Autonomia normativa

Il Comune esercita la potestà regolamentare nelle materie oggetto del presente Regolamento in osservanza dei principi legislativi che costituiscono limite inderogabile per l'autonomia normativa.

Articolo 3

Competenze

1. Nel processo edilizio, così come definito dal successivo articolo 4 comma 3 delle presenti "norme di principio", sono coinvolte ed integrate le attività di soggetti privati, dei soggetti che esercitano funzioni di pubblico servizio, pubblica necessità, nonché coloro che esplicano funzioni pubbliche, secondo quanto stabilito dall'ordinamento giuridico¹.

2. In particolare, il Comune esercita le

seguenti funzioni in materia edilizia:

a) emana gli atti a contenuto normativo e generale, nonché le disposizioni di dettaglio;

b) svolge il compito di verifica e di vigilanza sulla conformità del processo edilizio alle norme urbanistico-edilizie nazionali e locali;

c) facilita l'attività degli attori del processo edilizio anche in sede di accordi procedurali e di conferenza dei servizi;

d) promuove il coordinamento tra i soggetti pubblici e privati, anche in relazione alla sottoscrizione di accordi e protocolli, secondo i principi di semplificazione di cui alla legge ed al presente Regolamento;

e) garantisce il periodico aggiornamento delle norme istituendo a tale scopo una commissione di monitoraggio sull'applicazione della normativa, con il compito di elaborare anche proposte di revisione delle norme stesse e della loro applicazione;

f) garantisce l'informazione secondo quanto previsto dal presente Regolamento e dalle altre disposizioni vigenti in materia di diritto di informazione dei cittadini;

g) promuove secondo quanto previsto dall'ordinamento l'erogazione di servizi di consulenza tecnica ed amministrativa, d'intesa e secondo la richiesta da parte dei professionisti;

h) ispira la propria azione amministrativa ai principi di cui al successivo articolo 4 delle presenti "norme di principio".

3. La Giunta determina con proprio atto le "norme di dettaglio" del presente Regolamento. Tali disposizioni sono parte integrante del Regolamento Edilizio.

1) L'espressione è molto ampia per ricomprendere, secondo il principio di sussidiarietà, i soggetti che cooperano al processo edilizio, con particolare riferimento ai soggetti appartenenti agli ordini professionali.

4. Restano di competenza del Direttore le “*disposizioni tecnico organizzative*” relative alla modulistica, alla gestione dell’informazione, al raccordo con gli altri Settori comunali, ai criteri per l’effettuazione dei controlli nonché ad ogni altro aspetto di carattere organizzativo e gestionale.

Articolo 4

Principi

1. L’attività amministrativa disciplinata dal presente Regolamento è improntata ai seguenti principi:

- a) sussidiarietà ed integrazione delle attività pubbliche e private;
- b) valorizzazione e formazione delle conoscenze professionali pubbliche e private;
- c) ragionevolezza e proporzionalità dell’azione amministrativa;
- d) tutela dell’affidamento del privato;
- e) semplificazione ed economicità dell’azione amministrativa, anche nell’esercizio dei poteri di autotutela;
- f) conservazione dell’atto amministrativo, anche attraverso la modifica dei contenuti dell’atto che non siano incidenti sulla struttura del medesimo;
- g) valorizzazione dell’autocertificazione quale strumento privilegiato dell’azione amministrativa;
- h) competenza e distinzione tra attività di indirizzo politico ed attività amministrativa di attuazione;
- i) sviluppo, potenziamento e fruibilità della rete civica informatica a favore dei cittadini e dei professionisti finalizzata alla semplificazione del procedimento, anche nelle sedi decentrate pubbliche e private;
- j) potenziamento delle informazione ai cittadini ed alle categorie economiche e professionali.

2. Le disposizioni del presente Regolamento sono applicate secondo i principi previsti dal comma 1.

3. Per “processo edilizio”, ai fini del presente Regolamento si intende l’insieme di tutte le attività preordinate alla trasformazione strutturale e funzionale del territorio, naturale ed edificato, che inizia con l’accertamento della fattibilità dell’opera e si conclude con le verifiche

finali sull’intervento effettuato.

4. I controlli e la vigilanza sull’attività edilizia vengono effettuati secondo gli indirizzi del Consiglio Comunale, gli orientamenti espressi dalla Giunta, i criteri fissati con determinazione dirigenziale. Il Consiglio può richiedere la presentazione di relazioni periodiche in ordine allo svolgimento e agli esiti dell’attività stessa.

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

Articolo 5

Rapporti tra Settori

dell’Amministrazione comunale

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

Articolo 6

Organi consultivi

Il Comune si avvale della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio in materia urbanistica ed edilizia, di cui al successivo articolo 117, in relazione al profilo della valutazione estetica, morfologica, della qualità urbana e architettonica delle opere e del loro inserimento nel contesto urbano, naturale e paesaggistico, secondo quanto disposto dal presente Regolamento.

Articolo 7

Soggetti pubblici e privati coinvolti nel processo edilizio

1. I soggetti che attuano, secondo le indicazioni del presente Regolamento, la trasformazione strutturale e funzionale del territorio e

dell'edificato sono i protagonisti del processo edilizio, individuato nell'articolo 4 comma 3.

2. Nel processo edilizio intervengono anche i soggetti esercenti servizi di pubblica necessità, fra i quali il/i progettista/i, i tecnici rilevatori, il direttore lavori, pubblici ufficiali.

3. I soggetti di cui al comma 2 svolgono le competenze attribuite dalla legge, dal Regolamento, dagli atti generali e convenzionali anche definiti d'intesa con gli ordinamenti professionali.

4. Nella gestione del processo edilizio il Comune si avvale delle Aziende pubbliche e

private aventi compiti di natura tecnica, strumentali e di consulenza, ed in particolare le aziende sanitarie, l'agenzia regionale per l'ambiente e gli altri soggetti indicati dalla legge e dal Regolamento.

5. Il Comune esercita poteri di direttiva e di coordinamento nei confronti dei soggetti di cui al precedente comma 4, nonché promuove la collaborazione con le Pubbliche Amministrazioni competenti nel processo edilizio e ne garantisce la partecipazione secondo quanto stabilito dalla legge e dal Regolamento.

Titolo III

DEFINIZIONI DEGLI OGGETTI EDILIZI, PARAMETRI E INTERVENTI

CAPO I

Oggetti edilizi

Articolo 8

Definizioni

1. Per UNITÀ IMMOBILIARE si intende la più elementare aggregazione di vani edilizi ordinariamente coincidente con la partizione catastale, avente caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale.

2. Per EDIFICIO si intende un fabbricato avente autonomia strutturale e funzionale ed individuato da uno o più numeri civici.

3. Per ORGANISMO EDILIZIO² si intende un'unità immobiliare o 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.

- a) 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 aperti o chiusi.
- b) All'organismo edilizio possono essere

associate PERTINENZE, relative alla singola unità immobiliare oppure comuni a più unità immobiliari. Tali pertinenze possono essere aperte o chiuse.

4. Per ISOLATO si intende un complesso di edifici circondato da strade;

5. Per EDIFICIO ESISTENTE o porzione di edificio si intende quello legittimamente realizzato entro la data di entrata in vigore delle presenti norme e per il quale sia stata comunicata la fine lavori.

CAPO II

DEFINIZIONE ED APPLICAZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI

SEZIONE I

Definizioni

Articolo 9

Superficie Territoriale (St)

Per superficie territoriale, alla quale applicare l'indice di utilizzazione territoriale Ut, si intende la superficie complessiva di un'area a destinazione omogenea di zona (comparto di attuazione), sulla quale il PRG si attua mediante intervento urbanistico preventivo (PP). Tale area è comprensiva della superficie fondiaria (Sf) e delle aree per opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2), nonché di eventuali aree di rispetto o destinate a opere di urbanizzazione generale, siano esse esistenti o di progetto.

2) Organismo edilizio di cui al titolo V "Norme di Principio" Regolamento Edilizio

Articolo 10

Superficie Fondiaria (Sf)

Per superficie fondiaria, alla quale applicare l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf), si intende la superficie suscettibile di edificazione diretta, risultante dalla superficie territoriale (St) con la detrazione delle superfici per opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2) e di altre eventuali superfici di cui all'articolo precedente.

Articolo 11

Superficie utile (Su) e superficie accessoria (Sa)

1. Le definizioni di Su ed Sa di cui ai punti e agli articoli successivi valgono ai fini della verifica della potenzialità edificatoria di un lotto.

2. La Su è la superficie che determina la variazione del carico urbanistico e comprende le parti degli edifici utilizzate per le funzioni fondamentali dell'attività che in esse si svolge.

3. La Su è assunta come riferimento nella definizione dell'indice di utilizzazione previsto dal PRG.

4. La Superficie utile esistente (Sue) è la superficie utile legittimamente esistente su un lotto derivante dall'attuazione di titoli edilizi.

5. Su e Sa vengono misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

6. Si definisce Su la superficie di pavimento di tutti i piani di un edificio, misurata come sopra e al netto delle superfici accessorie.

7. La Sa è la superficie destinata ad accessori e servizi che contribuisce a migliorare la qualità dell'abitare o la fruizione degli insediamenti senza aumentare il carico urbanistico.

8. Sia nel conteggio della Sa che nel conteggio della Su si considerano computabili solo le superfici relative a vani e a spazi aventi altezza superiore o uguale a ml 1,80 di cui all'articolo 19 successivo.

Articolo 12

Superficie accessoria (Sa)

1. La Sa è determinata, in relazione alle diverse funzioni, dalla capacità edificatoria dei singoli lotti o dalla Su esistente.

2. Si definisce in particolare Sa la superficie

di pavimento delle seguenti parti degli edifici, destinate ad accessori e servizi :

- Vani e spazi di uso comune condominiale (porticati, privati e/o di uso pubblico e pilotis posti al piano terra, androni di ingresso, vani scala e vani ascensore esterni alle unità immobiliari interrati e non, tettoie per ricovero auto e bici e altri locali di uso comune); cantine; locali per impianti tecnologici (centrali termiche, idriche, di climatizzazione, cabine elettriche, locali per contatori elettrici, ecc.); soffitte e locali di uso comune a stretto servizio della funzione. Per il vano scala e l'ascensore si considera la superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso; per le scale che eccedono il vano, si considera la relativa proiezione.

- Autorimesse pertinenziali, singole o comuni, fuori terra, entro terra e a tettoia, con relativi spazi di manovra (corselli e rampe se coperti).

- Balconi, terrazze e logge. Le logge coperte e aperte su un solo lato vengono computate nella Sa qualora la profondità sia uguale o inferiore a ml 1,80. Nel caso la profondità superi i ml 1,80 la parte eccedente viene considerata Su.

- Percorsi pedonali coperti

- Altri vani accessori posti all'interrato che non comportino comunque la presenza continuativa di persone in attività lavorativa o di riposo.

- Depositi e archivi, solo se interrati e pertinenziali, e non destinati alla funzione principale.

3. I vani di cui al comma 2 se interrati, sono da considerarsi sempre Sa.

4. Sono da considerarsi Sa i vani di cui al punto 2 posti ai piani seminterrati, terra e sottotetto solo se collegati esclusivamente alle parti comuni e con altezza (h) inferiore o uguale a ml 2,40 e con caratteristiche tipologiche di accessorio (aperture con caratteristica di luce avente bancale non inferiore a ml 1,60 dal piano di calpestio e non dotati di bagni, balconi, terrazze in falda, ecc.); uniche eccezioni ammesse sono gli androni di ingresso, le scale e la sale condominiali. Nelle tipologie abitative con unica unità immobiliare le superfici accessorie sono esclusivamente autorimesse e cantine, quest'ultime con le caratteristiche di cui sopra con esclusione del collegamento alle parti comuni

ma con accesso esclusivo dall'esterno dell'unità abitativa. Di conseguenza gli stessi vani collocati a piani diversi da quelli interrati, seminterrati, terra e sottotetto sono da considerarsi Su.

5. La Sa complessiva di cui ai precedenti punti potrà avere la seguente estensione massima:

a) funzione produttiva:

- fino al 20% della Su se realizzata ai piani sottotetto, terra, seminterrato o all'interrato se realizzata all'esterno dell'area di sedime dell'edificio. Nel lotto deve essere sempre garantita la quota di superficie permeabile richiesta dal PRG vigente .

- senza limitazione se realizzata all'interrato e sotto l'area di sedime dell'edificio.

b) altre funzioni:

- fino al 50% della Su se realizzata ai piani sottotetto, terra e seminterrato;

- senza limitazione se realizzata all'interrato.

- Nel lotto deve essere sempre garantita la quota di superficie permeabile richiesta dal PRG vigente.

6. Per le tipologie edilizie monofunzionali, quali alberghi, centri direzionali, palazzi per uffici, attrezzature socio sanitarie e assistenziali, autorimesse pubbliche, sono Sa le superfici poste ai piani fuori terra o seminterrati relative a spazi di collegamento verticale, autorimesse pertinenziali, porticati privati e/o di uso pubblico, balconi, logge nei limiti di cui al comma 2, cabine elettriche e centrali tecnologiche.

7. Gli spazi dotati di copertura per la protezione di impianti tecnologici privi di chiusure perimetrali (pareti e/o infissi) posti sulle coperture degli edifici sono Sa.

Articolo 13

Superficie di tettoie e silos

1. Le tettoie, negli usi produttivi, quando sono aperte almeno su tre lati, si calcolano come Su per il 40%. Per analogia si utilizza il medesimo criterio per gli altri usi non residenziali. La tettoia nella funzione abitativa è da considerarsi sempre Sa

2. Le tettoie sono altresì Sa al 100% della superficie coperta (Sc) in tutti gli usi, quando sono identificabili come tettoie per ricovero auto e bici, ecc., fino all'incidenza massima

dello standard a parcheggio richiesto dal PRG. Le tettoie per auto, bici e moto debbono avere, per essere Sa, caratteristiche tipologiche facilmente identificabile come parcheggio coperto; in particolare nelle nuove costruzioni, debbono avere altezza del fronte inferiore o uguale a ml 2,40 e profondità fino a ml 6.

3. La Su per i depositi chiusi di materiali quali silos realizzati fuori terra coincide con la superficie coperta.

Articolo 14

Ulteriori specificazioni, relative alla misurazione di superficie utile (Su) e superficie accessoria (Sa), comuni a tutte le funzioni

1. All'interno di una unità immobiliare autonoma non compresa tra quelle definite monofunzionali, il vano scala che collega sia il piano interrato ad uso accessorio sia i piani superiori destinati alle funzioni principali è da computarsi Su al piano terra (proiezione) e Sa al piano interrato.

2. Le superfici relative alle proiezioni dei vani scala e dei vani ascensori posti al servizio esclusivo di unità immobiliari sono da considerarsi Su.

3. Eventuali eccedenze di Sa interrata rispetto alla quantità ammessa dal PRG vengono considerate Sa fuori terra; le eccedenze di Sa fuori terra vengono considerate Su.

4. Nelle zone destinate a servizi pubblici, e in particolare nei casi di occupazione di suolo pubblico, ovvero privato gravato di servitù di passaggio pubblico, sono ammessi manufatti e strutture di arredo urbano quali chioschi e/o edicole senza la verifica della capacità edificatoria alle seguenti condizioni:

a) nell'ambito del centro storico manufatti con ingombro planimetrico di superficie utile pari a 12 mq. fatti salvi casi di particolare tutela del contesto architettonico (portici) per i quali possono essere prescritti ingombri di superficie minore e casi, invece, riferiti ad ambiti di maggiore respiro (slarghi, piazze), che possono sopportare dimensioni maggiori;

b) nel restante territorio comunale manufatti con ingombro planimetrico di superficie utile massima pari a mq. 33.

5. Le pensiline a sbalzo, quando non sono utilizzate come superficie calpestabile nella

parte superiore, e le tettoie degli impianti di distribuzione di carburante non sono da considerarsi nel computo della Su e della Sa.

6. Le coperture piane, i lastrici solari, praticabili e non, non sono da computarsi né come Sa né come Su.

7. Sono Su tutti i vani posti ai piani fuori terra accessibili da vani utili mediante porte, scale fisse, scale retrattili o botole legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, *“norme di principio”* (articolo 8 comma 5); i vani accessori che si intendono accorpare a vani utili mediante scale fisse, retrattili o botole sono trasformazione di SA in SU e non comportano verifica della capacità edificatoria.

8. Negli interventi di NC sono Su, le superfici poste ai piani interrati e seminterrati destinate ad attività principali.

Articolo 15

Specificazioni relative alle superfici esistenti

1. Ai fini della verifica della potenzialità edificatoria relativa a lotti parzialmente edificati, si considera superficie utile esistente (Sue) unicamente la Su calcolata con le modalità di cui ai punti precedenti, risultante dagli elaborati della licenza edilizia o concessione a edificare, o dal condono. Per gli edifici realizzati tra il 17 agosto 1942 (data di entrata in vigore della Legge n. 1150/42) ed il 12 ottobre 1955 (data di adozione del primo PRG) privi di licenza edilizia, realizzati fuori dal perimetro di applicazione del Regolamento Edilizio in vigore all'epoca, la Su viene computata sulla base della documentazione catastale originaria o su altri documenti tecnici probatori che permettano di accertarne la reale consistenza planivolumetrica.

2. Per gli interventi di ristrutturazione è ammessa la trasformazione di Sa in Su di vani chiusi fuori terra e seminterrati esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento (anche con riferimento alla definizione di piano di cui all'articolo 27 *“norme di principio”*), senza verifica della capacità edificatoria. Pertanto le tipologie di Sa quali ad esempio balconi, porticati, scale di accesso scoperte, tettoie, passaggi coperti, androni aperti, pilotis, non potranno essere trasformate

in Su salvo verifica della Su ammissibile nel lotto, oppure utilizzando l'eventuale incremento *“una tantum”*. Le logge chiuse su tre lati sono invece trasformabili in Su senza verifica della capacità edificatoria. Le salette condominiali non sono mai trasformabili in Su in quanto la normativa precedente le prescriveva in eccedenza alla capacità edificatoria ammessa considerandole standard edilizi.

Le trasformazioni di Sa in Su devono avvenire all'interno della sagoma planivolumetrica.

3. È consentita la trasformazione della superficie di autorimesse fuori terra o seminterrate in Su, solamente con previsione contestuale di realizzazione di una equivalente superficie a parcheggio in altra porzione dell'edificio o del lotto. E' consentita comunque la trasformazione delle autorimesse eccedenti lo standard di tipo "A" di cui agli articoli 62 e successivi, complessivo di tutto l'edificio. E' consentita la realizzazione di nuova Sa (ad esclusione degli interventi di cui all'articolo 16), purché non vada a diminuire la superficie permeabile esistente sul lotto se inferiore alla quota prescritta dal PRG per le nuove costruzioni.

Negli edifici esistenti è sempre consentita la costruzione di balconi di profondità non superiore a metri 1,50.

4. Negli interventi di RE2, RE3, RE4 parziale e globale, CD, le superfici di pavimento risultanti da eliminazione e/o da realizzazione di strutture murarie o tramezzature interne, non sono considerate aumento e/o diminuzione di Su o di Sa e quindi non incidono nel calcolo della potenzialità edificatoria.

5. L'eventuale quota della Sa esistente eccedente i limiti definiti negli articoli precedenti non può mai essere considerata Su esistente.

6. Per i vani posti ai piani interrati esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento per i quali ricorrono i requisiti di cui al titolo V delle *“norme di principio”*, e limitatamente agli usi previsti nelle schede A1 e A2 del requisito cogente 7.2, delle *“norme di dettaglio”* è ammessa la trasformazione di Sa esistente in Su senza verifica della capacità edificatoria, a condizione che le superfici permangano nella posizione originaria e che non avvengano modifiche della quota del terreno.

Articolo 16

Intervento di recupero dei volumi esistenti (REV)

1. L'intervento di recupero dei volumi esistenti (Vt - articolo 18), è consentito solo nelle singole sottozone di PRG ove esplicitamente previsto e si configura come ristrutturazione edilizia.

2. Nei volumi degli edifici legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, per interventi globali estesi all'intero edificio o comunque al corpo di fabbrica coincidente con un edificio, all'interno della sagoma planivolumetrica, la Su di progetto deve rispettare unicamente i requisiti tecnici cogenti richiesti per i singoli usi. Tali interventi non necessitano pertanto di verifica della capacità edificatoria del lotto edilizio di riferimento. Il recupero di volumi esistenti non è ammesso quando la Su e/o Sa esistente, è stata declassata e/o utilizzata dopo il 18/7/1986 per la realizzazione, anche parziale, di nuova superficie fuori sagoma.

3. E' ammessa la realizzazione di superficie accessoria purché completamente interrata, fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi relativi alla superficie permeabile o alle alberature esistenti tutelate.

4. Il recupero dei volumi è ammesso anche se gli interventi sugli altri edifici e/o corpi di fabbrica collocati sul medesimo lotto prevedono opere eccedenti la sagoma planivolumetrica.

5. Per interventi successivi al recupero dei volumi esistenti, che comportino la modifica della sagoma planivolumetrica, è necessaria la verifica della capacità edificatoria (compresa la Sa) del lotto di riferimento al 18/7/1986 ad esclusione delle superfici ricavate con REV.

6. Per gli interventi RE2, RE3, RE4 e CD su edifici classificati 1a, 1b e 2a, si considera come limite dimensionale dell'intervento il volume esistente Vt, depurato dalle superfetazioni che costituiscono alterazione incongrua e non integrata tipologicamente e architettonicamente nell'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.). In caso di difficile e/o con-

troversa individuazione della incongruità della alterazione e della carente integrazione tipologica e architettonica, il parere è affidato alla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio. La superficie utile dei volumi incongrui ma legittimi da eliminarsi in relazione alla corretta metodologia di intervento, qualora esplicitamente previsto dal PRG, può essere totalmente o parzialmente recuperata, mediante congruo intervento di nuova costruzione, a condizione che ciò non pregiudichi i complessivi valori ambientali ed architettonici dell'intero insediamento.

Articolo 17

Ampliamenti "una tantum"

1. Qualora esplicitamente previsto dal PRG vigente per gli edifici esistenti al 18 luglio 1986 non compresi tra quelli classificati 1a, 1b, 2a è consentito, in relazione alle singole unità immobiliari e nella misura indicata dallo stesso PRG, un incremento "una tantum" della Su esistente, a condizione che tale incremento non sia stato concesso a norma del precedente PRG e successive varianti.

L'incremento è applicabile anche quando le unità immobiliari sono soggette a frazionamento e quando le unità immobiliari sono oggetto di cambio d'uso;

2. L'ampliamento una tantum è altresì utilizzabile negli interventi di ristrutturazione globale, compresa la demolizione con fedele ricostruzione, per la realizzazione di servizi o per migliorare l'abitabilità degli edifici.

3. L'ampliamento "una tantum" è consentito con riferimento alla Su esistente al 18 luglio 1986, calcolata con i criteri di cui agli articoli precedenti, comprese le superfici realizzate prima di tale data e condonate con loro datazione esplicitata nella dichiarazione sostitutiva di notorietà.

4. La Su esistente di riferimento per il calcolo è quella al netto di eventuali quote di Su già concesse e di eventuali "una tantum" già utilizzate in data successiva al 18 luglio 1986.

5. Si può utilizzare l'una tantum per realizzare superficie accessoria eccedente la percentuale ammessa; pertanto potrà essere utilizzata anche per la nuova costruzione di autorimesse pertinenziali.

Articolo 18

Volume totale (Vt) e volume utile (Vu)

1. Si definisce volume totale degli edifici e si computa in mc, il volume coincidente con la figura solida definita dalla sagoma planivolumetrica o fondamentale di cui all'articolo 21, con l'esclusione di tutti gli sporti di qualsiasi forma e dimensione.

2. Si definisce volume utile il volume ottenuto dal prodotto della superficie utile per la relativa altezza utile³.

3. Si definisce volume esistente quello legittimamente realizzato entro la data di entrata in vigore delle presenti norme e per il quale sia stata comunicata la fine lavori.

Articolo 19

Altezza utile dei vani

1. L'altezza utile è la misura che si considera ai fini dell'individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a ml 1,80) e di quelli non fruibili.

2. L'altezza netta del vano è misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o tra piano di calpestio e intradosso delle strutture emergenti dal soffitto quando il loro interasse risulti inferiore a ml 0,40.

3. L'altezza virtuale (utile), per i locali aventi soffitti inclinati a più pendenze o curvi è data dal rapporto Vu/Su , dove Vu è il volume utile dello spazio interessato e Su la relativa superficie utile.

Articolo 20

Superficie di vendita (Sv)

1. Si definisce superficie di vendita la superficie destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature, vetrine e quella dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

2. E' esclusa la superficie dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso ai clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione delle merci";

3. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie di auto, rivendite di legnami, di materiali per l'edilizia e di mobili) è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita quando questa non sia superiore a mq 2.500. Per superfici eccedenti tale dimensione la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 fino a mq 2.500 e nella misura di 1/4 per la parte eccedente.

4. Ai fini e per gli effetti di quanto disposto al comma precedente, è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impegno d'obbligo da parte dell'operatore commerciale o del committente nei confronti del Comune.

Articolo 21

Sagoma planivolumetrica (o fondamentale)

Sagoma planivolumetrica di un edificio è la figura solida definita dall'intersezione dei piani delle pareti e/o strutture esterne con i piani delle coperture (falde, lastrici solari, coperture a terrazza) e con il piano o piani di campagna, compresi bow-window e volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di ml 1,50.

Articolo 22

Altezza di ciascuna fronte di fabbricato (Hf)

1. Per gli edifici con copertura piana l'altezza dei fronti dei fabbricati è misurata dal piano di utilizzo esterno (piano del terreno naturale, come documentato dallo stato di progetto, sistemato ai piedi di ogni fronte o marciapiede, esistente o di progetto, nel caso di fronti su strada) alla linea di intradosso dell'ultimo solaio con esclusione dei parapetti pieni dei lastrici solari con altezza minore di ml 1,20. Per gli edifici con copertura inclinata fino a 45° l'altezza è riferita alla linea di intersezione della faccia esterna delle pareti perimetrali con l'intradosso della struttura della copertura quando in laterocemento o assito quando in legno.

3) Sono computabile come utili anche le porzioni aventi altezza utile < di ml 1,80.

2. Tale altezza si utilizza ai fini della verifica delle distanze degli edifici dai confini, dalle strade e tra edifici; in caso di falde inclinate o sopraelevazioni non comprese entro un piano inclinato di 45° le distanze debbono essere verificate tenendo conto dell'altezza complessiva dell'edificio (colmo).

3. Per la determinazione delle altezze sono esclusi i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.

Articolo 23

Area di sedime

Area di sedime di un edificio è la figura piana definita dall'intersezione dei piani dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali con il piano o piani di campagna, esclusi gli sporti aggettanti.

Articolo 24

Superficie coperta (Sc)

La superficie coperta degli edifici è definita dalla proiezione sul piano orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, compresi volumi aggettanti e bow-window ed esclusi i balconi completamente aperti, le pensiline e i cornicioni di gronda aggettanti per non più di ml 1,50.

Articolo 25

Rapporto massimo di copertura (Q)

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile (mq/mq), espresso in percentuale, fra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Articolo 26

Superficie verde con permeabilità profonda

La superficie verde con permeabilità profonda è la superficie del lotto con le seguenti caratteristiche:

a) per almeno il 50% della quota prevista priva di manufatti sia superficiali sia interrati sia di pavimentazione;

b) per la restante parte priva di manufatti superficiali, eventualmente anche con la presenza di manufatti interrati purché sovrastati da uno spessore di terreno di almeno ml 1,5.

Articolo 27

Piani

1. 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.

2. Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Si considerano inoltre fuori terra le porzioni di un piano, ricompreso in un vano, il cui pavimento si trovi nelle condizioni specificate al punto precedente. Sono assimilati, e quindi considerati dalle presenti norme come piani fuori terra, i piani o porzioni di piani seminterrati il cui pavimento si trovi a una quota non inferiore a ml 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante.

3. Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi a una quota uguale o superiore a ml 0,90 rispetto al terreno circostante.

4. Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi a una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota dell'intradosso del solaio soprastante sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a ml 0,90.

5. Per la definizione della posizione del piano rispetto al terreno quando il progetto ne modifica l'andamento naturale (fuori terra, interrato, seminterrato), si deve intendere come quota di riferimento quella dello stato finale del progetto. Ai fini della definizione di piano interrato o seminterrato (quota di riferimento fra terreno e pavimento o intradosso solaio), si utilizza la media dello sviluppo complessivo dei fronti (superficie complessiva delle porzioni di pareti fuori terra o interrata diviso lo sviluppo lineare delle pareti stesse).

6. Per "piano completamente interrato" si intende un piano in cui l'estradosso del solaio di copertura, sia sotto il livello del terreno in ogni suo punto, o una costruzione la cui presenza non sia percepibile sulla superficie del terre-

no, fatte salve le opere di accesso e i camini di aerazione.

7. Si definisce piano ammezzato un piano interposto tra il primo piano fuori terra e i successivi, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani.

8. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separati dal terreno mediante muri di sostegno, scannafossi, corselli ecc., di larghezza superiore a ml. 3, si considera quota del terreno, per il calcolo di cui al comma 5, la linea di stacco della parete dell'edificio dal pavimento dello stesso scannafosso, corsello o sistemazione a terra.

SEZIONE II

Distanze e altezze

Articolo 28

Calcolo delle distanze

1. Il calcolo delle distanze si effettua dalla sagoma planivolumetrica così come definita dal precedente articolo 21.

2. Le distanze sono sempre indicate come minimi.

Articolo 29

Distanze minime dai confini di proprietà e dalle zone a destinazione pubblica

1. Per distanza minima di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più vicino della sagoma planivolumetrica, così come definita al precedente articolo 21, con il confine delle proprietà contigue.

2. Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planivolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti.

3. Per interventi di recupero con variazione della sagoma planivolumetrica, in caso di ampliamenti o sopraelevazioni che non comportino pareti finestrate sul lato prospettante il confine di proprietà e/o di zona a destinazione pubblica, deve essere rispettata la distanza di 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di ml 3,00;

4. Per interventi di recupero con variazione della sagoma planivolumetrica, in caso di

ampliamenti o sopraelevazioni che comportino pareti finestrate sul lato prospettante il confine di proprietà e/o di zona a destinazione pubblica, deve essere rispettata la distanza di 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di ml 5,00;

5. In caso di sopraelevazioni su edifici a distanza non regolamentare dai confini di proprietà e/o di zona a destinazione pubblica, ferme restando le distanze minime tra edifici, si ritiene ammissibile l'intervento ove il ribaltamento del fronte in sopraelevazione sia compreso all'interno della superficie coperta del piano su cui appoggia la sopraelevazione stessa;

6. Per interventi di nuova costruzione, anche previa demolizione, sono da rispettare le seguenti distanze: 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di ml 5,00; tale distanza si applica a pareti finestrate e non finestrate e per qualsiasi sviluppo del fronte dell'edificio;

7. È consentita la costruzione in aderenza a edificio preesistente costruito sul confine e nei limiti della sagoma esistente;

8. È ammessa altresì, con esclusione delle zone a destinazione pubblica, la costruzione a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché sia intercorso un accordo con i proprietari confinanti.

9. Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interrato degli edifici.

10. Per quanto riguarda balconi, terrazze, lastrici solari, e simili, i relativi parapetti debbono rispettare una distanza minima di ml.1,50 dai confini di proprietà, esclusi i lati prospicienti le strade.

Articolo 30

Distanze minime dalle strade

1. Per distanza di un edificio dalla strada esistente s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più vicino della sagoma planivolumetrica, come definita all'articolo 21 e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata ed il ciglio stradale.

2. Ogni qualvolta il PRG preveda la rettifica, l'ampliamento o la formazione di nuovi tracciati stradali, la distanza minima di cui al presente articolo deve essere verificata con riferimento sia allo stato dei luoghi, sia a quello derivante dall'attuazione delle previsioni di PRG.

Articolo 31

Distanze minime dalle strade fuori dal centro abitato

1. La distanza dalla strada, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a ml 3.

2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della strada, le distanze dalla strada, da rispettare nelle nuove costruzioni (anche interrato), nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali (con esclusione delle fedeli ricostruzioni) o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 60 ml per le strade di tipo A (autostrade);
- 40 ml per le strade di tipo B (extra urbane principali);
- 30 ml per le strade di tipo C (extra urbane secondarie);
- 20 ml per le strade di tipo F (locali), ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del Codice della strada; 10 ml per le "strade vicinali" di tipo F.

3. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dalla strada, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali (con esclusione delle fedeli ricostruzioni) o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 30 ml per le strade di tipo A;
- 20 ml per le strade di tipo B;
- 10 ml per le strade di tipo C.

4. Si intendono per zone previste come edificabili o trasformabili tutte le zonizzazioni di PRG con la sola esclusione delle zone agricole.

5. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al precedente comma 4, le distanze dalla strada, nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli amplia-

menti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a 10 ml.

6. Le distanze dalla strada fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- 5 ml per le strade di tipo A, B;
- 3 ml per le strade di tipo C, F.

7. La distanza dalla strada, fuori dai centri abitati, per impiantare lateralmente alle strade recinzioni non superiori a un metro costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo non può essere inferiore a 1 ml.

8. Qualora tali recinzioni superino l'altezza di 3 ml o i relativi cordoli 30 cm dal suolo la distanza minima da rispettare è di 3 ml.

9. La fascia di rispetto delle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

- nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 ml si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati ai commi precedenti;
- nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 ml, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata ai commi precedenti in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

Articolo 32

Distanze minime dalle strade in centro abitato

1. Le distanze dalla strada all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni (anche interrato), nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni (con esclusione delle fedeli ricostruzioni) o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 30 ml per le strade di tipo A (autostrade);
- 20 ml per le strade di tipo D (urbane di scorrimento);

- 10 ml per le strade di tipo E (urbane di quartiere) ed F (locali);

2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planivolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti.

3. In caso di sopraelevazioni su edifici a distanza non regolamentare dalla strada, ferme restando le distanze minime tra edifici, si ritiene ammissibile, per le strade di tipo E ed F, l'intervento qualora il ribaltamento del fronte in sopraelevazione sia compreso all'interno della superficie coperta del piano su cui appoggia la sopraelevazione stessa.

4. Nel caso in cui tale ribaltamento determini pregiudizio estetico dell'organismo edilizio è consentito l'allineamento verticale delle sopraelevazioni.

5. Per le strade comprese nella zona omogenea A di PRG valgono gli allineamenti esistenti.

6. Per le strade a fondo cieco secondo le previsioni di PRG non valgono le distanze di cui sopra, ferme restando le distanze minime tra edifici.

7. Sono comunque fatte salve dall'osservanza della disciplina delle distanze, per le strade di tipo E ed F, eventuali parti edilizie accessorie di modeste dimensioni poste alla base degli organismi edilizi (portinerie, guardiole, percorsi coperti, portici, ecc.) colleganti la strada o gli edifici adiacenti con l'edificio principale, nonché i manufatti di cui al successivo articolo 35. I nuovi impianti di carburante o gli interventi sugli impianti esistenti (stazioni di rifornimento) costruiti in adiacenza alle strade devono rispettare le distanze previste dalla delibera in oggetto solamente per l'edificio di servizio e per eventuali impianti di lavaggio auto se chiusi; sono pertanto esclusi le pompe, la cartellonistica, e i montanti delle pensiline e gli impianti di lavaggio all'aperto.

Tra i manufatti all'interno delle aree di distribuzione carburante, (tettoie, pensiline, colonnine, edifici di servizio ecc.) trattandosi di unico organismo edilizio, così come previsto dalla legge regionale 33/94, non sono da applicarsi le distanze previste dal DM 1444/68, fermo restando il rispetto di tutte le distanze verso i confini di proprietà, limiti di zona ed edifici limitrofi.

Le cabine di qualsiasi tipo a servizio delle reti, possono essere ubicate a qualsiasi distanza dal limite stradale in deroga alla norma.

8. È fatta salva la disciplina degli allineamenti di cui all'articolo 35 commi 1 e 2.

Articolo 33

Distanze minime dalla ferrovia

1. Per distanza di un edificio dalla ferrovia s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più vicino della sagoma planivolumetrica, come definita all'articolo 21, e il primo ferro del binario.

2. Per interventi di recupero con variazione della sagoma planivolumetrica e per interventi di nuova costruzione dovrà essere garantita una fascia di rispetto avente una profondità minima di ml 30 per le ferrovie di competenza statale e di ml 20 per le restanti ferrovie, misurata dal primo ferro del binario.

3. Salvo il rispetto degli articoli 49 e 50 del DPR 11 luglio 1980, n. 753, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, per gli edifici da costruire su zone finitime è prescritto un distacco della profondità minima di ml 10 dal confine di zona.

4. Sono inoltre da osservare le prescrizioni della legge 20 marzo 1865, n. 2248 (articolo 235) e successive modificazioni e integrazioni.

5. In caso di sopraelevazioni su edifici a distanza non regolamentare dal primo ferro del binario, ferme restando le distanze minime tra edifici, si ritiene ammissibile l'intervento ove il ribaltamento del fronte in sopraelevazione sia compreso all'interno della superficie coperta del piano su cui appoggia la sopraelevazione stessa, salvo preventivo nulla osta dell'ente preposto all'applicazione della relativa normativa.

6. Eventuali deroghe alle distanze dal primo ferro del binario di cui sopra all'interno del territorio urbanizzato sono ammesse, previo nulla osta dell'ente preposto, fino al filo dell'allineamento definito da edifici vicini preesistenti.

Articolo 34

Distanze minime tra edifici

1. La distanza minima tra le sagome planivolumetriche degli edifici, come definita all'arti-

colo 21, si intende soddisfatta quando le proiezioni su uno stesso piano orizzontale degli elementi più sporgenti delle facciate fronteggianti, si trovano reciprocamente ad una distanza, uguale o maggiore di quella minima prescritta, misurata lungo una linea tracciata ortogonalmente alle proiezioni.

2. Per interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazione della sagoma planivolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti se inferiori ai minimi.

3. Per interventi di recupero con variazione alla sagoma planivolumetrica la distanza da osservare tra pareti finestrate fronteggianti è di ml 10. La norma si applica anche quando una sola parete è finestrata.

4. Per interventi di nuova costruzione compresi nelle zone omogenee A, B e D la distanza minima da osservare fra pareti finestrate fronteggianti è di ml 10. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. In caso di pareti non finestrate vale la distanza minima di ml 3.

5. Per interventi di nuova costruzione, al di fuori delle zone A, B e D, qualora gli edifici, aventi anche una sola parete finestrata, si fronteggino per uno sviluppo inferiore a ml 12, la distanza da osservare è di ml 10; qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo uguale o superiore a ml 12 la distanza da osservare è pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10.

6. È consentita la costruzione in aderenza.

7. Nel caso di edifici in aderenza, per le distanze tra pareti, anche se finestrate, non valgono le distanze di cui al presente articolo, ferma restando la necessità del requisito di illuminamento R.C. 3.6⁴.

Articolo 35

Deroghe alle distanze

1. Quando, all'interno del centro abitato, nelle zone direttamente edificabili e per le strade di tipo F fuori da tale territorio, l'applicazione della norma sulle distanze, alteri negativamente l'assetto complessivo degli allineamenti stradali preesistenti, per ragioni esteti-

che, ambientali, di traffico ed urbanistiche, quest'ultime prevalgono sulla disciplina delle distanze ai sensi dell'articolo 32. In questo caso la nuova edificazione o ampliamento deve rimanere all'interno della linea parallela alla strada ed individuata dall'edificio o dagli edifici preesistenti.

2. Il Comune può consentire o imporre, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, gli allineamenti di cui al comma 1 del presente articolo e del comma 4 dell'articolo 32.

3. Sono fatti salvi dall'osservanza delle distanze fra pareti finestrate i manufatti esistenti e di progetto che non interferiscono con l'affaccio delle finestre del primo ordine della parete prospiciente.

4. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica, in considerazione delle caratteristiche strutturali e funzionali:

a) ai manufatti per l'alloggiamento dei contatori con altezza massima di ml.1,80;

b) ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili realizzati su zone pubbliche (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, percorsi sopraelevati, ecc.);

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

d) ai manufatti completamente interrati, i quali possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;

e) alle pensiline in genere e ai box prefabbricati a blocco, al servizio di strutture di arredo stradale;

f) ai volumi tecnici di nuova costruzione posti sulla copertura di edifici (ascensori e relativi locali macchine), vani scala al di sopra della sagoma planivolumetrica, impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria, impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie, serbatoi idrici, a condizione che il ribaltamento del fronte di tali volumi ricada all'interno della superficie coperta del piano su cui appoggia il volume stesso, nonché

4) Vedi Norme di Dettaglio - Requisiti Cogenti.

le canne fumarie e di ventilazione;

g) ai muri di cinta fino a ml 3 di altezza, ferma restando la necessità del rispetto delle distanze da strade e ferrovie;

h) alle scale di sicurezza, a condizione che siano aperte, e ai montanti di strutture aperte e non coperte con elementi fissi né rigidi quali ad esempio pergolati, tende ecc.;

i) ai fabbricati esistenti (quali che siano le distanze che li separano da confini di proprietà o da limiti di zona o da altri fabbricati) per i quali si renda necessaria la realizzazione sul perimetro esterno dei fabbricati stessi, di ascensori, montacarichi, canne fumarie o di aspirazione. È consentita la realizzazione dei volumi strettamente necessari a contenere le attrezzature tecniche di cui sopra, indipendentemente dalle distanze che ne conseguiranno, tenendo presente che il dimensionamento interno degli ascensori e dei montacarichi e relativi attributi tecnici deve consentire l'agevole accesso e l'uso da parte di persone su sedia a rotelle o con ridotte capacità motorie. Conseguentemente, nel caso di nuova costruzione su lotto limitrofo, per il distacco del nuovo edificio si potrà non tenere conto del volume relativo alle attrezzature tecniche di cui sopra, già concesso. Resta comunque fermo il rispetto delle vigenti norme in materia di illuminazione naturale degli ambienti.

5. Per le distanze dettate da normative statali o di altri enti eventuali deroghe debbono essere richieste agli enti interessati.

6. Ferma restando la distanza minima fra edifici prevista dal Codice civile, è consentita, anche in deroga a distanze e distacchi previsti dalle "norme di principio", la coibentazione termica qualora comporti un ispessimento delle pareti esterne non superiori a cm. 15 e delle coperture degli edifici non superiore a cm 20

Articolo 36

Diritti dei terzi

Il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della DIA o l'approvazione del progetto, non incide sui rapporti tra l'avente titolo ed i confinanti, i quali nel caso di violazione delle norme civilistiche sulle distanze conservano inalterato il diritto alla riduzione in pristino e/o al risarcimento dei danni

SEZIONE III

Potenzialità edificatoria delle aree

Articolo 37

Potenzialità edificatoria delle aree

1. La potenzialità edificatoria di un'area o di un lotto è quella desumibile dal rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal PRG vigente e dalle presenti norme. Gli indici di utilizzazione territoriale (Ut) e fondiaria (Uf) rappresentano la massima potenzialità edificatoria delle aree qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici (quote di verde attrezzato, parcheggi, servizi, ecc.) ed edilizi (altezze, distanze, ecc.) prescritti.

2. In particolare tale potenzialità può essere limitata o condizionata dall'esistenza di vincoli disciplinati dalle Norme di Attuazione del PRG, dalla presenza di alberature oggetto di tutela e da altri vincoli derivanti da norme nazionali o regionali.

3. Le aree costituenti singoli lotti, su cui computare la capacità edificatoria o la saturazione dell'indice, sono quelle risultanti da certificazione catastale al 18 luglio 1986, data di adozione del PRG vigente. La stessa data è di riferimento per la conformità degli stati di fatto degli edifici e delle unità immobiliari esistenti, come risultante da licenza/concessione o autorizzazioni o condono edilizio o, in loro assenza, da documentazione catastale, fatti salvi atti successivi a tale data.

CAPO III

Interventi

Articolo 38

Definizione degli interventi

1. L'attività di costruzione, trasformazione e salvaguardia è sottoposta alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, alle norme di PRG, oltre che alla disciplina del presente Regolamento.

2. Gli interventi normati dal presente Regolamento sono i seguenti:

- Manutenzione ordinaria (RE1)
- Manutenzione straordinaria (RE2)
- Restauro scientifico, restauro e risanamento

- conservativo, adeguamento funzionale (RE3)
- Ristrutturazione edilizia (RE4)
- Ristrutturazione urbanistica
- Cambio della destinazione d'uso (CD)
- Cambio di destinazione d'uso senza opere
- Nuova costruzione (NC)
- Depositi di materiali a cielo aperto
- Scavi e reinterri
- Demolizioni e opere di demolizione
- Interventi per manufatti stagionali
- Opere di arredo urbano

Articolo 39

Manutenzione ordinaria (RE1)

1. Si definiscono "interventi di manutenzione ordinaria" quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

2. Sono da considerarsi manutenzione ordinaria le seguenti opere interne elencate a titolo esemplificativo:

posa in opera, rinnovo e sostituzione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi e serramenti, impianti tecnologici (idraulico, elettrico, riscaldamento, igienico, di ventilazione, del gas), apparecchi sanitari, canne fumarie e relative opere connesse.

3. Sono da considerarsi manutenzione ordinaria le seguenti opere esterne elencate a titolo esemplificativo.

Costruzione o installazione di:

- a) griglie alle pareti per adeguamento alle normative di sicurezza degli impianti;
- b) recinzioni in rete metallica e paletti infissi al suolo anche con fondazioni completamente interrato;
- c) cancelletti, inferriate, infissi esterni;
- d) antenne di piccole dimensioni e parabole (diametro inferiore a cm 100), si vedano comunque le prescrizioni di cui ai capi I e II del Titolo VI delle norme di principio;
- e) pluviali, grondaie, frontalini di balconi;
- f) impermeabilizzazioni;
- g) copertura con palloni pressostatici di impianti sportivi esistenti;
- h) tende e tendoni comprensive di supporti metallici ancorati alle pareti;
- i) tende e tendoni comprensivi di supporti

metallici, non stabilmente infissi al suolo, non chiusi lateralmente;

- j) condizionatori di tipo a parete, comprensivi degli appositi supporti, ad esclusione degli edifici classificati di cui al capo I del Titolo VI; il loro utilizzo non dovrà determinare alcuna variazione della temperatura dell'aria negli ambienti confinati limitrofi e/o prospicienti e rispettare la normativa sull'inquinamento acustico;
 - k) barbecue di altezza inferiore a ml.1,80;
 - l) sondaggi relativi a verifiche statiche, architettoniche, geologiche, archeologiche;
 - m) griglie e botole di accesso ai locali interrati realizzati secondo le prescrizioni del capo II del Titolo VI;
 - n) allacciamenti alle fognature
rifacimento di:
 - o) manti di copertura anche con inserimento di guaine impermeabilizzanti e pannelli isolanti senza modifica dei materiali;
 - p) totale e parziale di intonaci;
 - q) pavimentazioni esterne, sulla medesima area senza modifica dei materiali;
 - r) tinteggiature di edifici esistenti non classificati dal PRG;
 - s) tinteggiature con il colore esistente o con diverso colore purché conforme al piano del colore su edifici classificati 1a, 1b, 2a, 2b.
 - t) canne fumarie, di aspirazione e camini senza alterazione della posizione, della forma e della dimensione di quelle esistenti e relative opere connesse;
4. Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad alcun titolo edilizio.

Articolo 40

Manutenzione straordinaria (RE2)

1. Si definiscono "interventi di manutenzione straordinaria" le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici e la consistenza delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e che non determinino aumenti di Su.

2. Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, manutenzione straordinaria le seguenti opere interne:

- a) Apertura e chiusura di porte.
 - b) Demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale e spessore.
 - c) Realizzazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari senza creazione di nuova Su.
 - d) Demolizione e/o sostituzione anche con traslazione dei solai senza aumento di superficie utile all'interno dell'unità immobiliare.
 - e) Adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, all'interno dell'immobile.
 - f) Realizzazione di soppalchi che non determinino aumento di superficie utile (altezza libera non superiore a ml 1,80). Non sono considerati aumento di Su nelle tipologie industriali o di magazzino, le strutture metalliche autoportanti di stoccaggio delle merci organizzate anche su più livelli, compresi i corselli di servizio fino ad una larghezza massima di ml 1,80 e le strutture grigliate per l'appoggio degli impianti tecnologici.
 - g) Sottomurazioni e interventi nel sottosuolo.
 - h) Riproposizione di solai a tamponamento di vani scala interni alle unità immobiliari già licenziati come solai.
 - i) Realizzazione di griglie per aerazione di ambienti di dimensione massima 0,20 mq.
3. Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, manutenzione straordinaria le seguenti opere esterne di costruzione o installazione di:
- a) muri di sostegno e di contenimento;
 - b) muri di cinta, recinzioni, cancellate e pavimentazioni e sistemazioni esterne e loro rifacimento con modificazione dei materiali e delle tipologie, comprese le attrezzature per il tempo libero;
 - c) balconi con aggetto £ 1,50 ml;
 - d) pensiline su edifici esistenti, con aggetto £ 1,50 ml, di pergolati, di gazebo totalmente aperti e senza copertura;
 - e) gli impianti tecnologici e volumi tecnici (h < 1,80 ml)
 - f) nuove canne fumarie esterne;
 - g) condotte di esalazione e aerazione;
 - h) vetrine e loro sostituzione anche con modifica di forma e materiali;
 - i) rivestimenti delle pareti esterne di un edificio, compresa la coibentazione qualora comporti un ispessimento delle murature non superiore comunque a cm 15, tale spessore non incide sulla sagoma planivolumetrica (tale intervento non è ammesso sugli edifici classificati 1a,1b,2a);
 - l) scale esterne di sicurezza aperte e scoperte;
 - m) accessi carrai e loro modificazione;
 - n) consolidamento e rifacimento parziale delle murature anche previa demolizione, comprese le strutture portanti perimetrali fino a un massimo del 50% dell'intero edificio;
 - o) rifacimento parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferme restando le quote di colmo e dei fronti. È ammesso, ai fini della coibentazione, l'ispessimento del coperto per un'altezza massima di 20 cm con riferimento all'altezza dei coppi dello stato di fatto, fermi restando la posizione della struttura portante e l'altezza del fronte del fabbricato;
 - p) griglie per ventilare vani interrati sia orizzontali che verticali.
 - q) pannelli fonoassorbenti, solari e fotovoltaici e opere di mitigazione estetica.
 - r) piscine scoperte in lotti edificati.

Articolo 41

Restauro scientifico, restauro risanamento conservativo, adeguamento funzionale (RE3)

1. Si definiscono "interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale" quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

2. 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.

3. Tali interventi possono prevedere la modificazione del numero delle unità immobiliari e

delle loro dimensioni, o prevedere la creazione di Sa entro sagoma o area di sedime e la trasformazione di Su in Sa con opere.

4. Sono da considerarsi, ad esempio, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale, i seguenti interventi:

- a) Ampliamento o diminuzione della dimensione delle unità immobiliari, mediante l'accorpamento totale o parziale di vani contigui di altra unità immobiliare.
- b) Frazionamento di unità immobiliari.

Articolo 42

Ristrutturazione edilizia (RE4)

1. Si definiscono "interventi di ristrutturazione edilizia" quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con o senza aumento di superficie utile o trasformazione di superficie accessoria in superficie utile.

2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

3. L'intervento di ristrutturazione non può portare a una sagoma planivolumetrica dell'edificio eccedente la sagoma preesistente.

4. Sono interventi di ristrutturazione globale gli interventi entro la sagoma preesistente che prevedono:

- a) la modifica del posizionamento o nuovo inserimento di elementi distributivi verticali, condominiali o comuni (scale);
- b) la realizzazione di nuova superficie utile, ottenuta anche attraverso il diverso posizionamento dei solai se riguarda l'intero edificio;
- c) la conversione di superficie accessoria come da norme previgenti in superficie utile se riguarda l'intero edificio;
- d) il cambio di destinazione fra le funzioni d'uso qualora associato a opere di interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale se riguarda l'intero edificio;
- e) demolizione e ricostruzione delle strutture portanti perimetrali degli edifici eccedenti il 50% della superficie.

- f) demolizione e ricostruzione totale dell'edificio, a condizione che la stessa avvenga all'interno della sagoma planivolumetrica preesistente e sulla medesima area di sedime.
 - g) ricostruzione fedele di edifici preesistenti con strutture portanti perimetrali in essere per non più del 50% con presenza comunque di relitti di murature per tutto il perimetro.
 - h) ripristino tipologico di edifici non più in essere riconoscibili almeno come appartenenti alla categoria 2a.
5. L'intervento di ristrutturazione comprende anche il recupero di volumi esistenti (REV) di cui all'articolo 16.

6. Sono interventi di ristrutturazione parziale gli interventi entro la sagoma preesistente che prevedono:

- a) la realizzazione di nuova superficie utile, ottenuta anche attraverso il diverso posizionamento dei solai se non riguarda l'intero edificio;
- b) la conversione di superficie accessoria in superficie utile, come da norme previgenti, in superficie utile se non riguarda l'intero edificio;
- c) il cambio di destinazione fra le funzioni d'uso qualora associato a opere di interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale se non riguarda l'intero edificio;

7. Gli interventi di ristrutturazione se eseguiti su edifici classificati dal PRG devono essere progettati ed eseguiti nel rispetto della metodologia d'interventi richiesta dalla metodologia specifica di vincolo.

Articolo 43

Ristrutturazione urbanistica

Si intendono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi comprendenti anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Articolo 44

Cambio della destinazione d'uso (CD)

1. Si definisce "cambio della destinazione

d'uso" (con l'esecuzione di opere) delle singole unità immobiliari la modificazione da una a un'altra funzione d'uso (A, B, C, D, E) definite dalle "norme di principio".

2. Il cambio d'uso con opere è equiparabile ad interventi di ristrutturazione edilizia ed è assoggettato a titolo abilitativo nel rispetto della legislazione nazionale e regionale.

Articolo 45

Cambio della destinazione d'uso senza opere

1. Per cambio d'uso senza opere si intende "cambio della destinazione d'uso" delle singole unità immobiliari la modificazione da una a un'altra funzione d'uso (A, B, C, D, E) definita dalle presenti norme, non accompagnata da opere o comunque da opere funzionali al cambio d'uso.

2. Per opere funzionali al cambio d'uso si intendono quelle eccedenti la manutenzione straordinaria.

Articolo 46

Nuova costruzione (NC)

1. Si definiscono "nuova costruzione" le opere edilizie volte a realizzare nuovi edifici e nuovi manufatti fuori terra.

2. Sono da comprendere nella categoria NC:

- a) gli interventi di nuova costruzione su lotto libero;
- b) gli interventi di nuova costruzione, anche previo demolizione degli edifici esistenti, quando non rientranti nella "ristrutturazione" edilizia perché eccedono la sagoma planivolumetrica dell'edificio;
- c) gli ampliamenti di edifici esistenti, relativi alla realizzazione di nuova Su e di nuova Sa che eccedono la sagoma planivolumetrica dell'edificio e/o l'area di sedime dell'edificio (comprese le pertinenze);
- d) i chioschi;
- e) i manufatti coperti e ancorati stabilmente al suolo;
- f) le attrezzature sportive con realizzazione di volumetrie e piscine in lotti liberi;
- g) gli impianti tecnologici e volumi tecnici ($h > 1,80$ ml);
- h) la costruzione di pensiline, sporti, balconi e similari di profondità maggiore di ml 1,50.

- i) la costruzione di volumi anche senza Su o Sa.
- j) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno di piani particolareggiati.
- k) le torri e tralicci per impianti ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazioni da realizzare su suolo.

Articolo 47

Depositi di materiali a cielo aperto

1. Si definiscono "depositi di materiali a cielo aperto" gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, caravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali vari), non supportati da costruzioni che determinino superficie utile.

2. Non sono sottoposte al presente articolo le discariche normate dalla specifica normativa di riferimento.

Articolo 48

Scavi e reinterri

1. Si definiscono "scavi e reinterri" quegli interventi sul territorio che comportano modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo e che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere.

2. Non rientrano nella presente definizione le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse, nonché quei modesti lavori connessi alla sistemazione di spazi verdi.

Articolo 49

Demolizioni e opere di demolizione

Si definisce "demolizione" un intervento autonomo volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.

Articolo 50

Interventi per manufatti stagionali

1. Si definiscono "Interventi per manufatti stagionali" quelli volti a installare manufatti di facile asportabilità, atti a far fronte a esigenze temporanee, come specificato da apposita concessione di occupazione di suolo pubblico, da autorizzazione per lo svolgimento di manifestazioni temporanee o da altra autorizzazione

amministrativa.

2. Tutti gli interventi relativi ai manufatti stagionali sono soggetti al rispetto delle norme vigenti in materia di qualità urbana e di occupazione di suolo pubblico.

3. Per le opere a carattere temporaneo, che interessano il suolo pubblico o privato ad uso pubblico, si applicano le disposizioni dell'apposito "Regolamento per la disciplina dell'occupazione temporanea del suolo pubblico" (dehors).

Articolo 51

Opere di arredo urbano

1. Si definiscono "opere di arredo urbano":

- espositori
- collocazione di fittoni o dissuasori
- collocazione di lapidi, cippi, elementi scultorei
- nuove insegne e indicazioni pubblicitarie e loro sostituzioni
- bacheche e punti informativi
- nuove tende e tendoni e loro eventuali sostituzioni

- panchine e cestini
 - punti vendita automatizzati
 - portabiciclette
 - nuovi dispositivi di illuminazione esterni
 - cabine punti telefonici
 - cartelloni pubblicitari
 - segnaletica specialistica e turistica
 - torrette telefoniche per taxi
 - armadi per apparecchiature telefoniche e similari e altri manufatti per impianti tecnologici (h < 1,80 ml)
 - cassette poste e buche impostazione
 - apparecchiature informative a rete
 - apparecchi illuminanti
 - pensiline per il trasporto pubblico e paline per fermate
 - strutture mobili per il commercio su area pubblica
2. Le suddette opere e quant'altro di simile come tipologia, non si configurano come interventi edilizi e saranno oggetto di specifiche linee guide definite dalla Giunta.

Titolo IV

DESTINAZIONI D'USO
E RELATIVE DOTAZIONI

SEZIONE I

Dotazioni di parcheggi e verde

Articolo 52

Disciplina dei parcheggi

1. Ai fini della gestione del processo edilizio i parcheggi previsti dalle presenti norme si suddividono nelle seguenti categorie:

- P1 - Parcheggi di urbanizzazione primaria;
- P2 - Parcheggi di urbanizzazione secondaria;
- P3 - Parcheggi e autorimesse a servizio esclusivo degli edifici.

2. La misura dello standard è espressa in mq di superficie in rapporto alla superficie utile (Su) destinata all'uso. La relativa superficie è comprensiva sia dello spazio di sosta, sia degli spazi di accesso e manovra. Quale che sia la superficie risultante dall'applicazione del parametro, la dotazione minima è costituita da 1 posto auto (25 mq). Le dimensioni minime dei singoli posti auto, esclusi gli spazi di accesso e manovra, non possono in ogni caso risultare inferiori a ml 2,50 per ml 4,80.

3. La dotazione standard di parcheggi può essere distribuita su superfici sovrapposte in silos tradizionali o garantita mediante sistemi automatizzati. Anche in quest'ultimo caso lo standard viene verificato in termini di posti auto equivalenti (1 posto auto equivale 25 mq).

Articolo 53

Parcheggi di urbanizzazione primaria (P1)

1. I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 sono parcheggi pubblici necessari a soddisfare

esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano.

2. Le aree relative devono essere attrezzate contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo e successivamente cedute gratuitamente al Comune.

3. Le aree per parcheggi di tipo P1 non sono individuate graficamente negli elaborati del PRG. Esse devono essere di norma localizzate sul fronte strada, fuori dalla sede stradale e comunque nelle immediate adiacenze e al diretto servizio delle attività insediate.

4. Nel caso di intervento urbanistico preventivo sarà l'intervento stesso a definire graficamente la localizzazione e distribuzione dei parcheggi di tipo P1.

Articolo 54

Parcheggi di urbanizzazione
secondaria (P2)

1. I parcheggi di urbanizzazione secondaria P2 sono parcheggi pubblici di interesse generale necessari per rendere organico, efficiente ed efficace il sistema della mobilità e degli spazi di sosta.

2. Una parte dei parcheggi P2 (all'interno del territorio urbanizzato) è indicata negli elaborati grafici del PRG con simbolo .

Articolo 55

Parcheggi e autorimesse a servizio
esclusivo degli edifici (P3)

1. I parcheggi e le autorimesse P3 a servizio dei singoli edifici sono necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato, siano essi ricavati al coperto come autorimesse oppure risultino come posti macchina scoperti adiacenti all'edificio.

2. Oltre alla dotazione di posti auto di tipo P1 e P3, che comunque deve essere garantita nei vari tipi di intervento e secondo quanto previsto per i singoli usi, nelle sole zone urbane a prevalente destinazione residenziale e nelle zone produttive, è consentita la realizzazione di autorimesse interrato di uso privato senza limitazioni di consistenza. Ferma restando l'osservanza delle prescrizioni relative agli interventi edilizi, tali autorimesse dovranno essere ubicate in modo da non ridurre la quota di superficie permeabile qualora richiesta dalle presenti norme.

3. In ogni caso negli edifici esistenti sottoposti a disciplina di conservazione gli interventi per la realizzazione di autorimesse devono essere compatibili con le prescrizioni delle norme di tutela.

4. Per quanto concerne gli esercizi commerciali (usi U6, U7 e U8) quanto specificato dai "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa in applicazione dell'articolo 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14 "Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114" approvati dal Consiglio della Regione Emilia Romagna in data 23 settembre 1999 con Progr. n. 1253, prevale, in caso di contrasto, su quanto specificato dal presente articolo.

Articolo 56

Parcheggi pertinenziali (articolo 9 Legge 122/89)

1. Nel sottosuolo dei lotti, purché completamente interrati, ed ai piani terra, seminterrato ed interrato dei fabbricati esistenti, possono essere realizzati parcheggi pertinenziali anche in deroga al presente Regolamento nonché agli strumenti urbanistici, ivi compresi gli strumenti attuativi.

2. I criteri per l'accertamento della natura pertinenziale delle autorimesse vengono definiti dalla normativa di dettaglio in recepimento degli orientamenti giurisprudenziali.

Articolo 57

Altre tipologie di Parcheggi

1. Le superfici a parcheggio non pertinenziali e non a destinazione pubblica, sono da considerare Su.

2. All'esterno del centro storico, nelle sole zone urbane a prevalente destinazione residenziale e nelle zone produttive è comunque consentita, su uno o anche più lotti autonomi, con interventi che possono anche non prevedere l'insediamento di alcuno degli usi di cui all'articolo 66, la realizzazione di autorimesse fuori terra di uso privato e/o in tutto o in parte di uso pubblico, nel rispetto dei requisiti di seguito specificati.

3. Tali autorimesse dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- il dimensionamento deve essere definito in relazione alle caratteristiche geometriche e funzionali della rete viaria cui sono collegate, in accordo con le misure per l'organizzazione del traffico urbano e, in caso sia previsto un numero di posti auto superiore a 20, verificata la compatibilità con il PGTU;

- essere ubicate in modo da non ridurre la quota di superficie permeabile eventualmente richiesta dalle presenti norme.

4. All'interno del centro storico, conformemente alle misure per l'organizzazione del traffico, potranno essere realizzate autorimesse sotterranee su aree di proprietà comunale, quali piazze, strade, aree libere incolte, esclusi i giardini di assetto storico come individuati nell'apposita cartografia.

5. La realizzazione di autorimesse è consentita solo qualora sussistano condizioni di compatibilità con le caratteristiche storiche, morfologiche e tipologiche degli immobili interessati.

6. In ogni caso la realizzazione di parcheggi è condizionata alla verifica preliminare di compatibilità con il PGTU, in particolare in relazione al carico di traffico indotto. Pertanto la realizzazione di parcheggi, fatte salve le eventuali limitazioni in ordine alle caratteristiche prima richiamate degli immobili, sarà sempre possibile, mentre per quanto riguarda altre tipologie di parcheggi dovrà essere acquisito anche specifico nulla osta del Settore Traffico e Mobilità in ordine alla compatibilità dell'intervento con le linee guida del PGTU e complessivamente con gli assetti della viabilità esistente fatto salvo la disciplina specifica per quanto riguarda la compatibilità.

7. Le autorimesse ricavate sul lotto fuori terra devono rispettare la capacità edificatoria,

i parcheggi interrati sono eccedenti tale indice, fermo restando che anch'essi sono Su.

Articolo 58

Disciplina del verde

Ai fini della gestione del processo edilizio le presenti norme distinguono le seguenti categorie di verde:

- V1 - Verde di urbanizzazione primaria;
- V2 - Verde di urbanizzazione secondaria;
- V3 - Verde privato di vicinato.

Articolo 59

Verde di urbanizzazione primaria (V1)

1. Il verde di urbanizzazione primaria V1 è lo spazio a verde pubblico a diretto servizio degli insediamenti urbani.

2. Le aree relative devono essere attrezzate contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo e successivamente cedute gratuitamente al Comune.

3. Il verde V1 deve essere realizzato su terreni permeabili senza manufatti interrati in relazione alla quota di permeabilità prevista nelle singole zone.

4. Le aree per verde di tipo V1 non sono individuate graficamente negli elaborati del PRG. Tali aree, di forma compatta o comunque idonea all'utilizzazione cui sono destinate, devono essere di norma localizzate sul fronte strada al diretto servizio delle attività insediate. Nel caso di intervento urbanistico preventivo sarà l'intervento stesso a definire graficamente localizzazione, distribuzione e modalità di cessione al Comune del verde di tipo V1.

Articolo 60

Verde di urbanizzazione secondaria (V2)

1. Il verde di urbanizzazione secondaria V2 è lo spazio a verde di interesse generale di quartiere e viene individuato negli elaborati grafici del PRG con la lettera "V".

2. Nei soli casi espressamente previsti dal PRG tale "V" potrà essere computato ai fini del soddisfacimento dello standard V1.

Articolo 61

Verde privato di vicinato (V3)

Il verde di vicinato V3 è lo spazio a verde

privato ad esclusivo servizio dei singoli edifici. Tale verde deve essere realizzato su terreni permeabili con permeabilità profonda di cui all'articolo 26 in relazione alla quota di permeabilità prevista nelle singole zone.

SEZIONE II

Destinazioni d'uso

Articolo 62

Criteri generali relativi agli usi

1. Le funzioni e gli usi di cui al successivo articolo 66 costituiscono la minima unità di classificazione delle attività urbane rilevanti ai fini della presenti norme.

2. Nelle zone da sottoporre a intervento urbanistico preventivo, ove non venga stabilita dal PRG la percentuale minima di Su da destinare ai singoli usi, la scelta fra quelli previsti è demandata ai singoli piani attuativi.

3. Oltre alla descrizione delle funzioni e dei singoli usi vengono stabilite, per ognuno di essi, gli standard e le dotazioni minime di parcheggi (P) e di verde (V) richieste dalle presenti norme quale condizione per consentire gli interventi.

4. I parcheggi e il verde di tipo P1 e V1, di cui ai precedenti articoli 53 e 59, sono opere di urbanizzazione primaria; quelli di tipo P3 e V3, di cui ai precedenti articoli 55 e 61, sono dotazioni di uso comune o privato pertinenti agli abitanti o agli utenti degli organismi edilizi.

5. Gli standard P1, V1 e le dotazioni P3, V3 sono distintamente previste in relazione ai seguenti tipi di intervento:

- **A** Interventi di nuova costruzione (NC) e di cambio di destinazione d'uso (CD);
- **B** Interventi di recupero di tipo RE4 senza cambio di destinazione d'uso (CD), compresa la trasformazione di Sa in Su

6. Per gli ampliamenti una tantum non è richiesta la dotazione di standard di tipo V3 e P3

7. Per i soli interventi edilizi di tipo RE4, CD e NC (limitata all'utilizzo della Sue) su edifici esistenti che non interessano gli spazi liberi del lotto non sono richieste le eventuali nuove dotazioni V3 e P3, ad esclusione degli usi commerciali.

8. Nei cambi di destinazione d'uso (CD), come definiti dai precedenti articoli 44 e 45 e fatte salve le eccezioni previste all'articolo 63, il rispetto degli standard specifici è richiesto, indipendentemente dalla effettiva consistenza, solo nei casi in cui la norma stabilisca per il nuovo uso standard superiori a quelli previsti per l'uso preesistente.

9. Nei piani particolareggiati, fatta salva la dotazione di standard richiesta dai singoli usi deve comunque essere garantito il rispetto delle dotazioni previste dalla legislazione regionale.

10. Le superfici P1 devono essere necessariamente ricavate sul lotto, di norma in fregio alla pubblica via ed esterne alla recinzione. Nel caso di impossibilità a ricavare su aree libere del lotto di pertinenza parcheggi pubblici di tipo P1, questi possono essere soddisfatti con tipologia multipiano, verificandone l'inserimento ambientale, sempre sul lotto.

11. Le superfici V1, di forma compatta o comunque idonea all'utilizzazione cui sono destinate, debbono, di norma, essere ricavate sul lotto o sul comparto di piano particolareggiato in fregio alla pubblica via. Il soddisfacimento dello standard V1 può anche essere dimostrato mediante l'utilizzo di quote di aree situate nell'ambito del quartiere, destinate a V (verde pubblico) o a CVT (verde territoriale).

12. Una quota degli spazi destinati a P1 e P3, da dimensionarsi con le modalità definite dai successivi articoli 67, 68, 69, 70, 71, deve essere attrezzata per il posteggio di veicoli a due ruote, nella misura del 15%.

13. Per nuovo insediamento di attività commerciale (U6, U7; U8) si intende, l'insediamento di nuova attività, o un ampliamento di attività esistente con superamento delle soglie di cui al punto 5.2.5 dei "Criteri". Unica eccezione è una nuova attività commerciale di vicinato U6 in una unità immobiliare già commerciale (di qualsiasi dimensione), o frazionamenti di unità commerciali esistenti verso U6.

Articolo 63

Criteri generali relativi al cambio di destinazione d'uso degli immobili

1. Le destinazioni d'uso delle unità immobiliari, sia di nuova costruzione che esistenti, sono individuate secondo le funzioni e gli usi

definiti dall'articolo 66.

2. Costituisce mutamento della destinazione d'uso di una unità immobiliare, realizzato sia con che senza l'esecuzione di opere edilizie, esclusivamente il passaggio, laddove consentito dalla destinazione di zona, da una delle funzioni individuate ad altra funzione (A, B, C, D, E).

3. Tale mutamento, realizzato senza l'esecuzione di opere edilizie, ai sensi dell'articolo 45, è subordinato a titolo abilitativo e al reperimento integrale degli eventuali maggiori standard e dotazioni richieste dall'uso finale o alla monetizzazione degli standard qualora consentito.

4. Il passaggio da un uso ad altro nell'ambito della stessa funzione, non costituisce cambio d'uso e non necessita di alcuna verifica di standard e dotazioni. Con esclusione dei nuovi insediamenti degli usi U6, U7, U8 che pur non sono cambi di destinazione d'uso, in base ai "Criteri" la verifica di standard e dotazioni è sempre necessaria.

5. Con esclusione dei casi di nuovo insediamento, anche in immobili esistenti, degli usi U6, U7, U8 (funzione terziaria commerciale), per i quali la verifica di standard e dotazioni è sempre necessaria, in tutte le zone definite dal PRG, eccettuate le zone omogenee F e G, le unità immobiliari con Su fino a mq 250 esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, non comprese in comparti disciplinati da strumenti preventivi attuativi in vigore, possono essere oggetto di interventi di tipo RE4 e/o cambio d'uso CD, se consentito, senza reperimento di standard e dotazioni.

6. Nei casi di cambio d'uso gli standard sono da garantire quando la differenza tra le dotazioni (P1 e V1) di tipo A dell'uso finale risulta maggiore della dotazione di tipo A dell'uso di partenza; in questo caso lo standard P1 e/o V1 deve essere garantito per intero solo in relazione allo standard carente.

Articolo 64

Realizzazione e cessione degli standard P1 e V1

1. La realizzazione delle dotazioni deve avvenire nel rispetto delle soluzioni contenute nel titolo edilizio e delle direttive tecniche fornite dall'Amministrazione a tutela della funzionalità e fruibilità delle opere.

2. Le opere di urbanizzazione primaria e le relative aree di sedime devono essere cedute a titolo gratuito al Comune entro i termini stabiliti dall'Amministrazione Comunale a cura e spese del concessionario e la gestione regolata tra le parti. Le superfici P1 e V1, in attesa della cessione di cui ai commi precedenti, devono essere oggetto di manutenzione a cura e spese degli interessati ed essere aperte all'uso pubblico.

Articolo 65

Monetizzazione degli standard P1 e V1

1. Nei casi di cui al precedente articolo 62, nelle sottozone R1, R2, R4, R6, e MD di cui alle norme del vigente PRG, per interventi di nuova costruzione (NC) (compresi gli ampliamenti a saturazione dell'indice) e di cambio di destinazione d'uso (CD) e per interventi di recupero di tipo RE4 senza cambio di destinazione d'uso (CD), è ammessa la monetizzazione dello standard V1 richiesta qualora la stessa sia inferiore a mq 1.200, ed è altresì ammessa la monetizzazione dello standard P1 richiesta qualora la stessa sia inferiore a mq 900.

2. Nelle sottozone R3 ed R4, qualora sulla base del piano urbano dei trasporti il Comune valuti opportuno differire nel tempo la realizzazione dei parcheggi pubblici, deve essere monetizzato l'onere di infrastrutturazione dell'area e di realizzazione dei medesimi, ferma restando la cessione dell'area stessa.

3. Nei casi di cui al precedente articolo 62, nelle sottozone P1, P2 e P3 di cui alle norme del vigente PRG, con esclusione dei casi da disciplinarsi con piano particolareggiato nei casi previsti dal PRG è ammessa, per analogia, la monetizzazione dello standard V1 richiesta per interventi di nuova costruzione (NC) (compresi gli ampliamenti a saturazione dell'indice) e di cambio di destinazione d'uso (CD) qualora la stessa sia inferiore a mq 1.200 ed è altresì ammessa la monetizzazione dello standard P1 richiesta qualora la stessa sia inferiore a mq 900.

4. Nei casi di cui al precedente articolo 62, nelle sottozone R7, TP, APP, ANC è obbligatoria la monetizzazione degli standard di P1 e V1

5. Non è ammessa la monetizzazione parziale dei singoli standard nel caso in cui la dotazione da garantire sia superiore alle soglie indicate (mq. 900 per P1 e mq. 1200 per V1).

Articolo 66

Funzioni e usi

1. Le attività presenti o insediabili sul territorio debbono essere ascritte, direttamente o per analogia, all'elenco descrittivo di seguito riportato che le raggruppa per usi e funzioni.

2. In tali usi debbono intendersi compresi tutti gli spazi accessori e di servizio agli stessi, quindi anche attività complementari, anche se, a rigore, appartenenti ad altre categorie, purché tali attività siano strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività fondamentale e pertanto ad essa collegate e/o correlate.

A – FUNZIONE ABITATIVA

U1 - abitazioni, case ed appartamenti per vacanze, affittacamere, abitazioni collettive, residence

B – FUNZIONE TERZIARIA

B/1 – Funzione terziaria direzionale

U2 - attività direzionali, sociali, ricreative, culturali e religiose

B/2 – Funzione terziaria di servizio

U3 - istruzione

U4 - attività sportive

U5 - sanità

B/3 – Funzione terziaria commerciale

U6 - esercizi e strutture commerciali di vicinato, complessi di vicinato o gallerie di vicinato, pubblici esercizi

U7 - medie strutture, centri commerciali e centri commerciali di vicinato con Sv fino a 2.500 mq

U8 - grandi strutture, centri commerciali e centri commerciali di vicinato con Sv oltre i 2.500 mq

C – FUNZIONE PRODUTTIVA

U9 - artigianato produttivo e industria

U10 - artigianato di servizio (casa, persona, auto)

U11 - commercio all'ingrosso e magazzini

U12 - impianti distribuzione carburanti

U13 - depositi a cielo aperto

D - FUNZIONE RICETTIVA

U14 - alberghi

U15 - campeggi

E - FUNZIONE AGRICOLA

U16 - attività agricola aziendale, interaziendale e collegate, abitazioni agricole, attività agrituristiche

Articolo 67

Funzione abitativa (A)

1. Rientra nella funzione abitativa l'uso U1.

1.1 L'uso U1 comprende: abitazioni, case ed appartamenti per vacanze, affittacamere, abitazioni collettive, residence, collegi, convitti e studentati.

1.2 Per l'uso U1 sono richiesti i seguenti standard e dotazioni:

- a) intervento preventivo: standard totale = 30 mq/abitante teorico, V3 non richiesto
- b) intervento diretto:

A P1 = 10% Su
P3 = 35% Su
V3 = 50% Sf per Sf > 1.000 mq

B P3 = 35% Su

Articolo 68

Funzione terziaria (B)

1. La funzione terziaria (B) si articola in: funzione terziaria direzionale (B/1), terziaria di servizio (B/2) e terziaria commerciale (B/3).

2. Rientra nella funzione terziaria direzionale (B/1) l'uso U2.

2.1 L'uso U2 comprende, ad esempio, indipendentemente dalla loro dimensione: uffici e studi professionali, servizi sociali, culturali e ricreativi di quartiere, centri civici, uffici comunali decentrati, sedi di associazioni e di organismi partecipativi, sedi di società sportive costituite ai sensi della L. 23 marzo 1981, n. 91, attrezzature per lo spettacolo e attrezzature culturali (sedi per mostre ed esposizioni, sedi di organizzazioni e centri culturali, ricreativi, per il tempo libero, musei, biblioteche, sale per incontri, cinema e teatri, centri congressuali polivalenti, locali per lo spettacolo, locali per il ballo, sale di ritrovo), edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi e assistenziali, e relative attrezzature complementari quali spazi per attività culturali e scolastiche, ricreative e sportive.

2.2 Per l'uso U2 sono richiesti i seguenti standard e dotazioni:

A P1 = 40% Su
P3 = 30% Su
V1 = 60% Su

V3 non richiesto

B P1 = 40% Su
P3 = 30% Su

3. Rientrano nella funzione terziaria di servizio (B/2) gli usi U3, U4 e U5.

4. L'uso U3 comprende tutte le attività finalizzate all'istruzione, di qualunque ordine e grado (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori, scuole speciali, scuole medie superiori, scuole di specializzazione, scuole professionali e istituti sperimentali di ricerca, università), pubbliche, private legalmente riconosciute e le attività rivolte alla formazione come definite dall'articolo 141 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112.

4.1 Per l'uso U3 sono richiesti i seguenti standard e dotazioni:

A P1 = 40% Su
P3 = 30% Su

B P1 = 20% Su

5. Per l'istruzione dell'obbligo è fatto salvo il rispetto del DM 18/12/75.

6. L'uso U4 comprende tutte le attività sportive, agonistiche e non, praticate in impianti sia pubblici che privati (campi, palestre, palazzetti, piste, piscine, ecc.).

6.1 Per l'uso U4 sono richiesti i seguenti standard e dotazioni:

A P1 = 8% Sf
P3 = 30% Su
V1 = 30% Sf

7. L'uso U5 comprende tutte le attività sanitarie esercitate in edifici adeguatamente attrezzati sia pubblici che private (ospedali, cliniche, poliambulatori, servizi per gli anziani, per i portatori di handicap, day hospital, case di riposo, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati).

7.1 Per l'uso U5 sono richiesti i seguenti standard e dotazioni:

A P1 = 40% Su
P3 = 30% Su

$$V3 = 60\% Su$$

B P1 = 20% Su

8. Rientrano nella funzione terziaria commerciale (B/3) gli usi U6, U7, U8.

9. L'uso U6 comprende:

- a) gli esercizi di vicinato, alimentari e non alimentari, con superficie di vendita Sv fino a 250 mq;
- b) gli esercizi di cui al punto precedente compresi nei complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato come definite al punto 1.7 dei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa in applicazione dell'articolo 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14 "Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114" approvati dal Consiglio della Regione Emilia Romagna in data 23 settembre 1999 con Progr. n. 1253;
- c) gli spazi per esposizioni senza vendita e/o depositi autonomi con Su non superiore a 250 mq;
- d) le attività miste (commercio all'ingrosso e al minuto) che dimostrino la prevalenza dell'attività commerciale al minuto rispetto a quella all'ingrosso;
- e) ristoranti, trattorie, bar, osterie, pub e similari.

9.1 Per l'uso U6 sono richiesti i seguenti standard (P1, V1) e dotazioni (P3) da garantire, per interventi di tipo A e B:

$$P1 = Su \times 0,90 \times 4/30$$

$$V1 = Su \times 0,90 \times 26/30$$

$$P3 = 35\% Su.$$

È consentita la monetizzazione totale degli standard P1 e V1 nei casi previsti dal punto 5.1.2 dei "Criteri".

Sia nella zona A (centro storico) che all'esterno è consentita la monetizzazione totale degli standard P1 e V1 e non è altresì richiesta alcuna dotazione P3 a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici esistenti

10. L'uso U7 comprende:

- a) le strutture di vendita medio-piccole, ovvero

gli esercizi e i centri commerciali alimentari e non alimentari con superficie di vendita Sv superiore a 250 mq e fino a 1.500 mq;

b) le strutture di vendita medio-grandi, ovvero gli esercizi e i centri commerciali alimentari e non alimentari con Sv superiore a 1.500 mq e fino a 2.500 mq;

c) i centri commerciali di vicinato come definiti al punto 1.7 dei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa in applicazione dell'articolo 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14 "Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114" approvati dal Consiglio della Regione Emilia Romagna in data 23 settembre 1999 con Progr. n. 1253, qualora la Sv complessiva degli esercizi che lo costituiscono non sia superiore a 2.500 mq.

10.1 Per l'uso U7 sono richiesti i seguenti standard (P1, V1) e dotazioni (P3) da garantire, per interventi di tipo A e B:

$$P1 = 40\% Su$$

$$V1 = 60\% Su$$

P3 = secondo quanto previsto dagli stessi "Criteri" con riferimento alla Sv e alla merceologia:

- a) Medie e grandi strutture di vendita alimentari
 - esercizi fino a 400 mq. di Sv = 1posto auto/30 mq di Sv o frazione
 - esercizi da 400 a 800 mq. di Sv = 1posto auto/18 mq di Sv o frazione
 - esercizi da 800 a 1500 mq. di Sv = 1posto auto/13 mq di Sv o frazione
 - esercizi superiori a 1500 mq. di Sv = 1posto auto/8 mq di Sv o frazione
- b) Medie e grandi strutture di vendita non alimentari
 - esercizi fino a 400 mq. di Sv = 1posto auto/40 mq di Sv o frazione
 - esercizi da 400 a 800 mq. di Sv = 1posto auto/25 mq di Sv o frazione
 - esercizi da 800 a 1500 mq. di Sv = 1posto auto/20 mq di Sv o frazione
 - esercizi superiori a 1500 mq. di Sv = 1posto auto/16 mq di Sv o frazione

Centri commerciali:

la dotazione richiesta è pari a quella che

risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazioni richieste ai sensi delle precedenti lettere a) e b).

Nel caso di centri commerciali, complessi commerciali di vicinato o aree commerciali integrate, alle dotazioni richieste di parcheggi pertinenziali relative alle attività commerciali si sommano le dotazioni relative alle altre eventuali funzioni presenti o previste (pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative, ecc.) nella misura prescritta dallo strumento urbanistico generale.

Nel caso che le diverse attività previste utilizzino i parcheggi pertinenziali in comune in fasce orarie diverse sono ammissibili corrispondenti riduzioni delle quantità prescritte, come previsto nel punto 5.2.5 dei Criteri.

È consentita la monetizzazione totale degli standard P1 e V1 nei casi previsti dal punto 5.1.2 dei “Criteri”.

Nella zona A (centro storico) non è altresì richiesta alcuna dotazione P3 a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d’uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici esistenti.

All’esterno della zona A, nei soli casi previsti dal punto 5.2.5 dei “Criteri”, è consentita la monetizzazione totale degli standard P1 e V1 e non è richiesta la dotazione di parcheggi pertinenziali P3.

Requisiti per la realizzazione:

l’insediabilità delle tipologie comprese nel presente uso è comunque subordinata al rispetto dei requisiti di accessibilità specificati dal punto 5.3 dei “Criteri”.

11. L’uso U8 comprende:

- a) le grandi strutture di vendita alimentari e non alimentari con Sv superiore a 2.500 mq;
- b) le grandi strutture di vendita di livello superiore: grandi strutture di vendita alimentari con Sv di almeno 4.500 mq e grandi strutture di vendita non alimentari con Sv di almeno 10.000 mq;
- c) i centri commerciali di vicinato come definiti al punto 1.7 dei “Criteri di piani-

ficazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa in applicazione dell’articolo 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14 “Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114” approvati dal Consiglio della Regione Emilia Romagna in data 23 settembre 1999 con Progr. n. 1253, qualora la Sv complessiva degli esercizi che lo costituiscono sia superiore a 2.500 mq;

- d) i centri commerciali d’attrazione di livello inferiore come definiti al richiamato punto 1.7 dei “Criteri”;
- e) i centri commerciali d’attrazione di livello superiore come definiti al richiamato punto 1.7 dei “Criteri”;
- f) le aree commerciali integrate come definiti al punto 1.8 dei “Criteri”;
- g) i poli funzionali come definiti al richiamato punto 1.8 dei “Criteri”.

11.1 Per l’uso U8 sono richiesti i seguenti standard (P1, V1) e dotazioni (P3):

da garantire, per interventi di tipo A e B:

P1 = 40% Su

V1 = 60% Su

P3 = secondo quanto previsto dagli stessi “Criteri” con riferimento alla Sv e alla merceologia

- a) Medie e grandi strutture di vendita alimentari
 - esercizi fino a 400 mq.di Sv = 1posto auto/30 mq di Sv o frazione
 - esercizi da 400 a 800 mq.di Sv = 1posto auto/18 mq di Sv o frazione
 - esercizi da 800 a 1500 mq.di Sv = 1posto auto/13 mq di Sv o frazione
 - esercizi superiori a 1500 mq.di Sv = 1posto auto/8 mq di Sv o frazione
- b) Medie e grandi strutture di vendita non alimentari
 - esercizi fino a 400 mq. di Sv = 1posto auto/40 mq di Sv o frazione
 - esercizi da 400 a 800 mq. di Sv = 1posto auto/25 mq di Sv o frazione
 - esercizi da 800 a 1500 mq. di Sv = 1posto auto/20 mq di Sv o frazione
 - esercizi superiori a 1500 mq. di Sv = 1posto auto/16 mq di Sv o frazione

Centri commerciali:

la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazioni richieste ai sensi delle precedenti lettere a) e b).

Nel caso di centri commerciali, complessi commerciali di vicinato o aree commerciali integrate, alle dotazioni richieste di parcheggi pertinenziali relative alle attività commerciali si sommano le dotazioni relative alle altre eventuali funzioni presenti o previste (pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative, ecc.) nella misura prescritta dallo strumento urbanistico generale.

Nel caso che le diverse attività previste utilizzino i parcheggi pertinenziali in comune in fasce orarie diverse sono ammissibili corrispondenti riduzioni delle quantità prescritte, come previsto nel punto 5.2.5 dei Criteri.

È consentita la monetizzazione totale degli standard P1 e V1 nei casi previsti dal punto 5.1.2 dei "Criteri".

Nella zona A (centro storico) non è altresì richiesta alcuna dotazione P3 a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici esistenti.

All'esterno della zona A, nei soli casi previsti dal punto 5.2.5 dei "Criteri", è consentita la monetizzazione totale degli standard P1 e V1 e non è richiesta la dotazione di parcheggi pertinenziali P3.

Requisiti per la realizzazione:

l'insediabilità delle tipologie comprese nel presente uso è comunque subordinata al rispetto dei requisiti di accessibilità specificati dal punto 5.3 dei "Criteri".

12. Si richiama il rispetto delle normative specifiche di settore.

Articolo 69

Funzione produttiva (C)

1. Rientrano nella funzione produttiva gli usi U9, U10, U11, U12, U13.

2. L'uso U9 comprende tutti i tipi di attività artigianali e industriali volte alla produzione di beni che risultino, sotto ogni profilo, compatibili con l'ambiente urbano. Comprende inoltre

tutte le attività di fornitura di servizi immateriali e di produzione immateriale generate dall'innovazione tecnologica.

2.1 Per l'uso U9 sono richiesti i seguenti standard e dotazioni:

a) intervento preventivo:

P1 = 5% St

V1 = 10% St

b) intervento diretto:

A P1 = 10% Su

P3 = 5% Su

V3 = 10% Su

B P1 = 10% Su

P3 = 5% Su

3. L'uso U10 comprende tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona e alle attività urbane in genere, comprese le attività finalizzate al mantenimento e/o potenziamento fisico. Comprende infine l'artigianato di servizio all'auto (assistenza meccanica, gommisti, carrozzieri, elettrauto, carburatoristi, ecc.).

3.1 Per l'uso U10 sono richiesti i seguenti standard e dotazioni:

a) intervento preventivo:

P1 = 5% St

V1 = 10% St

b) intervento diretto:

A P1 = 30% Su

P3 = 15% Su

B P1 = 30% Su

P3 = 15% Su

4. L'uso U11 comprende le attività commerciali all'ingrosso e le attività di raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci autonomamente organizzate superiori a 250 mq.

4.1 Per l'uso U11 sono richiesti i seguenti standard e dotazioni:

a) intervento preventivo:

P1 = 5% St

V1 = 10% St

b) intervento diretto:

A P1 = 5% Su
P3 = 10% Su
V3 = 20% Su

B P1 = 5% Su
P3 = 10% Su

5. L'uso U12 comprende le attività di distribuzione pubblica di carburanti di qualunque tipo.

5.1 Per l'uso U12 sono richiesti i seguenti standard e dotazioni:

A P1 = 30% Su
P3 = 15% Su
V3 = 10% Sf

6. L'uso U12 è insediabile nel rispetto di quanto previsto dai Criteri comunali in materia di impianti di distribuzione carburanti.

7. L'uso U13 comprende le attività di deposito a cielo aperto di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, le attività di deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, autocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali edili, ecc.) e tutte le attività volte al recupero e al riciclaggio (autoveicoli, materiali ferrosi, vetro, carta, ecc.).

Sono fatte salve le speciali autorizzazioni previste da norme di settore.

7.1 Per l'uso U13 sono richiesti i seguenti standard e dotazioni:

a) intervento preventivo:

P1 = 5% St
V1 = 10% St

b) intervento diretto:

A P1 = 1 posto auto / 500 mq di Sf
V3 = realizzazione di una fascia alberata continua (su una striscia di terreno permeabile di almeno 5 metri di profondità) lungo tutti i confini del lotto. Le alberature devono avere altezza minima di metri 5 ed essere previste a distanza tale da determinare visivamente una barriera continua di verde.
P3 = 15% Su

B P1 = 30% Su
P3 = 15% Su

Articolo 70

Funzione ricettiva (D)

1. Rientrano nella funzione ricettiva gli usi U14 e U15.

2. L'uso U14 comprende tutte le attività finalizzate al soggiorno temporaneo stabilmente esercitate in edifici opportunamente attrezzati (alberghi, pensioni, locande, hotel, ostelli).

2.1 Per l'uso U14 sono richiesti i seguenti standard e dotazioni:

A P1 = 40% Su
P3 = 30% Su
V1 = 60% Su
V3 = non richiesto

B P1 = 40% Su
P3 = 30% Su

3. Con esclusione del centro storico (zona omogenea A) nelle destinazioni di zona ove l'U14 è compreso tra gli usi previsti, per le attrezzature ricettive esistenti alla data di adozione delle presenti norme, è consentito l'incremento della Sue alla data di entrata in vigore delle presenti norme, a condizione che non sia già stata completamente utilizzata precedentemente, fino ad un massimo del 40%, finalizzato alla razionalizzazione e miglioramento della dotazione delle stanze e dei servizi annessi.

4. Tale incremento "una tantum" è condizionato al fatto che l'attività in essere sia localizzata in un lotto autonomo chiaramente identificabile e che con tale incremento il rapporto di copertura esistente non superi 0,70 mq/mq della Sf del lotto di pertinenza.

5. Le condizioni per ottenere tale incremento sono: la presentazione da parte dell'attività alberghiera esistente di un piano tecnico organizzativo che definisca in dettaglio l'intervento edilizio, i tempi di attuazione e l'impegno a sottoscrivere una convenzione con l'Amministrazione Comunale contenente i caratteri tecnico progettuali, le modalità di attuazione, gli oneri a carico delle parti e le sanzioni. Il piano tecnico-organizzativo e lo schema di convenzione vengono deliberati dalla Giunta comunale.

6. L'uso U15 comprende tutte le attività finalizzate al soggiorno temporaneo di abitanti non residenti stabilmente nel territorio comuna-

le esercitate in complessi attrezzati per la sosta e il soggiorno degli stessi provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento e soggiorno autonomo (caravan, camper, bungalow e simili).

7. Per l'uso U15 sono richiesti i seguenti standard e dotazioni:

A P1 = 20% St

Articolo 71

Funzione agricola (E)

1. Rientra nella funzione agricola l'uso U16.

2. L'uso U16 comprende le attività connesse alla conduzione agricola aziendale (o interaziendale):

- a) abitazioni agricole
- b) fabbricati di servizio
- c) allevamenti aziendali
- d) colture aziendali in serra
- e) lavorazione di prodotti aziendali
- f) infrastrutture tecniche e di difesa del suolo e dell'ambiente
- g) le attività aziendali che operino per commessa o per noleggio in connessione con le attività produttive agricole delle zone circostanti.
- h) spazi dedicati alle attività agrituristiche

Titolo V

REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE

CAPO I

Definizioni e contenuti

Articolo 72

Organismo edilizio e relazioni funzionali

Per l'individuazione dell'ORGANISMO EDILIZIO si rinvia alle definizioni dell'articolo 8 punto 3.

Articolo 73

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.

2. I requisiti che soddisfano la medesima esigenza sono raggruppati in FAMIGLIE.

3. I REQUISITI sono COGENTI.

4. I requisiti cogenti sono 20, raggruppati in sette famiglie, come meglio specificato nella TABELLA N. 1, di cui al presente articolo.

5. Nelle "norme di dettaglio", vengono definiti i contenuti delle schede tecniche di cui al successivo articolo 74 delle "norme di principio".

Articolo 74

Contenuti dei requisiti cogenti

Schede tecniche

1. I contenuti dei requisiti sono indicati nelle schede tecniche A/1, mentre i metodi di verifica degli stessi sono riportati nelle schede tecniche A/2 delle "norme di dettaglio".

2. La scheda A/1 indica, per ciascuna fami-

glia di requisiti, la esigenza e, per ciascun requisito di ogni famiglia, precisa:

- le ESIGENZE DA SODDISFARE;
- i CAMPI DI APPLICAZIONE;
- i LIVELLI DI PRESTAZIONE, con le relative unità di misura.

3. La scheda A/2 definisce i modi per verificare il requisito IN SEDE PROGETTUALE (per conseguire il titolo abilitativo edilizio) e A LAVORI ULTIMATI (per conseguire il certificato di conformità edilizia e agibilità).

4. La scheda A/1 indica :

le ESIGENZE DA SODDISFARE articolano la proposizione esigenziale della famiglia, in quanto ogni requisito soddisfa una specifica esigenza;

I CAMPI D'APPLICAZIONE sono in genere riferiti ai seguenti raggruppamenti di funzioni:

- A - funzione abitativa;
- B - funzione terziaria;
- C - funzione produttiva;
- D - funzione ricettiva;
- E - funzione agricola;

In taluni casi il campo d'applicazione del requisito può essere riferito a raggruppamenti diversi delle funzioni di cui al precedente comma o a sottogruppi della stessa .

- 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'articolo 75 successivo. Quando la normativa tecnica nazionale o regionale, per alcuni degli interventi assimilati alle nuove costruzioni ai sensi del successivo articolo 75, definiscono livelli diversi da quelli delle nuove costruzioni

tabella 1

FAMIGLIA 1 Resistenza meccanica e stabilità	RC 1.1	Resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche d'esercizio, alle sollecitazioni accidentale e alle vibrazioni
FAMIGLIA 2 Sicurezza in caso di incendio	RC 2.1	Resistenza al fuoco; Reazione al fuoco, limitazioni dei rischi di generazione e propagazione di incendio, evacuazione in caso di emergenza e accessibilità ai mezzi di soccorso
FAMIGLIA 3 Benessere ambientale	RC 3.1 RC 3.2 RC 3.3 RC 3.4 RC 3.5 RC 3.6 RC 3.8 RC 3.9 RC 3.10 RC 3.11	Controllo delle emissioni dannose Smaltimento degli aeriformi Approvvigionamento idrico Smaltimento delle acque reflue Tenuta all'acqua Illuminamento naturale e artificiale Temperatura dell'aria interna operante Temperatura superficiale Ventilazione Protezione dalle intrusioni di animali nocivi
FAMIGLIA 4 Sicurezza nell'impiego	RC 4.1 RC 4.2	Sicurezza contro le cadute e resistenza ad urti e sfondamento Sicurezza degli impianti
FAMIGLIA 5 Protezione dal rumore	RC 5.1 RC 5.2	Isolamento acustico ai rumori aerei Isolamento acustico ai rumori impattivi
FAMIGLIA 6 Risparmio energetico	RC 6.1	Contenimento dei consumi energetici
FAMIGLIA 7 Fruibilità dispazi e attrezzature	RC 7.1 RC 7.2 RC 7.3	Assenza di barriere architettoniche Dotazione dimensionamento e organizzazione distributiva degli spazi Dotazioni impiantistiche

il requisito si attiene esplicitamente ai livelli richiesti dalla normativa nazionale vigente (come è sempre specificato nel testo o nelle note a piè pagina);

- livelli richiesti per gli interventi sul **patrimonio edilizio esistente**, comprendente anche i cambi d'uso con riferimento in generale a quanto stabilito al successivo articolo 75, salvo quanto diversamente specificato in ciascun requisito.

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

- al MODELLO DI SCOMPOSIZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE spazi per attività principale e secondaria, spazi di circolazione e collegamento, locali e vani tecnici, pertinenze dell'unità immobiliare o dell'organismo edilizio;

- a seconda che si faccia riferimento a spazi,

vani o pertinenze chiusi e/o aperti.

Per taluni requisiti vi può essere un articolazione dei livelli di prestazione in rapporto a singole componenti tecnologiche (pareti, parapetti, infissi, ecc.).

6. La scheda A/2 riporta i metodi di verifica. Salvo nel caso in cui i metodi di verifica vadano rispettati integralmente perché stabiliti da una normativa nazionale (richiamata nelle note), il progettista potrà anche assumere metodi di verifica diversi da quelli indicati nella scheda A/2: in tal caso dichiarerà in sede progettuale le metodiche seguite e ne assumerà ogni responsabilità, ai fini del rispetto dei livelli stabiliti dalle "norme di dettaglio".

7. In dettaglio, IN SEDE PROGETTUALE, per conseguire il titolo abilitativo all'intervento sono possibili i seguenti metodi di verifica:

- verifica progettuale del dimensionamento e

delle caratteristiche dell'opera edilizia o degli impianti mediante metodi di calcolo, con specificazione dei dati di progetto e delle ipotesi assunte. Quando per il medesimo requisito sono indicati più metodi di calcolo, il progettista sceglie quello più appropriato in rapporto alle caratteristiche dello spazio progettato, secondo i criteri specificati nella scheda A/2;

- progettazione (comprendente calcoli di verifica progettuale) da parte di tecnico abilitato, con eventuale deposito del progetto (di volta in volta specificata nelle note ai requisiti, con riferimento alla vigente normativa nazionale e regionale). La progettazione è allegata all'istanza per conseguire il titolo abilitativo all'intervento, se il requisito non fa esplicito richiamo ad una normativa che consenta di posticipare la presentazione al momento dell'inizio lavori;

- adozione di soluzioni tecniche conformi a quelle indicate nella scheda A/2 (per dimensioni, materiali e modalità esecutive), ovvero adozione di soluzioni tecniche certificate (relative ai materiali o ai componenti dell'opera edilizia), mediante prove di laboratorio eseguite dalle ditte produttrici secondo metodiche riconosciute;

- descrizione dettagliata delle soluzioni morfologiche o tecnologiche o della scelta dei materiali da impiegare nell'esecuzione del progetto e della loro efficacia a conseguire i livelli di prestazione richiesti (accettabile solo se la scheda A/2 non indica altri metodi di verifica) ovvero ancora ATTESTAZIONE che i materiali e le soluzioni da adottare in fase esecutiva verranno scelti in conformità alla corrispondente normativa.

8. A LAVORI ULTIMATI possono essere necessari, in modo complementare o alternativo, secondo il requisito:

- dichiarazione di conformità di quanto realizzato ai dati ed alle ipotesi assunte per le verifiche progettuali con metodi di calcolo; dichiarazione di conformità di quanto realizzato alla progettazione redatta ai sensi di legge ed alla relativa normativa tecnica, (la dichiarazione va in tal caso sottoscritta da tecnico abilitato e

depositata presso l'autorità competente ai sensi di disposizioni legislative, come specificato nelle annotazioni ad ogni singolo requisito); dichiarazione di conformità alla soluzione tecnica conforme o alla soluzione tecnica certificata;

- prove in opera eseguite secondo i metodi indicati ovvero secondo quelli della vigente normativa nazionale, comprese le norme UNI⁵. Per alcuni requisiti le prove in opera, tra quelle indicate nella scheda A/2, sono da scegliere in modo appropriato alle caratteristiche dello spazio o dei componenti interessati. Per alcuni requisiti le verifiche di progetto eseguite secondo i metodi indicati nella scheda A/2 liberano dalla necessità delle prove a lavori ultimati, ferma restando la necessità di attestare la conformità dell'opera edilizia realizzata o della soluzione tecnica adottata a quella progettata (vedi quanto meglio specificato nei singoli requisiti);

- eventuale collaudo da parte di tecnico abilitato, se previsto dalla normativa nazionale; il collaudo va eseguito secondo le modalità indicate dalla specifica normativa di settore;

- giudizio sintetico di un tecnico abilitato (eventualmente incaricato di ottenere il certificato di conformità edilizia e agibilità) circa l'idoneità dell'opera eseguita, dei materiali impiegati, delle soluzioni tecnologiche adottate; il giudizio può anche essere eventualmente supportato da certificazioni del produttore concernenti i materiali e componenti utilizzati.

9. Le prove in opera eseguite nel caso di controlli pubblici ad opera ultimata, seguono in genere le modalità specificate nella scheda A/2.

Le prove ed i controlli pubblici sull'opera ultimata vengono effettuati previa convocazione del progettista e/o direttore lavori che ha facoltà di illustrare le scelte eseguite per il raggiungimento del livello di prestazione dei vari requisiti indicato nella relazione tecnica di progetto.

10. I requisiti cogenti sono obbligatori per conseguire il titolo abilitativo edilizio all'intervento e il certificato di conformità edilizia e agibilità.

5) Va dichiarato il tipo di strumento utilizzato per le prove in opera, con le relative caratteristiche e con la data dell'ultima taratura.

Articolo 75

Applicazione dei requisiti

Il tecnico incaricato alla progettazione edilizia definisce nella relazione tecnica quali sono i requisiti cogenti e quelli raccomandati⁶ pertinenti all'opera edilizia progettata in funzione delle attività previste ed i livelli di PRESTAZIONE pertinenti ai singoli spazi o ai singoli componenti dell'organismo edilizio; il tecnico dichiara inoltre la conformità a quanto prescritto ai requisiti cogenti di cui al precedente articolo e alle schede tecniche delle norme di dettaglio. Il tecnico indicherà anche se i metodi di verifica del soddisfacimento del requisito adottati in sede progettuale sono conformi a quelli indicati nelle relative schede tecniche; 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.

Articolo 76

Livello di applicazione dei requisiti

1. I requisiti cogenti del presente Regolamento devono essere rispettati, limitatamente ai campi di applicazione, nei seguenti casi:

- nuova costruzione, compresi gli ampliamenti ove eccedenti la sagoma dell'edificio;
- ristrutturazione urbanistica;
- ristrutturazione edilizia, limitatamente ai casi di demolizione con ricostruzione e nei casi di ristrutturazione globale, con esclusione degli edifici classificati 1a, 1b, 2a, 2b dal vigente PRG;

Per i medesimi interventi il progettista definisce nella relazione tecnica 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 specificato all'articolo 74.

2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compreso cambio di destinazione d'uso ed esclusi quelli di cui al 1° comma del presente articolo, il tecnico abilitato, nella relazione tecnica allegata al progetto (attraverso un apposito elenco riassuntivo) specifica quali dei requisiti cogenti devono essere presi in considerazione in quanto strettamente correlati agli spazi, vani, pertinenze e componenti tecnologiche sui quali si interviene.

3. L'elenco dei requisiti resta valido nelle successive fasi di esecuzione del progetto edilizio e deve essere messo in relazione al programma dei controlli e verifiche che devono essere attivati da parte del tecnico abilitato.

Articolo 77

Norme di settore

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

2. Il mancato rispetto delle predette disposizioni di legge (qualora superi i limiti delle tolleranze esecutive di cui al successivo articolo 123) comporta l'irrogazione delle sanzioni attribuite dalla norma nazionale alla competenza comunale ovvero, per le materie non attribuite, la segnalazione alle autorità competenti alla vigilanza sulla specifica normativa.

6) Vedi delibera Giunta Regionale n.21 del 2002

Titolo VI

AMBIENTE URBANO E QUALITÀ DELL'ABITARE

CAPO I

Prescrizioni per gli interventi sugli edifici classificati dal PRG

Articolo 78

Oggetto della tutela

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

Articolo 79

Criteri metodologici generali

1. Per il patrimonio edilizio, vincolato ai sensi del D.Lgs. 490/99 articolo 2 e/o classificato dal PRG 1a, 1b, 2a, 2b, il modello di organizzazione delle nuove attività deve essere compatibile con l'impianto distributivo e la morfologia degli spazi originari e gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e manutenzione devono privilegiare la conservazione dei caratteri tipologici originari, pur garantendo i requisiti di abitabilità e sicurezza in rapporto all'uso.

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

a) lettura dell'edificio sotto l'aspetto storico, stilistico-formale, distributivo, morfologico, costruttivo e materico, accompagnata, ove necessario e possibile, da rilievi stratigrafici o del quadro fessurativo;

b) identificazione delle invarianti tipologiche, regole che presiedono alla strutturazione dei diversi sistemi che compongono l'opera edilizia e individuazione delle trasformazioni reversibili o irreversibili, storicizzate o incongrue;

c) definizione degli obiettivi del recupero;

d) scelte progettuali;

e) verifica dei risultati agli obiettivi.

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

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

5. La lettura riferita all'intero edificio classificato 1a, 1b e 2a, richiamata al comma 2 del presente articolo, può riconoscere caratteristiche relative all'intero edificio o ad alcune sue parti, non riconducibili alla classificazione pre-determinata. In tali casi, ferma restando la classificazione di PRG, gli interventi devono essere commisurati a quelli ammessi per le classificazioni individuate.

SEZIONE I

Prescrizioni comuni agli edifici di categoria 1a, 1b e 2a

Articolo 80

Abbaini e lucernari

1. La costruzione di nuovi abbaini e lucernari e/o lo spostamento di quelli esistenti sono ammessi in funzione di dimostrate e reali esigenze funzionali. Le loro dimensioni saranno in funzione dei rapporti minimi di illuminazione ammessi per i locali sottostanti; in ogni caso per gli abbaini la dimensione esterna in larghezza non dovrà essere superiore a due ordini dell'orditura secondaria originale, con un massimo di cm 160, misurata all'esterno della muratura.

2. Gli abbaini non devono interferire con le strutture principali di copertura, devono essere posizionati ad una distanza non inferiore a ml 1,50 dalla linea di gronda e non devono essere più di uno sulla stessa linea di massima pendenza. Devono essere realizzati secondo i modelli tradizionali bolognesi con copertura a due falde o ad una falda compluviata. L'aspetto architettonico dell'abbaino deve essere comunque rapportato al tipo edilizio, all'architettura della facciata dell'edificio sottostante e seguirne le forme e gli stilemi⁷.

3. I lucernari non devono interferire con le strutture principali di copertura e devono essere posizionati ad una distanza non inferiore a ml 1,50 dalla linea di gronda, le dimensioni degli stessi dovranno essere previste in funzione delle strutture del coperto (interasse travetti) e non dovranno essere superiore a due ordini dell'orditura secondaria originale.

4. I lucernari esistenti emergenti dalle falde e di grandi dimensioni (coperture di vani scala storici e similari) sono da mantenersi.

5. E' vietato l'utilizzo delle superfici vetrate di tipo specchiante.

Articolo 81

Coperture

1. I manti di copertura tradizionali sono costituiti da:

a) coppi;

b) tegole marsigliesi limitate alle tipologie paleo-industriali e all'architettura del primo novecento.

I manti di copertura originari e tradizionali devono essere mantenuti e conservati o ripristinati.

I manti di copertura possono essere coibentati o ventilati posizionando il sistema considerato idoneo sopra al tavolato originario nella forma più compatta possibile nei limiti definiti all'articolo 40 delle norme di principio.

2. Le coperture piane, quando pertinenti al tipo edilizio, devono essere mantenute e trattate con pavimentazioni che si intonano cromaticamente con quelle tradizionali.

3. Le parti in muratura degli abbaini e dei lucernari, se intonacate, devono essere tinteggiate con colori simili a quelli del manto di copertura su cui insistono.

4. Ferme restando le posizioni delle gronde (quote ed andamenti) i manti di copertura possono essere corretti se presentano soluzioni geometriche incompatibili o incongrue col tipo edilizio, con pendenze comprese tra il 33% ed il 38%; tali pendenze devono essere riproposte anche nei casi di ripristino delle falde o dei tetti, rispettando comunque l'altezza dei fronti originari.

Articolo 82

Comignoli, canne fumarie, torrini esalatori e ascensori

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

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

3. Per i torrini esalatori valgono, le stesse norme già prescritte per i comignoli, dei quali

⁷⁾ Nel caso di fabbricati datati tra il XIX e il XX secolo, palazzine liberty o edifici dove l'abbaino tradizionale non si inserisce, il disegno dell'abbaino deve essere congruo con gli elementi architettonici delle facciate.

possono riproporre le forme; i materiali vanno scelti in accordo con l'architettura dell'edificio e possono essere anche metallici (rame, zinco, ecc.). E' in ogni caso vietato l'impiego di prefabbricati in cemento, fibrocemento, plastica od altro materiale estraneo alla tradizione.

4. Quando l'inserimento dell'extracorsa di ascensore emerge dalla falda il volume dovrà essere armonizzato e mimetizzato con la forma, i materiali ed i colori più pertinenti all'architettura ed alla tipologia dell'edificio e del suo manto di copertura.

5. E' obbligatoria la conservazione ed il restauro dei camini esistenti di tipologia storico-architettonico.

Articolo 83

Sporti e aggetti di gronda

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

Articolo 84

Canali di gronda e pluviali

1. I canali di gronda, a sezione semicircolare o sagomata, ed i discendenti pluviali, di sezione circolare, dovranno generalmente essere realizzati in rame. E' assolutamente vietato l'impiego di materiali plastici, acciaio inox e lamiera zincata non verniciata.

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

Articolo 85

Antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile.

1. Gli impianti della rete della telefonia mobile non potranno essere posizionati su edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 490/99 articolo 2.

2. Sulla copertura di ogni edificio è ammes-

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

Articolo 86

Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici.

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

2. La collocazione di detti impianti sulle coperture sarà ammissibile:

- quando posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti perimetrali (in muratura od in metallo) delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità; dovranno essere addossati alle eventuali muraure emergenti dalla copertura piana e tinteggiati nello stesso colore; ove ciò non fosse possibile dovranno comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità ed a garantirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante;

- quando collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura.

Articolo 87

Composizione architettonica e finitura delle facciate

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

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

3. La formazione di nuove aperture di faccia-

ta, la chiusura o modifica di aperture esistenti, la realizzazione di terrazzi e balconi ed ogni altra variazione che interessi le facciate potrà essere ammessa solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della medesima e col tipo edilizio.

4. Il portico e tutti i suoi elementi: pilastri o colonne con relativi capitelli estesi, soffitto, muro di sottoportico e pavimento vanno intesi come parte integrante la facciata pertanto gli interventi debbono ricondursi ai criteri di conservazione, ripristino e restauro con l'uso dei materiali tradizionali.

5. Gli interventi da eseguirsi all'interno degli edifici non potranno interessare (né direttamente né indirettamente) le aperture di facciata con tramezzi, solai od altri elementi che possano pregiudicare i caratteri architettonici dei prospetti. A tal fine valgono le seguenti prescrizioni:

5.1. Per la salvaguardia delle forature originarie, i solai che si intendono demolire e ricostruire ad altezze diverse da quelle esistenti, con esclusione di quelli di particolare pregio storico testimoniale, dovranno rimanere ad altezza costante per una profondità pari a quella del vano originario, o comunque l'eventuale variazione della quota dovrà rispettare la distanza minima di ml. 2,40 dalla parete interna finestra.

I sopralchi, ove consentito, non devono interferire con le forature originarie.

5.2. Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di edifici di interesse storico-artistico o tipologico dalla veste architettonica particolare e caratterizzati da superfici vetrate di particolare estensione e locali di rilevante altezza (quali ex limonaie, serre e simili). In tali casi qualsiasi modifica interna, dovrà comunque tenere conto prioritariamente della peculiarità dell'edificio e sarà ammessa solo quando pienamente compatibile con il medesimo.

6. Negli interventi sulle facciate e nei portici vanno eliminati tutti gli elementi incongrui quali: fili di impianti fuori norma ed i relativi supporti, insegne al neon o scatolate luminose a bandiera o di altro tipo se non coeve all'edificio e strettamente connesse alla sua architettura.

7. Intonaci.

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

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

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

8. Elementi architettonici e decorativi in pietra naturale.

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

9. Murature faccia a vista o sagramate.

9.1. I paramenti murari in mattoni a faccia vista o sagramati che costituiscono elemento tipico della tradizione bolognese devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari salvo intervento specifico di restauro.

9.2. Negli interventi di manutenzione e restauro dei paramenti murari a vista o sagramati è fatto obbligo di estendere l'intervento di recupero a tutti gli elementi decorativi e particolari architettonici che facciano parte integrante della facciata.

10. Tinteggiature

10.1. I criteri per la finitura esterna e le tinteggiature sono contenuti nella normativa di dettaglio.

10.2. All'atto del tinteggio di un edificio vanno individuati tutti gli elementi anomali (insegne, fili, ferri, zoccolature) non in accordo all'architettura prevedendone l'eliminazione, ove possibile.

Articolo 88 Serramenti esterni

1. Serramenti d'oscuramento

1.1. Ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione dei serramenti d'o-

scuramento caratteristici della tradizione bolognese quando in accordo con l'architettura dell'edificio. Si considerano tipici della tradizione:

- a) scuri ad una o due ante;
- b) tende rosse o colore corda di stoffa canapa;
- c) persiane, nelle varianti con e senza gelosie, con apertura ad ante;
- d) avvolgibili in legno (limitatamente ad alcune tipologie di edifici del secolo scorso e sempre se previsti fin dal momento della costruzione).

1.2. Il colore a finitura satinata, quando non altrimenti documentato, dovrà essere dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del verde, del marrone, o del grigio in armonia con le partiture e l'architettura.

2. Finestre e porte finestre

2.1. In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle finestre (o porte finestre) che presentino i caratteri tipici della tradizione bolognese; si considerano tipici della tradizione le finestre in legno, a telaio unico o suddivise in due telai di uguale dimensione, a luce intera o interrotta da una o più bacchette trasversali anch'esse in legno o per epoche più recenti infissi in ferro a chiusura di forature ampie (es. porticati, logge, ecc.) in assonanza coll'architettura ed il tipo edilizio.

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

3. Porte e portoni

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

3.2. Nel caso in cui detti infissi si presentino particolarmente degradati o comunque non più rispondenti alla funzione loro affidata, potranno essere sostituiti con nuovi infissi che ne ripro-

pongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

4. Serrande

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

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

5. Vetrine e simili

5.1. In linea generale è prescritta la conservazione delle vetrine coeve nonché di quelle che, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque siano tipiche di determinati periodi storici; per dette vetrine sono ammessi i soli interventi necessari alla loro manutenzione e conservazione e nel caso di vetrinette preesistenti che si compongono architettonicamente con la vetrina principale o distaccate ma coeve, ne è ammessa la conservazione con criteri di cui ai capoversi precedenti.

5.2. Non sono ammesse e vanno eliminate quelle poste in facciata e addossate ai pilastri e nel sottoportico, quando interrompono le partiture architettoniche dell'edificio.

5.3. L'installazione di distributori automatici è ammessa solo sull'ambito della vetrina e non sporgenti dal piano del vetro.

Articolo 89

Insegne ed elementi di facciata

1. Le insegne o il logo degli esercizi commerciali possono essere applicate o dipinte sul pannello copri serranda o meglio con vetrofanie o tecniche di incisione sui vetri.

2. Scritte o simboli illuminati al neon possono essere solo all'interno dell'esercizio.

3. Negli edifici porticati non sono ammesse insegne a bandiera sulle facciate e nei sottoportici.

Articolo 90

Impianti tecnologici di facciata

1. Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la mini-

ma alterazione possibile e devono garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e di testimonianze di valore storico-artistico in genere. Nel caso di rifacimenti gli stessi vanno comunque posti preferibilmente all'interno dell'edificio o sotto le pavimentazioni stradali o del portico.

2. Negli interventi che interessino le facciate nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi elettrici e telefonici secondo i criteri e per le finalità di cui al comma precedente.

3. Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia di sicurezza, le condutture delle utenze debbono essere posate all'interno dell'edificio. Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via. Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte.

4. In linea generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via. Quando ciò risulti impossibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata. Lo sportello dovrà essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineate.

5. Pompe di calore, unità motocondensanti o simili:

5.1. Non è consentito in alcun modo apporre sulle facciate, principali, prospicienti la pubblica via e nel sottoportico, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili.

5.2. Simili installazioni saranno ammesse, nel rispetto delle altre prescrizioni del RE, su balconi, terrazze di copertura e pensiline nei vani finestra ciechi, adeguatamente schermate

da involucri con griglie tinteggiati al colore più idoneo alla loro mimetizzazione.

5.3. Qualora risulti indispensabile installare i macchinari su facciate visibili dalla pubblica via, ciò potrà essere ammesso solo quando il macchinario (perché completamente interno all'edificio o perché appositamente progettato) non arrechi pregiudizio all'equilibrio architettonico della facciata o all'apparato decorativo della medesima. Ciò potrà essere conseguito utilizzando aperture che già caratterizzino il disegno della facciata e che non siano indispensabili a garantire i requisiti igienici minimi previsti per i locali retrostanti (grigliature già esistenti in facciata, spazi retrostanti persiane da mantenere fisse, ecc.) o nuove grigliature disposte in modo da non interferire con le caratteristiche architettoniche delle facciate.

6. L'apposizione di campanelli, citofoni, videocitofoni, targhe deve avvenire, in genere, a lato del portone di ingresso in modo da non deturpare elementi di architettura specifici dell'edificio e dovranno essere realizzate con materiali consoni alla tradizione ed all'immagine della città storica (quali l'ottone, il bronzo, ferro micaceo).

Articolo 91

Cortili e giardini storici

1. Tutti gli spazi scoperti, interni ed esterni, di assetto storico attualmente ineditati, pertinenti edifici di categoria 1a, 1b, 2a di cui dall'apposito Piano della Conservazione degli spazi e della organizzazione dei vuoti e degli elementi di arredo urbano allegato al presente Regolamento Edilizio, dovranno essere rigorosamente rispettati nel suolo e sottosuolo.

2. Nelle aree scoperte di pertinenza degli edifici sottoposti al regime di tutela 1a, 1b, 2a:

- non è consentita la pavimentazione delle aree scoperte adibite ad orti o giardini, salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali, da realizzare comunque con sistemi drenanti;

- non è consentita l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto;

- le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri ori-

ginari, detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.

SEZIONE II

Prescrizioni specifiche per tipologie di edifici

Articolo 92

Edifici di valore storico – architettonico (1a – 1b)

1. In tali edifici si procede con la metodologia di intervento del restauro, essa prevede e consente, sulla base dei risultati dell'analisi storico – morfologica gli interventi di cui ai commi successivi.

2. Sono ammessi il restauro o ripristino dell'impianto organizzativo generale originale o consolidato, con demolizione di tramezzature e controsoffittature non proprie del tipo e dell'impianto storico ma di semplice divisione e riduzione funzionale e comunque prive di elementi decorativi, pittorici e plastici.

3. Sono ammessi il restauro ed il consolidamento con inalterabilità delle murature portanti esterne ed interne, volte, solai di pregio pittorico, plastico o costruttivo, delle scale storiche dell'impianto edilizio e del manto di copertura originale, delle strutture lignee originali presenti, nonché la ricostruzione tipologica di parti di edificio eventualmente crollate o demolite, secondo tracce o documentazioni. Sulle murature portanti interne è comunque possibile l'apertura o l'allargamento di porte o vani di altra natura, a condizione di non alterare l'assetto tipologico – strutturale mantenendo in ogni caso il rapporto tra pieno e vuoto maggiore del 50% dell'intera parete interessata, sempre in assenza di elementi pittorici plastici e decorativi.

4. È ammesso il restauro con inalterabilità dei fronti esterni ed interni principali su corti chiostri e giardini con rispetto tassativo delle aperture esistenti originali. Non sono ammesse nuove aperture e/o la modifica di quelle esistenti. Non è ammessa la realizzazione di terrazze in falda e balconi. È ammesso il ripristino dei fronti esterni ed interni se alterati, secondo tracce o documenti storici e fotografici. In pre-

senza di aperture già esistenti ma non originali o storicizzate come quelle di negozi depositi autorimesse ecc., ne è tollerabile il mantenimento se il ripristino non è fondamentale al restauro dell'apparato architettonico. La sostituzione di parti non recuperabili ma originali, che comporti la loro demolizione, deve avvenire senza modificarne la posizione, la quota, la tecnica costruttiva e il materiale. L'analisi statica della o delle parti collabenti necessaria nei casi di sostituzione deve essere redatta da tecnico abilitato.

5. Sono ammessi il restauro e la conservazione degli spazi interni non costruiti quali corti principali e secondarie, chiostri, chiostri-orti e giardini.

Le corti secondarie i cavedi e le chiostrine possono essere interessati da inserimenti volumetrici relativi ad impianti tecnologici, ascensori, montacarichi, montauto, con esclusione di quelli individuati dall'apposito Piano della Conservazione degli spazi e della organizzazione dei vuoti e degli elementi di arredo urbano allegato al presente Regolamento Edilizio di cui all'articolo 91. L'inserimento degli impianti tecnologici deve avvenire nel rispetto della normativa vigente, ricercando le parti edilizie di minore pregio artistico e architettonico, o che abbiano già subito trasformazioni del tipo.

6. È vietato inserire condizionatori e caldaie sulle facciate principali o prospicienti la pubblica via; possono essere utilizzate solo griglie a filo muro per la ventilazione degli impianti posti all'interno dei vani, a condizione che le stesse non interferiscano con elementi decorativi o di pregio.

7. Per interventi estesi all'intero fabbricato o all'intero complesso architettonico non sono consentiti frazionamenti che possano determinare alterazioni sostanziali nell'impianto tipologico - strutturale individuato dalle indagini; in ogni caso non è ammessa la realizzazione di monolocali in misura superiore al 50% della superficie complessiva. Nei sottotetti è ammessa la realizzazione dei monolocali a condizione che le tecnologie impiantistiche relative non vadano ad interferire con gli elementi architettonici di pregio sottostanti.

8. Negli interventi estesi all'intero edificio è, obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni

intese come parti incongrue all'impianto storico consolidato salvo nei casi autorizzati dalla Soprintendenza per Beni e le Attività Culturali per gli edifici tutelati dal D.Lgs. 490/99 articolo 2, o legittimati da condono.

9. L'inserimento di ascensori o piattaforme elevatrici per adeguare gli edifici al superamento delle barriere architettoniche (Legge 13/89), è ammesso nelle corti secondarie, cavedi, chiostrine, con esclusione di quelli individuati dall'apposito Piano della Conservazione degli spazi e della organizzazione dei vuoti e degli elementi di arredo urbano allegato al presente Regolamento Edilizio di cui all'articolo 91 e all'interno degli immobili purché non interessino volte, solai di pregio, cassettonati, soffitti affrescati.

Articolo 93

Edifici di valore storico – culturale e testimoniale (2a)

1. In tali edifici si procede con la metodologia di intervento del risanamento conservativo. Tutti gli interventi sono volti alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e strutturali, attraverso l'individuazione degli elementi originali e degli assetti distributivi fondamentali, così come risulta dall'analisi storico – morfologica, redatta da tecnico abilitato.

2. È prescritta l'inalterabilità dei fronti esterni principali salvo possibili variazioni dettate dall'analisi storico – tipologica e da indagini conoscitive (saggi). Per i fronti esterni secondari è possibile un riordino delle aperture col mantenimento delle esistenti se originarie, coerenti al tipo, e l'aggiunta di nuove aperture in accordo al partito architettonico di base. Alle stesse condizioni è consentita l'introduzione di nuovi elementi quali balconi purché non eccedano la profondità massima di ml 1,50. Per le forature esistenti al piano terra anche sui fronti principali, è ammessa la riduzione a finestra o porta finestra o il mantenimento con aumenti della larghezza compatibili con la composizione del prospetto.

3. Sono ammesse aperture di asole nelle falde delle coperture non prospicienti le pubbliche vie e a condizione che siano distanti dalla gronda almeno ml 1,50, misura realizzata in piano, e non interessino i colmi e i cantonali.

Sono previste esclusivamente al diretto servizio di superfici abitabili senza sostanziali variazioni di livello.

4. È vietato inserire condizionatori e caldaie sulle facciate principali o prospicienti la pubblica via; possono essere utilizzate solo griglie a filo muro per la ventilazione degli impianti posti all'interno dei vani, a condizione che le stesse non interferiscano con elementi decorativi o di pregio.

5. Per quanto riguarda gli spazi interni, in assenza di elementi architettonici (cassettonati, volte strutturali, arellati dipinti o decorati, voltine in arelle di pregio, fregi perimetrali, solai in legno di pregio non compromessi) sono consentite variazioni dell'altezza interna dei locali, rimanendo fisse le quote e le caratteristiche delle finestre compresi gli sguinci interni e l'altezza dell'edificio.

6. Sono ammessi il ripristino e la conservazione degli spazi interni non costruiti quali corti principali e secondarie, chiostrini, chiostrine, orti e giardini.

Le corti secondarie, cavedi e chiostrine possono essere interessati da inserimenti volumetrici relativi ad impianti tecnologici, ascensori, montacarichi, montauto, con esclusione di quelli individuati dall'apposito Piano della Conservazione degli spazi e della organizzazione dei vuoti e degli elementi di arredo urbano allegato al presente Regolamento Edilizio di cui all'articolo 91. L'inserimento degli impianti tecnologici deve avvenire nel rispetto della normativa vigente, ricercando le parti edilizie di minore pregio artistico e architettonico, o che abbiano già subito trasformazioni del tipo.

7. L'aggregazione o disaggregazione, ai fini dell'adeguamento funzionale e igienico, per una migliore qualità dell'abitare, di unità immobiliari corrispondenti a originarie unità tipologiche è consentita a condizione che rimanga leggibile l'assetto distributivo originale o consolidato dell'edificio. Per interventi globali che interessano l'intero edificio non sono consentiti frazionamenti delle unità immobiliari per realizzare monolocali estesi all'intero edificio per più del 50% della superficie complessiva. Nei sottotetti è ammessa la realizzazione dei monolocali a condizione che le tecnologie impiantistiche relative non vadano ad interferire con gli elementi architettonici di pregio sottostanti.

8. Per le parti aggiuntive incongrue legittime o condonate presenti sugli edifici di categoria 2a, sono consentite, laddove la tipologia lo consenta, anche il ridisegno della sagoma e il rioridino di volumetrie, purché tese ad una riqualificazione dell'immobile, secondo configurazioni evolutive del tipo edilizio, senza incrementi di Su, fatte salve le verifiche delle distanze dalle proprietà limitrofe.

9. L'inserimento di ascensori o piattaforme elevatrici per adeguare gli edifici al superamento delle barriere architettoniche (Legge 13/89), è ammesso nelle corti secondarie, cavedi, chiostrine, con esclusione di quelli individuati dall'apposito Piano della Conservazione degli spazi e della organizzazione dei vuoti e degli elementi di arredo urbano allegato al presente Regolamento Edilizio di cui all'articolo 91 e all'interno degli immobili purché non interessino volte, solai di pregio, cassettonati, soffitti affrescati.

Articolo 94

Edifici di valore storico – culturale e testimoniale (2b)

1. Per gli edifici classificati 2b all'interno del centro storico la salvaguardia si intende limitata alle facciate classificate con la metodologia di cui al comma 2 dell'articolo 93.

2. Gli interventi eccedenti la sagoma planivolumetrica negli edifici posti all'esterno del centro storico, sono consentiti, purché permanga la lettura della tipologia edilizia originaria.

3. Per gli edifici della periferia storica (A. Casamenti; B. Case a schiera; C. Case operaie mono e plurifamiliari, borghesi private; D. Villini e ville; E. Palazzine d'affitto multialloggio; F. Edifici residenziali storici (1899 – 1939) della prima periferia) con “vincolo tipologico” di PRG è richiesta la conservazione dell'involucro esterno ed anche delle caratteristiche distributive generali con possibilità di mutamento dell'ubicazione del blocco scala nei casi di tipologie elementari, dove risulti indifferente e non alterante una diversa dislocazione.

Articolo 95

Edifici di valore storico testimoniale con originaria destinazione agricola (classificati dal PRG 1a, 1b, 2a, 2b)

1. Gli edifici a destinazione agricola posso-

no esser suddivisi nelle seguenti categorie:

a) gli edifici e le parti di essi originariamente destinate alla residenza o che presentano tipologie edilizie a queste assimilabili;

b) gli edifici o parti di essi a carattere specialistico quali la stalla – fienile e la casella;

c) gli edifici accessori di piccole dimensioni e cioè pozzi – pollai, porcilaie, forno con varie aggregazioni.

2. I metodi e le tecniche di intervento per gli edifici di cui al comma 1 punto a) sono quelli indicati per gli edifici analoghi con la medesima classificazione 1a, 1b, 2a e 2b, esclusi i balconi.

3. Le nuove aperture che si rendessero necessarie dovranno essere dimensionate sui rapporti di illuminazione e ventilazione minimi prescritti.

4. La tutela degli edifici a carattere specialistico, di cui al comma 1 punto b), dovrà essere garantita da interventi di riuso aventi un approccio progettuale che preveda le trasformazioni necessarie lasciando di facile lettura la struttura del manufatto storico rispetto all'intervento di trasformazione, con la conservazione del tipo, dei rapporti geometrici e degli aspetti morfologici (rapporti tra pieni e vuoti, ornati, materiali, particolari costruttivi) utilizzando anche metodologie del restauro conservativo nei casi di organismi edilizi di particolare pregio.

5. Gli edifici accessori, di cui al comma 1 punto c), devono essere mantenuti come testimonianza della complessità edilizia del sito e possono essere recuperati collegandoli alle sistemazioni esterne.

6. Per quanto attiene alla dotazione di ricoveri per le automobili, ove consentito dal PRG, devono essere previste soluzioni senza l'utilizzo di rampe di accesso che modificano l'andamento del terreno e sono ammesse sistemazioni complementari agli spazi esterni quali gazebi, tettoie e pergolati.

7. Devono essere mantenuti i caratteri dell'insediamento rurale, quali l'unitarietà dell'aia, con impossibilità di mutare le posizioni di ciascun edificio classificato, le loro reciproche distanze ed i loro volumi. Le nuove divisioni patrimoniali devono tenere conto del disegno originario dell'aia e dei percorsi distributivi fra gli edifici e la connessione con la viabilità (mantenimento del passo carraio con le sue

eventuali caratteristiche: pilastri, cancelli, albe-
rature). Le nuove divisioni patrimoniali sono
consentite con siepi vive di modesta altezza
senza manufatti edilizi di supporto (muri, cor-
doli, ecc.) solo eventualmente con reti e soste-
gni infissi a terra. Quanto precede dovrà risul-
tare da un disegno di sistemazione esterna com-
plessiva da allegare al progetto di recupero
degli edifici.

8. La richiesta di demolizione e fedele rico-
struzione sia per valutazioni strettamente stati-
che che per considerazioni inerenti la sicurezza
dell'operare, è subordinata all'assoluta impos-
sibilità di attuare locali sotterranei.

9. I prospetti devono essere ricostruiti fedel-
mente e devono essere corrispondenti ai rilievi
fotografici eseguiti prima della demolizione e
conseguenti all'analisi storico tipologica, salvo
le modifiche consentite ai precedenti commi.

10. La ricostruzione degli edifici deve essere
attuata ripetendo la tipologia, le stesse tecniche
costruttive ed i medesimi materiali tradizionali
per l'intero corpo edilizio e cioè muri perimetrali
e strutturali interni, solai di pregio, volte, coper-
ture, nel rispetto sia delle quote planimetriche e
altimetriche dell'edificio e per queste ultime,
fatte salve le diverse specifiche per gli edifici 2b.

CAPO II

Norme generali per la corretta ambientazione e la salvaguar- dia dell'ambiente urbano

SEZIONE I

Prescrizioni per le opere esteriori ai fabbricati (qualità e sicurezza)

Articolo 96

Criteri generali

1. Sono soggette alle prescrizioni di cui alla
presente sezione le opere esteriori agli edifici
esistenti o di nuova costruzione con particolare
riferimento agli elementi aggettanti da realiz-
zarsi su facciate che prospettino sulla pubblica
via, o comunque su spazi pubblici, ovunque
ubicati nell'ambito del territorio comunale.

2. Il rispetto di dette norme è condizione

necessaria ma non sufficiente per l'ammissibi-
lità dell'opera, la quale rimane sempre subordi-
nata al rispetto delle caratteristiche tipologiche
ed architettoniche dell'edificio su cui deve
inserirsi.

3. Sono fatte salve le prescrizioni impartite
dalle "norme di principio" in materia di edifici
di valore storico-architettonico (1a-1b), di valo-
re storico-culturale e testimoniale (2a-2b) non-
ché le eventuali diverse previsioni degli stru-
menti urbanistici attuativi.

Articolo 97

Elementi che aggettano dalle facciate

1. Gli aggetti dalle facciate non devono
costituire pericolo per le persone o le cose. In
particolare negli edifici e nei muri fronteggian-
ti spazi pubblici o privati gravati di servitù di
passaggio pubblico sono ammessi alle condi-
zioni di cui ai successivi commi.

2. La realizzazione di terrazze a sbalzo (bal-
coni) su facciate prospicienti vie ed altri spazi
pubblici è ammessa esclusivamente quando
dette vie o spazi presentino una larghezza di
almeno ml 10 misurati ortogonalmente alla fac-
ciata interessata.

Nelle vie o spazi di larghezza maggiore, le
terrazze a sbalzo non dovranno aggettare oltre
ml 1,50 e dovranno essere impostate a quota
tale da lasciare un'altezza libera non inferiore a
ml 3,50 dal piano del marciapiede sopraelevato
ed il loro filo esterno dovrà essere arretrato di
almeno cm 60 dal bordo del marciapiede; nel
caso di assenza di marciapiede sopraelevato la
quota minima da rispettare è di ml 4,50. Le
altezze devono essere misurate dall'intradosso
della soletta o, nel caso di mensole, travi o altri
elementi a decorazione del terrazzo, dal punto a
quota inferiore di questi ultimi.

3. La realizzazione di verande e bow-win-
dow è consentita qualora si affaccino su vie di
larghezza almeno pari a ml 10 con le prescri-
zioni di cui al comma che precede.

4. La realizzazione di elementi decorativi
e/o funzionali sporgenti dal piano verticale
della facciata o del sottoportico deve rispettare
le seguenti prescrizioni:

a) aggetti di cornici, bancali, serrande a roto-
lo, cancelli, vetrine, ecc. fino ad una altezza di
ml 2,50 dal piano del marciapiede o del portico,

non possono superare i cm 12 di sporgenza;

b) se posti ad una altezza superiore possono avere aggetti con sporgenza maggiore a condizione che ben si armonizzino con il resto della facciata e con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio;

c) le vetrate (fatti salvi gli infissi scorrevoli), le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno soltanto ad una altezza non inferiore a ml 2,50 misurata dal piano del marciapiede o del portico, o di ml 4,50 rispetto al piano stradale nei casi di strada senza marciapiedi;

d) tutte le porte che prospettino sulla pubblica via o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio;

e) quando ciò non sia possibile e, per assicurare il rispetto di normative specifiche, le porte debbano aprirsi verso l'esterno, queste devono essere debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni.

5. Le tettoie a sbalzo o pensiline su facciate prospicienti spazi pubblici sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale dell'edificio o degli ingressi a luoghi aperti al pubblico e la loro realizzazione è consentita esclusivamente nelle strade di larghezza pari o superiore a ml 10.

La massima sporgenza delle tettoie a sbalzo o pensiline ammessa, compresi gli eventuali canali di gronda, è la seguente:

a) in strade con marciapiede sopraelevato la sporgenza può raggiungere ml 2,50 fatto salvo comunque un arretramento dal bordo esterno del marciapiede di almeno cm 60.

b) in strade senza marciapiedi sopraelevato la sporgenza massima ammessa è di ml 1,50.

Qualsiasi sia la loro sporgenza, debbono in ogni caso mantenere un'altezza libera non inferiore a ml 4,50 misurata dal suolo stradale al punto più basso dell'intradosso della pensilina o della tettoia o delle mensole di sostegno, tale altezza è ridotta a ml 3,50 ove esista il marciapiede sopraelevato.

6. Tutte le parti basamentali degli edifici, non possono occupare suolo pubblico. Solo nel caso in cui si intervenga su edifici esistenti privi di zoccolatura, quando venga dimostrato come la realizzazione dello zoccolo sia elemento utile

al miglior inserimento nel contesto di un edificio privo di proprio valore storico ed architettonico, lo zoccolo può occupare lo spazio pubblico con una sporgenza massima di cm 6.

Ferme restando le limitazioni di cui al presente comma, gli zoccoli da realizzarsi su pareti di edifici e muri di cinta confinanti con spazi pubblici devono avere altezza non minore di cm 60 ed essere realizzati in pietra od altro materiale resistente ed impermeabile.

7. I cornicioni di coronamento degli edifici e gli aggetti di gronda dei medesimi non potranno avere sporgenze superiori a ml 1,50 rispetto al piano verticale passante per il filo retro marciapiede.

Le coperture ed i volumi e/o elementi da esse sporgenti devono essere considerati elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio, pertanto, le soluzioni progettuali devono prevedere il coordinamento e l'armonizzazione delle facciate e delle coperture.

Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato e su facciate prospicienti la pubblica via, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza di almeno ml 1,50.

Articolo 98

Portici e marciapiedi

1. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito è obbligatoria:

a) nelle strade che il PRG o gli strumenti di attuazione prevedono porticate;

b) nella ricostruzione di edifici che già ne erano forniti;

c) dove il portico venga ritenuto necessario dall'Amministrazione Comunale in relazione alle caratteristiche della strada o alla fisionomia dell'ambiente.

2. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è obbligatorio mantenere i percorsi porticati esistenti destinati a pubblico transito e, ove sia possibile, completare con ripristino tipologico quelli interrotti da costruzioni più recenti.

3. È obbligatoria per i privati proprietari la costruzione dei marciapiedi su area di loro proprietà, soggetta al pubblico passaggio.

4. I pavimenti dei portici nella nuova edificazione e dei passaggi pubblici debbono essere formati con materiali antisdrucciolevoli. Le

pavimentazioni dei portici storici, in attesa del piano di settore, dovranno essere eseguite ripristinando le pavimentazioni originarie.

5. Il portico deve essere architettonicamente dimensionato in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il corretto collegamento di tutti i suoi elementi con quelli dei portici contigui o vicini.

6. Tutti gli elementi dei portici e dei marciapiedi (pavimenti, soglie fra i pilastri, cordoli, ecc.) devono essere costruiti con caratteristiche e materiali da indicarsi in progetto, previa eventuale campionatura, anche in relazione all'ubicazione dell'edificio.

7. I proprietari dei percorsi pedonali sotto portico e degli altri tratti privati di uso pubblico, allo scopo di eliminare condizioni di pericolo, debbono garantire la manutenzione dei piani di calpestio ed eliminare tempestivamente tutte le cause di alterazione quali: rigonfiamenti, discontinuità, lesioni, avvallamenti, ecc..

8. Le coperture dei tetti debbono essere munite, sia verso il suolo pubblico sia verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali.

Articolo 99

Aperture dei sotterranei verso strada

In generale, le aperture dei sotterranei verso strada debbono essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri. Se ubicate sotto i portici, possono essere praticate in piano; in tale caso debbono essere dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, disposte ordinatamente e a perfetto livello dei pavimenti. La larghezza netta non deve essere superiore a cm 60. La griglia deve essere del tipo "antitacco". La griglia deve essere fissa e non deve contenere botole (l'accesso deve essere risolto dall'interno). La resistenza deve essere idonea a sopportare anche il peso di carichi veicolari.

Articolo 100

Illuminazione di strade, portici e passaggi privati

1. Le strade, i portici e i passaggi privati

aperti al pubblico transito devono essere dotati di razionale impianto di illuminazione, da costruirsi a cura e spese della proprietà.

2. Il Comune, su richiesta dei privati proprietari, può autorizzare l'allacciamento dell'impianto di illuminazione alla rete di energia che alimenta l'illuminazione pubblica comunale. In tale caso la proprietà ha l'obbligo di eseguire anche tutte le opere necessarie (cavi, trasformatori, ecc.) per l'allacciamento fino al punto di presa che verrà indicato dal Comune.

Articolo 101

Elementi di pregio - Mostre ed insegne

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

2. Le facciate dei fabbricati di nuova costruzione o derivanti da interventi di ristrutturazione globale, quando i fabbricati medesimi prevedano locali a destinazione commerciale o esercizi pubblici, devono essere predisposte per le relative mostre ed insegne.

3. Le mostre ed insegne devono essere collocate esclusivamente nei vani e spazi prestabiliti, senza alterare le linee architettoniche dell'edificio, ed il loro oggetto non può superare i cm 5 rispetto al piano verticale passante per il filomuro del marciapiede. Le cornici superiori delle mostre e delle vetrine che si trovino poste almeno a ml 2,50 dalla quota del filomuro del marciapiede possono aggettare fino a cm 15 oltre la sporgenza ordinaria.

SEZIONE II

Disposizioni per la toponomastica

Articolo 102

Numero civico dei fabbricati

1. Il Comune assegna a ogni accesso che dall'area di circolazione immette all'interno dei fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni o ambienti destinati all'esercizio di attività professionali,

8) *previo pagamento della relativa spesa*

commerciali o simili) il numero civico e ne fa apporre l'indicatore a cura e a spese del proprietario o dell'amministratore del condominio.

2. Il numero civico è collocato di fianco alla porta di ingresso (possibilmente a destra di chi guarda), a un'altezza variabile da 2 a 3 metri, in posizione ben visibile.

3. Il proprietario⁸, riceve in consegna l'indicatore ed è obbligato a installarlo e a mantenerlo nella collocazione precedentemente prestabilita.

4. In caso di demolizione di fabbricati, o in caso di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario deve comunicare al Comune, a demolizione o soppressione avvenuta, il numero o i numerici civici che verranno così aboliti.

5. Nel caso di costruzioni di nuovi fabbricati o di aperture di nuovi ingressi in fabbricati esistenti i proprietari devono richiedere al Comune, con apposita domanda, e comunque contestualmente alla domanda di autorizzazione all'uso, l'attribuzione dei civici da applicarsi alle porte di ingresso dei fabbricati medesimi.

Articolo 103

Numerazione interna

1. Sia per quanto riguarda la costruzione di nuovi fabbricati che la ristrutturazione completa o parziale di alcune unità immobiliari, il proprietario è tenuto a richiedere l'attribuzione dei numeri interni, i quali saranno apposti a cura e spese del proprietario stesso.

2. L'assegnazione dei numeri interni avviene dopo la presentazione all'Ufficio Toponomastica di un elaborato grafico, corrispondente all'ultimo titolo edilizio acquisito, che, oltre a individuare gli accessi esterni al fabbricato, riporta anche tutti gli accessi che immettono in ogni unità immobiliare.

Articolo 104

Targhe collocate sui fabbricati

1. In caso di ristrutturazione e manutenzione esterna dei fabbricati recanti l'indicatore toponomastico (targhe in ceramica), il proprietario è tenuto a ricollocarle esattamente nella precedente posizione. Soluzioni diverse possono essere concordate o autorizzate dall'Ufficio Toponomastica.

2. È vietato coprire, con insegne o altro, gli indicatori toponomastici (targhe viarie, numeri civici).

CAPO III

Norme generali per la tutela del verde in rapporto con gli interventi edilizi

Articolo 105

Oggetto e finalità

Il presente capo ha come oggetto la salvaguardia e la formazione del verde in rapporto con gli interventi edilizi, finalizzati al conseguimento di evidenti miglioramenti ambientali ed all'arricchimento del patrimonio arboreo sia in senso qualitativo sia quantitativo, anche inteso dal punto di vista dell'incremento della biodiversità.

Articolo 106

Campo di applicazione

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

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

3. Sono altresì esclusi dalla presente normativa gli interventi legati alle condizioni vegetative e fitosanitarie degli esemplari arborei, per i quali si rimanda allo specifico Regolamento del Verde.

Articolo 107

Alberature

1. Sono tutelate tutte le alberature aventi diametro del tronco superiore a cm 20 (circonferenza cm. 63) appartenenti ai gruppi A, B e C delle tabelle contenute nelle norme di dettaglio.

2. Sono tutelate tutte le alberature aventi diametro del tronco superiore a cm 40 (circonferenza cm. 126) appartenenti al Gruppo D delle tabelle contenute nelle norme di dettaglio.

3. Le misure precitate devono essere rilevate a ml 1,30 dal colletto.

4. Le alberature a portamento policormico sono tutelate qualora i fusti di diametro superiore a cm 10, costituiscano diametro complessivo superiore a quello delle dimensioni citate

ai precedenti capoversi.

5. L'abbattimento delle alberature tutelate di cui ai commi 1 e 2 (con esclusione degli esemplari di grande rilevanza) in rapporto con gli interventi edilizi può essere consentito nei seguenti casi:

a) quando l'alberatura non consenta la realizzazione di un'opera edilizia di pubblica utilità o di interesse pubblico o la realizzazione di un piano particolareggiato;

b) quando l'alberatura non consenta la realizzazione di opere edili private rientranti nella casistica di cui all'articolo 109.

c) Quando l'abbattimento è in funzione del riassetto di aree verdi rientranti nella casistica di cui all'articolo 108.

6. L'approvazione del piano particolareggiato costituisce autorizzazione all'eventuale abbattimento ed al reintegro di alberature esistenti.

7. Per "albero di grande rilevanza" si intende un esemplare arboreo avente diametro del tronco, rilevato a ml 1,30:

a) per genere e specie appartenente ai gruppi A, B e C avente diametro del tronco superiore a cm 60 (circonferenza cm 189);

b) per genere e specie appartenente al Gruppo D avente diametro del tronco superiore a cm 100 (circonferenza cm 315).

8. Nel caso di necessità di abbattimento per motivi fitosanitari o altri motivi non collegati ad interventi edilizi l'interessato dovrà inoltrare apposita istanza con una documentazione che preveda il reintegro con i criteri di cui sopra.

Articolo 108

Riassetto di aree verdi

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

Articolo 109

Realizzazione di opere edili private

1. L'abbattimento di alberature tutelate, con esclusione degli esemplari di grande rilevanza,

è ammesso in relazione alla realizzazione di opere edili di natura privata a fronte della presentazione di un progetto di complessiva riqualificazione del verde a firma di tecnico abilitato.

Il progetto di riqualificazione del verde deve essere conforme a quanto previsto all'articolo 113.

Le alberature abbattute devono essere sostituite con altre aventi complessivamente equivalente sviluppo in chioma (equivalente fitomassa arborea).

2. Si assume come equivalente sviluppo in chioma (equivalente fitomassa arborea) quella ottenibile complessivamente da più esemplari posti a sostituire l'albero di cui è ammesso l'abbattimento, a condizione che la somma complessiva delle superfici delle ipotetiche sezioni dei tronchi rilevate ad ml 1,30 dal colletto dei nuovi alberi non sia inferiore al 50% della singola superficie della sezione del tronco, (pure rilevata a ml 1,30 dal colletto), dell'albero di cui è prevista la sostituzione.

3. La sostituzione è ammessa solo a condizione che nel lotto - fatte salve le norme di livello superiore sulle distanze degli alberi ed arbusti dai confini - sussistano (una volta detratte le aree di pertinenza delle alberature rimanenti) i seguenti spazi atti ad ospitare le nuove alberature:

a) mq. 25 per ogni esemplare arboreo; tale superficie deve risultare a permeabilità profonda.

b) l'alberatura deve essere messa a dimora ad una distanza minima di ml 3 dai manufatti, fermo restando che le alberature piantumate in sostituzione sono comunque salvaguardate anche per il tempo necessario al raggiungimento delle dimensioni minime di tutela.

Articolo 110

Danneggiamenti delle alberature in rapporto con gli interventi edilizi

1. Durante l'attività di cantiere devono essere rispettate tutte le norme di tutela delle alberature esistenti previste dallo specifico Regolamento del Verde.

2. In ogni caso è vietato:

- ogni tipo di danneggiamento alle alberature tutelate ed in particolare per interventi connessi all'attività edilizia all'interno delle aree di cui all'articolo 112:

- scavi e ricarichi superficiali di terreno e di

qualsivoglia materiale organico di spessore superiore a cm 20;

- asportazione dello strato superficiale del terreno superiore a cm 15.

Articolo 111

Reimpianti coattivi

Le alberature abbattute abusivamente o compromesse devono essere sostituite a cura e spesa dei responsabili, secondo le prescrizioni dettate da apposita ordinanza, con nuovi esemplari arborei posti in primo luogo nelle precedenti aree di pertinenza e all'interno del lotto di terreno, al fine di assicurare il reintegro della fitomassa arborea come definito all'articolo 109. Nel caso di inottemperanza e qualora vengano abbattuti esemplari arborei di grande rilevanza l'area di pertinenza delle precedenti alberature rimane inedificabile a tutti gli effetti.

Articolo 112

Aree e volumi di pertinenza

1. Per area di pertinenza delle alberature tutelate, sia relativamente all'apparato aereo sia radicale, si intende l'area definita dalla circonferenza tracciata sul terreno per almeno 270° da cielo a terra, anche disaggregati, avente come punto di riferimento il centro del tronco dell'albero, secondo la seguente articolazione (i diametri del tronco sono misurati a ml 1,30 dal piano di campagna):

tabella 2

per piante con diametro del tronco da > cm 20 a ≤ a cm 35	ml. 4 di raggio
per piante con diametro del tronco da > cm 35 a ≤ a cm 50	ml. 5 di raggio
per piante con diametro del tronco da > cm 50 a ≤ a cm 80	ml. 7 di raggio
per piante con diametro del tronco > cm 80	ml. 9 di raggio

2. La proiezione dell'area di pertinenza ad una quota inferiore al piano di campagna genera idealmente il volume di un solido definito volume di pertinenza (cilindro).

3. Tale "quota inferiore al piano di camp-

gna" (profondità) viene definita in:

- ml 2 per piante con diametro del tronco da > cm 20 a ≤ cm 35
- ml 2,5 per piante con diametro del tronco da > cm 35 a ≤ cm 50
- ml 3,5 per piante con diametro del tronco da > cm 50 a ≤ cm 80
- ml 5 per piante con diametro del tronco da > cm 80

4. In ogni caso nessun manufatto in elevazione (compresi marciapiedi e pavimentazioni non permeabili) può erigersi a distanza inferiore a ml 3 dal centro dell'albero interessato.

5. Per gli alberi di grande rilevanza tale distanza non può essere inferiore a ml 5.

6. Le aree di pertinenza delle alberature possono essere interessate, da pose di pavimentazioni superficiali permeabili per una superficie complessiva non superiore al 50% dell'area stessa a condizione che:

a) sia garantito il mantenimento di un cerchio a terreno nudo o inerbito, circostante il tronco complessivamente di superficie non inferiore a mq 10 (mq 15 per gli esemplari di grande rilevanza);

b) gli interventi di posa delle pavimentazioni non comportino sottofondazioni e scavi che alterino lo strato superficiale del terreno per una quota superiore a cm 15 misurata dalla quota originaria del piano di campagna.

7. Tali aree e volumi di pertinenza, ferma restando la possibilità di computarne la superficie ai fini edificatori secondo i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal PRG vigente e definiti dalle "norme di principio", sono da considerarsi non direttamente edificabili.

8. Gli edifici esistenti o i manufatti e le porzioni di essi ricadenti anche parzialmente all'interno delle aree e dei volumi di pertinenza delle alberature tutelate possono essere demoliti o ricostruiti senza eccedere le dimensioni esistenti (planimetriche o altimetriche), sia entro che fuori terra; tale limite deve essere rispettato anche per gli scavi connessi.

Articolo 113

Prescrizioni per la realizzazione di progetti edilizi e scelta delle specie vegetali

1. Negli interventi edilizi nei quali è prevista una dotazione di verde su terreno permeabile

secondo gli standard fissati dal PRG, gli spazi scoperti che contribuiscono a garantire tale dotazione, anche già esistenti devono essere sistemati a verde come previsto dal successivo comma 2.

2. Negli spazi di cui al precedente comma 1, contestualmente all'attuazione degli interventi edilizi, devono essere poste a dimora nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni mq 150 di superficie del lotto non coperta, oltre a specie arbustive nella misura minima di due gruppi (minimo cinque esemplari) ogni mq 150 di superficie del lotto non coperta. Il numero di alberi deve essere arrotondato all'unità superiore.

3. La scelta delle specie deve avvenire con i seguenti criteri:

a) almeno il 60% delle specie vegetali comprese nelle tabelle contenute nelle norme di dettaglio, nei Gruppi A e B tenendo presente che le specie appartenenti al Gruppo B non dovranno superare il 20% del totale.

b) almeno il 70% delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere costituito da latifoglie decidue.

4. Gli alberi di alto fusto messi a dimora devono avere, a ml 1,30 dal colletto, diametro non inferiore a cm 8, disporre di idoneo "pane di terra", provenire da specifico allevamento vivaistico, disporre di chiome e apparato radicale integro, risultare di buona qualità merceologica, disporre di garanzia all'attecchimento.

5. In tutti i progetti riguardanti le aree esterne, da presentarsi a firma di un tecnico abilitato, le alberature esistenti e le formazioni arbustive significative devono essere rigorosamente rilevate individuando genere e specie botanica e indicate su apposita planimetria, con le corrispondenti aree di pertinenza; deve inoltre essere fornita apposita documentazione fotografica e relazione tecnica.

6. I progetti edilizi, e in particolare quelli interessanti il sottosuolo, devono essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto sottoposte a tutela, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.

7. Parte integrante di ogni progetto edilizio, oltre a quanto definito dai precedenti commi del

presente articolo, è il progetto definitivo delle sistemazioni degli spazi scoperti. Il progetto deve chiaramente individuare tutti gli impianti a verde che si intendano eseguire, ivi comprese le attrezzature; in caso di verde attrezzato e di ogni altra sistemazione inerente la progettazione dell'area, si rimanda alle specifiche di progettazione contenute nelle norme di dettaglio.

8. Le nuove alberature devono essere disposte in modo da creare degli spazi alberati unitari e articolati per masse arboree per quanto possibile monospecie e comunque opportunamente collegati tra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali anche riferite all'integrazione e armonizzazione dell'opera nel paesaggio circostante.

9. Per i nuovi interventi gli spazi a parcheggio pubblico a raso, eccedenti i 10 posti auto devono essere dotati di alberature che a maturazione consentano una completa copertura dell'area di sosta; tali alberature a differenza delle norme di cui agli articoli precedenti potranno avere un'area permeabile (cercine) del diametro di ml 2.

Articolo 114

Potenzialità edificatoria delle aree verdi

1. Le prescrizioni del presente capo rientrano tra gli elementi condizionanti il calcolo della potenzialità delle aree.

2. Costituiscono vincolo tutti gli alberi tutelati esistenti, a nulla rilevando il loro abusivo abbattimento.

Articolo 115

Opere pubbliche e interventi sul verde pubblico

1. Per quel che riguarda le opere pubbliche valgono tutti gli obblighi, adempimenti e prescrizioni relative alle opere di natura privata.

2. Qualora si rilevi la necessità di edificazione a distanze inferiori di quelle previste all'articolo 112 o di abbattimento la deroga per pubblica utilità, sentita la commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, è contenuta nell'atto di approvazione del progetto di opera pubblica o, nel caso di interventi soggetti a titolo abilitativo, nel titolo stesso.

9) Non risultare perciò estirpati a radice nuda, esclusi i generi *Populus* e *Salix*

Titolo VII

PROCESSO EDILIZIO

CAPO I

Gestione del processo edilizio

Articolo 116

Compiti del Comune nel processo edilizio

1. Il Comune esercita compiti di informazione, di gestione e di controllo nell'ambito del processo edilizio.

2. Sono regolamentate nelle "norme di dettaglio" (parte II) del presente Regolamento Edilizio:

- l'attività informativa;
- l'attività di gestione;
- l'attività di controllo;
- le fasi del processo edilizio;
- le procedure obbligatorie o facoltative;
- i procedimenti per conseguire il titolo abilitativo;
- gli adempimenti connessi ai titoli abilitativi;
- gli adempimenti connessi all'esecuzione delle opere;
- gli adempimenti connessi alle varianti essenziali o meno ai progetti;
- la disciplina nei cantieri e nel loro intorno;
- la decadenza dei titoli abilitativi;
- i cambi di intestazione dei titoli abilitativi;
- gli interventi urgenti;
- gli adempimenti successivi all'esecuzione delle opere;
- gli adempimenti relativi all'ottenimento del certificato di conformità edilizia e agibilità.

3. Sono altresì regolamentate nelle "norme di dettaglio":

- la documentazione necessaria al conseguimento dei titoli abilitativi ed alla presentazione dei piani attuativi;

- la documentazione per i depositi previsti dalla normativa vigente.

4. Sono inoltre regolamentate nelle "norme di dettaglio":

- la determinazione e corresponsione del contributo di costruzione;
- la determinazione e corresponsione del contributo afferente la monetizzazione degli standard, quando ammessa;
- la determinazione e corresponsione di diritti di segreteria e tariffe.

5. Sono infine regolamentate nelle "norme di dettaglio":

- i criteri relativi alla qualità dell'ambiente urbano e dell'abitare e del paesaggio;
- i requisiti cogenti individuati nelle schede tecniche e i relativi riferimenti normativi;

Titolo VIII

COMPETENZE DEGLI ORGANI

Articolo 117

Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio: definizione e compiti

1. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, è organo consultivo dell'Amministrazione Comunale cui spetta la formulazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici e di qualità urbana.

2. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio è inoltre organo consultivo per la formulazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, in campo urbanistico ed edilizio.

3. In campo urbanistico la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprime il proprio parere su:

- a) Strumenti urbanistici generali e loro varianti;
- b) Strumenti urbanistici attuativi del PRG e loro varianti;
- c) Regolamento edilizio e sue modificazioni

4. In campo edilizio, in generale, la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprime il proprio parere limitatamente agli aspetti compositivi ed estetici dei progetti e delle opere edilizie, ed al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale. Tale parere è in ogni caso finalizzato al riconoscimento ed alla valutazione della qualità architettonica delle opere, secondo gli indirizzi predefiniti.

In particolare tutti gli interventi incidenti sul territorio tutelato ai sensi del D.Lgs 490/99 articolo 139 e 146.

Sono inoltre sottoposti al parere della

Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio i progetti pubblici e privati per la realizzazione di:

- a) Interventi di nuova costruzione nonché ampliamenti di edifici esistenti;
- b) Interventi globali di recupero di immobili sottoposti a vincolo di restauro, di risanamento conservativo e di ripristino tipologico;
- c) Interventi che comportino variante essenziale a titoli abilitativi, relativa ad interventi di cui ai punti precedenti;
- d) Comunque tutti gli interventi soggetti a permesso di costruire;
- e) Interventi oggetto di deroga comunale;
- f) Opere di urbanizzazione ad esclusione di quelle previste in attuazione di interventi edilizi diretti.

Oltre agli interventi ed alle opere di cui sopra la commissione valuta i progetti relativi alla riqualificazione e tipologie dei manufatti e degli elementi di arredo urbano da inserire negli spazi pubblici del territorio comunale.

5. Può essere richiesto parere preventivo su ipotesi di progetto. Detti pareri preventivi hanno validità di un anno dalla data di espressione dello stesso. All'interno della procedura di permesso a costruire, quando la soluzione di progetto è uguale al preparere positivo ottenuto, non è necessario acquisire nuovo parere.

Articolo 118

Composizione e nomina

1. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio è nominata dalla Giunta Comunale, su proposta del Sindaco, ed è composta da cinque componenti scelti, in base al loro curriculum e competenza professionale, tra esperti qualificati nella progettazione, nelle materie storiche dei beni culturali, nell'urbani-

stica, nell'architettura, nella tutela ambientale e del paesaggio e dell'ambiente.

Uno dei componenti è nominato Presidente della Commissione su proposta del Sindaco.

Nel caso di assenza del Presidente, il Direttore del Settore Territorio e Riqualficazione Urbana assume le funzioni di Presidente.

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

3. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio rimane in carica due anni rinnovabili. È fatto salvo quanto stabilito dall'articolo 3 della L. n. 444/1994 e successive modificazioni ed integrazioni, in materia di disciplina della proroga degli atti amministrativi.

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

5. Il Segretario della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, senza diritto di voto, è il Responsabile dell'Unità Edilizia del Settore. Partecipano ai lavori della Commissione i tecnici istruttori con il compito di illustrare gli oggetti all'ordine del giorno, di

dare lettura della relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento e dell'attestazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche e edilizie, nonché dei pareri obbligatori.

Articolo 119

Dichiarazione d'indirizzi di qualità architettonica e urbana

1. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio elabora un documento guida sui principi e sui criteri compositivi di riferimento per la formulazione dei pareri di propria competenza, comprensivo dei criteri di qualificazione degli spazi pubblici, che trasmette alla Giunta comunale per l'approvazione.

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

3. Al termine del mandato, la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio redige un rapporto sulla propria attività che è trasmesso alla Giunta comunale, nonché alla nuova Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, che dovrà valutare, in ragione dei contenuti specifici se e come approvare eventuali aggiornamenti, modificazioni ed integrazioni agli indirizzi e parametri già approvati ed applicati.

Titolo IX

NORME TRANSITORIE E FINALI

Articolo 120

Autotutela dell'Amministrazione

1. L'eventuale presentazione di atti d'impulso non comporta di per sé l'obbligo per l'Amministrazione di provvedere, salvo che non sia espressamente previsto dalla legge l'obbligo di risposta all'istanza stessa.

2. Qualora siano riscontrati errori materiali contenuti in provvedimenti emanati, si procede alla correzione degli stessi tramite rettifica.

3. Qualora siano riscontrati vizi nei provvedimenti o emergano contrasti con la normativa urbanistico-edilizia, l'Amministrazione, o gli altri soggetti interessati al processo edilizio, dopo aver esaminato l'effettiva rilevanza dei vizi sulla definizione dei procedimenti e quindi sui provvedimenti emanati, procedono, ove possibile, alla rimozione dei vizi stessi con la partecipazione dei soggetti interessati.

4. Al fine di conservare l'atto amministrativo adottato ed i relativi atti procedurali, ove possibile d'intesa con le parti interessate, l'Amministrazione, nei casi previsti dalla legge:

a) coinvolge le autorità competenti ad esprimere pareri, rilasciare autorizzazioni, assenti ed altri atti similari;

b) garantisce la partecipazione al procedimento dei privati interessati con gli strumenti previsti in materia di procedimento amministrativo;

c) rimuove i vizi sanabili, anche con modalità esecutive in variazione del progetto già assentito;

d) facilita gli accordi procedurali

5. Se la rimozione dei vizi non può essere o non è conseguita, l'Amministrazione provvede ad annullare integralmente o parzialmente,

secondo la rilevanza dei vizi i provvedimenti emanati.

6. In presenza di inesattezza di rappresentanza, di errori o di carenze contenute in denunce o istanze finalizzate al conseguimento di un titolo abilitativo edilizio, l'Amministrazione provvede, ove possibile, alla rimozione dei vizi.

7. In presenza di alterazione della rappresentazione degli elementi di fatto, contenuta in denunce o istanze finalizzate al conseguimento di un titolo abilitativo edilizio, decisiva ai fini dell'abilitazione o del rilascio del titolo edilizio, l'Amministrazione provvede ad esercitare il potere di autotutela al fine del ripristino della legalità violata essendo l'interesse pubblico in re ipsa.

8. L'annullamento interviene secondo i principi generali di autotutela, i principi di cui all'articolo 4 delle presenti "norme di principio", ed è sempre ispirato al principio di necessità, interpretato nella sua accezione più flessibile, al fine di contemperare, ove possibile, l'interesse pubblico con quello del destinatario del provvedimento.

9. In presenza accertata, e quando non sia possibile altrimenti sanare, false ed erronee dichiarazioni contenute in autocertificazioni (dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà e dichiarazioni sostitutive di certificazioni), rese ai sensi del Testo Unico sulla Documentazione amministrativa, il potere di autotutela è esercitato nei modi e nei termini disciplinati dalla specifica normativa.

10. Le inesattezze di rappresentanza, gli errori, le carenze, le alterazioni della rappresentazione degli elementi di fatto di cui ai commi 6 ed 7 costituiscono sempre violazione al presente regolamento, e determinano l'applicazione

cazione della relativa sanzione, aggiuntiva alle specifiche sanzioni previste in presenza di abusi.

Articolo 121

Cessione della capacità edificatoria

È ammesso il trasferimento della capacità edificatoria da un lotto ad un altro e se ricorrono le seguenti condizioni:

- a) i lotti hanno la stessa destinazione di zona;
- b) il trasferimento risulta da atto trascritto e registrato.

Articolo 122

Prescrizione di abusi edilizi minori

1. Qualora siano trascorsi dieci anni dalla loro ultimazione gli interventi edilizi abusivi che non abbiano comportato aumento di superficie utile, alterazione della sagoma planivolumetrica o nuova costruzione, si ritengono sanati a tutti gli effetti amministrativi, e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni.

2. Il termine di prescrizione delle opere riconducibili alla manutenzione straordinaria (RE2), abusivamente eseguite, è di anni cinque.

3. La prescrizione di cui al punto 1 è conseguita anche su immobili vincolati ai sensi dell'articolo 2 del D.Lgs. 490/99, a condizione che sia ottenuto il benestare della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali.

4. Per gli interventi di cui al punto 1 l'esistenza dei presupposti dovrà essere dimostrata con specifica documentazione, mentre per i casi di cui al punto 2 potrà essere comprovata con atto sostitutivo di notorietà.

5. È comunque sempre possibile, ove ve ne siano i presupposti, la sanatoria o la legittimazione di tali difformità con il pagamento delle sanzioni previste dalla legge.

Articolo 123

Tolleranze costruttive

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusi, le difformità verificatesi in sede di costruzione e

rilevate a processo edilizio concluso, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure prescritte.

2. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa e all'allineamento dei fabbricati e per le misure lineari minime e i requisiti tecnici di cui al titolo V delle presenti "norme di principio".

3. Per i livelli prestazionali dei requisiti tecnici di cui al Titolo V sono ammesse tolleranze se indicate nella formulazione del requisito stesso¹⁰.

Articolo 124

Sanzioni amministrative pecuniarie per violazioni del presente regolamento

Nell'ambito dei poteri di cui al D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 (T.U.E.L.), così come successivamente modificato all'articolo 16 della Legge 16 gennaio 2003, n. 3, per le violazioni delle norme del presente Regolamento si rinvia a specifico atto deliberativo del Consiglio Comunale.

Articolo 125

Entrata in vigore

1. Il Regolamento edilizio, approvato con deliberazione consiliare OdG. n. 230 del 1989, è abrogato a far data dal 1 luglio 2003. Dalla medesima data sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari incompatibili con il presente Regolamento.

2. Il presente Regolamento entra in vigore dal 1 luglio 2003, fatto salvo quanto stabilito dal successivo comma IV.

3. A far data dal 1 luglio 2003 l'Amministrazione adotta ogni provvedimento utile a dar corso alle disposizioni contenute nel presente Regolamento, ivi compresa la ricognizione e l'annullamento di circolari interpretative e disposizioni tecniche applicative con esso incompatibili.

4. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio che modificano norme attualmente contenute nel Piano Regolatore Generale entrano in vigore al momento dell'in-

¹⁰⁾ 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).

tervenuta esecutività della variante allo stesso Piano Regolatore Generale.

Articolo 126 **Disposizioni transitorie**

Fino al momento dell'intervenuta esecutività

della variante normativa del Piano Regolatore Generale di adeguamento al presente Regolamento, si applicano gli articoli 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16 (disciplina degli usiedilizi) di cui alle vigenti Norme di Attuazione.

Assessore all'Urbanistica e Casa:

Carlo Monaco

Supervisione:

Giacomo Capuzzimati

Direttore Area Qualità Urbana

e Settore Territorio e Riqualificazione Urbana

Coordinamento:

Enzo Aldrovandi

Responsabile dell'Unità Intermedia Edilizia

del Settore Territorio e Riqualificazione Urbana

Il regolamento edilizio è stato elaborato dalla Commissione tecnica nominata dalla Giunta Comunale composta da:

Ing. Vincenzo Abenante

Esperto nominato dall'Amministrazione

P.I. Enzo Aldrovandi

Settore Territorio e Riqualificazione Urbana

Ing. Bruno Barattini

Esperto nominato dall'Amministrazione

Arch. Claudio Bertolazzi

Esperto nominato dall'Amministrazione

Ing. Mauro Bertocchi

Settore Territorio e Riqualificazione Urbana

Dott.ssa Agr. Maria Luisa Boriani

Esperto nominato dall'Amministrazione

Dott. Giacomo Capuzzimati

Settore Territorio e Riqualificazione Urbana

Prof. Ing. Claudio Comani

Esperto nominato dall'Amministrazione rappresentante CUP

Dott.ssa Adelaide Corvaglia

ARPA

Prof. Antonio Faggioli

Settore Salute e Qualità della Vita

Ing. Paolo Ferrecchi

Settore Mobilità Urbana

Arch. Alessandro Fiandri

Esperto nominato dall'Amministrazione

Dott. Fausto Francia

AUSL città di Bologna

P.I. Silverio Giovannini

Esperto nominato dall'Amministrazione

Geom. Bruno Gitti

AUSL città di Bologna

Dott.ssa Anita Guidazzi

Settore Sportello Unico Edilizia e Imprese

Avv. Giancarlo Mengoli

Esperto nominato dall'Amministrazione

Arch. Franco Morelli

Progetto Speciale Attuazione Piazze

Ing. Franco Taddia

Esperto nominato dall'Amministrazione

Stesura finale a cura di:

Enzo Aldrovandi, Alberta Bertagnoni, Mauro Bertocchi,

Claudio Bolzon, Davide Fornalè, Giancarlo Pinto,

Leana Poli, Giuseppe Righi, Franco Taddia,

Maria Rosa Turchi

Sulle specifiche tematiche relative a:

1. Requisiti

2. Norme tecniche

3. Edilizia storica e tutela del verde

4. Competenze degli organi, procedure e procedimenti

Sono stati forniti contributi e approfondimenti specifici da gruppi di lavoro di funzionari e tecnici del Settore Territorio e Riqualificazione Urbana.

Requisiti

Claudio Bolzon (referente), Giuseppe Righi,

Massimo Molinari, Marco Piccaglia, Giancarlo Pinto,

Giorgia Fornalè, Concetta Zuccarino

Norme Tecniche

Giancarlo Pinto (referente), Davide Fornalè,

Alberta Bertagnoni, Claudio Bolzon, Stefania Zuppiroli,

Stefano Lanzarini, Elisabetta Osti

Edilizia Storica

Giuseppe Righi (referente), Giuseppe Laurà,

Gianandrea Botterelli, Sergio Filippucci,

Antonietta Di Salvo

Tutela del Verde

Davide Fornalè (referente), Piero Stanzani,

Angela Ventura, Daniela Monti

Competenze degli organi, procedure e procedimenti

Leana Poli, Alberta Bertagnoni (referenti),

Marzia Monti, Elisa Ceccarelli, Maria Grazia Mazza,

Carlo Ricci Garotti

Hanno inoltre collaborato:

Nadia Cattoli, Zita D'Orio, Nullo Bellodi,

Roberto Diolaiti, Giovanni Fini, Andrea Mari,

Roberto Pinardi

Segreteria organizzativa :

Ninfa Fulgidi, Giuseppina Zambelli

Progetto grafico:

Adriano Tetti ~ Enigma, Bologna

