

Compendio
della variante generale alla Disciplina particolareggiata
per gli interventi nel centro storico

Indice

I. Introduzione, p. 2

II. Sintesi delle modificazioni apportate dalla variante generale nei confronti della disciplina vigente, p. 3

III. Corrispondenze tra gli articoli della variante generale e gli articoli della disciplina vigente, p. 30

I. Introduzione

L'esigenza di predisporre la presente variante generale alla Disciplina particolareggiata per gli interventi nel centro storico ha origine da una duplice necessità:

- a) l'adeguamento alle nuove leggi urbanistiche regionali (24 marzo 2000, n. 20, "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia");
- b) una nuova stesura dell'intero corpus normativo, in funzione di una sua maggiore chiarezza interpretativa e applicativa, volta ad evitare ambiguità semantiche e difficoltà attuative, mediante l'adozione delle regole di redazione dei testi normativi ("drafting normativo").

Le novità introdotte, oltre a rispondere agli obblighi di legge, hanno dunque la finalità di rendere più agevole il mutato compito dei progettisti che, attuando in centro Storico gli interventi prevalentemente con Denuncia di Inizio Attività, necessitano di una normativa chiara ed interpretabile in maniera univoca, al fine di operare con certezza e poter asseverare responsabilmente, ai sensi del Codice Penale, la conformità del progetto alla normativa.

A fronte della consapevolezza che la qualità dell'architettura nel centro storico non può essere determinata da astratti criteri regolamentari ed è difficilmente riconducibile a regole aprioristiche, la presente disciplina particolareggiata adotta un approccio metodologico volto alla precisa individuazione di parametri e vincoli che indichino chiaramente le condizioni di ammissibilità degli interventi: una soglia al di sotto della quale l'intervento non risulta compatibile con la conservazione del patrimonio architettonico, urbano e paesaggistico.

La consapevolezza, infatti, dell'impossibilità di disciplinare la creatività architettonica va di pari passo con la necessità di considerare la stessa libertà progettuale non come assoluta, ma come una libertà tutelata da vincoli perché deve rispettare il diritto di tutti, anche dei non nati, a fruire nel tempo del patrimonio storico-architettonico e della correlata qualità urbana. In questo quadro, i vincoli e le condizioni cui deve conformarsi il progettista rappresentano i presupposti della conservazione e della trasmissione del patrimonio edilizio e storico e sono quindi da intendere come costituenti parte integrante dei diritti di cittadinanza, in quanto finalizzati al rispetto del diritto dei cittadini a godere dell'identità, dei valori, della memoria della città. Conseguentemente, i sistemi linguistici proposti dai progettisti possono essere liberamente messi in atto solamente laddove siano compatibili con tale diritto. Se il centro storico è un testo, la normativa impedisce, in altre parole, di lacerare o di rendere illeggibili le sue pagine.

La possibilità di garantire ai cittadini la libertà di fruire di un centro storico non danneggiato o compromesso è dunque profondamente legata agli obblighi precisati dalla disciplina particolareggiata. In questa prospettiva il concetto, richiamato in precedenza, di "libertà tutelata da vincoli", si lega profondamente alla nozione, cui è ispirata la normativa, di "vincolo come libertà in atto": quando un intervento viene impedito o condizionato al rispetto di precisi parametri, quando vengono esclusi materiali e sistemi linguistici violentemente dissonanti con i caratteri tradizionali esistenti, quando la difesa delle qualità materiche costituenti il testo architettonico provoca la dissuasione dal campo della sua riscrittura, si consente nel contempo ai cittadini di oggi e di domani di vedere rispettato il diritto alla libertà di vivere in un ambiente tutelato dal punto di vista del rispetto dell'eredità storico-architettonica della città, del suo senso e del suo significato.

II. Sintesi delle modificazioni apportate dalla variante generale nei confronti della disciplina vigente

Ai fini di una più agevole comprensione della presente variante, viene di seguito proposta una sintesi dei suoi contenuti.

Ogni singolo articolo è commentato con riferimento a due aspetti. Il primo pone in evidenza l'argomento trattato, il secondo sottolinea le variazioni prodotte rispetto alla vigente disciplina.

Titolo I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 Ambito di applicazione

1. Argomento dell'articolo

L'articolo dispone l'ambito di applicazione della disciplina, aggiornando i riferimenti legislativi alla Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e facendo riferimento al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

Viene richiamata la definizione di centro storico così come specificato al comma 1 dell'Articolo A-7 dell'Allegato "Contenuti della Pianificazione" della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio". Tale articolo statuisce: "Costituiscono i centri storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi ineditati e altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico ambientale e paesaggistica."

È inoltre esplicitato che il centro storico riveste "carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale", ai sensi dell'Articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Articolo 2 Elementi costitutivi della disciplina particolareggiata

1. Argomento dell'articolo

L'articolo evidenzia le componenti, descrittive e prescrittive, costituenti la disciplina particolareggiata del centro storico.

La componente descrittiva individua, descrive e interpreta lo stato di fatto del centro storico. È costituita dalla relazione generale, dalle tavole cartografiche dello stato di fatto e dalle parti descrittive degli allegati alle norme tecniche di attuazione.

La componente prescrittiva individua la dimensione normativa e progettuale (il "dover essere") del centro storico. È costituita dalle norme tecniche di attuazione, dalle tavole cartografiche di progetto P e dalle parti prescrittive degli allegati alle norme tecniche di attuazione.

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

Sono confermati tutti gli elementi costituenti la disciplina particolareggiata, con eccezione dell'Allegato 3 "Criteri e prescrizioni per la valorizzazione dei caratteri ambientali" che è stato così sostituito:

- a) il prospetto n. 1 "Facciate decorate" costituisce ora l'Allegato 3 "Fronti vincolate";

- b) il prospetto n. 2 “Vetrine da vincolare” costituisce ora l’Allegato 4 “Vetrine vincolate”;
 - c) le “Tipologie di insegne a bandiera” costituiscono ora l’Allegato 5 “Modelli per la realizzazione delle insegne e dei chioschi”;
 - d) le altre parti relative al decoro urbano sono state introdotte nell’ambito dei disposti della presente disciplina (cfr., per esempio, l’Articolo 26 “Finiture dei fronti degli edifici”).
- Per una migliore fruizione, la presente disciplina accorpa nel medesimo testo sia la parte normativa (articoli 1-54), sia gli allegati (allegati 1-5).

Titolo II ATTUAZIONE DEL PIANO

Articolo 3 Interventi nel centro storico

1. Argomento dell’articolo

L’articolo pone in evidenza la necessità di considerare gli interventi nel centro storico nell’ambito di una accezione di centro storico inteso come bene collettivo da trasmettere alle generazioni future. L’articolo elenca le modalità di attuazione degli interventi nel centro storico, specificando che possono attuarsi mediante Piani Urbanistici Attuativi, Permesso di Costruire e Denuncia di Inizio di Attività. Viene inoltre fatto riferimento all’articolo 8 (“Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane”) della Legge Regionale 5 luglio 1999, n. 14, “Norme per la disciplina del commercio in sede fissa” e alla conseguente promozione dei progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane.

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

L’articolo 3:

- a) introduce esplicitamente i concetti di conservazione del patrimonio architettonico, urbano e paesaggistico e di sua trasmissione alle generazioni future;
- b) sostituisce il titolo del precedente articolo 3 (“Interventi nella zona territoriale omogenea A”);
- c) aggiorna i relativi riferimenti legislativi alla Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, “Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio” e alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, “Disciplina generale dell’edilizia”.

Articolo 4 Recupero primario e secondario

1. Argomento dell’articolo

L’articolo precisa che gli interventi di “restauro scientifico”, di “restauro e risanamento conservativo” e di “ristrutturazione edilizia” si configurano come recupero primario quando riguardano il sistema delle parti comuni e i suoi principali sottosistemi, si configurano invece come recupero secondario quando concernono le singole unità immobiliari.

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

L’articolo 4 rimane pressoché invariato.

Articolo 5
Unità minime d'intervento

1. Argomento dell'articolo

L'articolo specifica che nelle Tavole cartografiche di progetto "P" sono individuate le unità minime d'intervento, in attuazione dell'articolo A-9, comma 3 dell'Allegato alla Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", secondo cui "il POC può determinare le unità minime di intervento la cui attuazione è subordinata all'elaborazione di un progetto unitario, da attuarsi attraverso un unico intervento edilizio ovvero attraverso un programma di interventi articolato in più fasi."

Viene stabilito che, nei casi di interventi di recupero primario, è necessaria la presentazione di un progetto, anche suddiviso in fasi attuative parziali, riguardante l'unità minima di intervento. Nei casi di recupero secondario coinvolgente in parte i sistemi primari, occorre che il progetto contempli anche la documentazione necessaria per meglio definire e contraddistinguere l'intervento. È infine specificato che, per gli interventi riguardanti la copertura o le facciate degli edifici, il progetto deve riguardare unicamente le sole parti coinvolte dall'intervento.

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

L'articolo 5 aggiorna i riferimenti legislativi alla Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio".

Articolo 6
Strumenti relativi al titolo abilitativo

1. Argomento dell'articolo

L'articolo definisce quattro strumenti riguardanti il titolo abilitativo (permesso di costruire o denuncia di inizio di attività): la "scheda informativa di unità edilizia" e la "scheda di diagnosi e progetto" (entrambe da allegare obbligatoriamente al titolo abilitativo negli interventi non vincolati di "restauro scientifico" e in quelli di "restauro e risanamento conservativo"), l'allegato "repertorio degli elementi e dei caratteri di più rilevante significato formale e materiale" e le "istruzioni tecniche".

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

L'articolo sostituisce il precedente articolo 6 ("Strumenti dell'intervento edilizio diretto") effettuando precisazioni e adeguamenti di carattere terminologico e procedurale, con riferimento alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia" e al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Titolo III **CATEGORIE D'INTERVENTO**

Capo I **Definizione degli interventi edilizi**

Articolo 7 *Interventi edilizi*

1. Argomento dell'articolo

L'articolo definisce gli interventi edilizi ammessi ai sensi della Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia", ("manutenzione ordinaria", "manutenzione straordinaria", "restauro scientifico", "restauro e risanamento conservativo", "ripristino tipologico", "ristrutturazione edilizia", "ristrutturazione urbanistica", demolizione, recupero e risanamento delle aree libere).

Viene specificato che sono indicati dalle Tavole cartografiche di progetto "P" gli interventi di "restauro scientifico", "restauro e risanamento conservativo", "ripristino tipologico", "ristrutturazione edilizia", "ristrutturazione urbanistica", demolizione, recupero e risanamento delle aree libere.

È infine ricordato l'obbligo del rispetto del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

L'articolo 7 sostituisce il precedente articolo 7 ("Categorie d'intervento") definendo gli interventi edilizi ammessi dalla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia". Viene stabilita, inoltre, la necessità che tali interventi edilizi non siano in contrasto con le eventuali disposizioni previste dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio". Sono infine precisati quali sono gli interventi edilizi individuati dalle Tavole cartografiche di progetto "P".

Articolo 8 *Manutenzione ordinaria*

1. Argomento dell'articolo

L'articolo 8 aggiorna la definizione di "manutenzione ordinaria" conformemente alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia".

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

Nella normativa vigente è l'Articolo 16 a disciplinare la "manutenzione ordinaria".

Attraverso la precisa regolamentazione delle opere di "manutenzione ordinaria", l'articolo intende sollecitare una cultura della manutenzione urbana nel rispetto dei valori morfologici, tipologici e decorativi considerati nella loro evoluzione storica.

Viene specificata la necessità del rispetto sia dei disposti di cui all'Articolo 26 ("Finiture dei fronti"), sia di quelli relativi agli allegati alle norme tecniche di attuazione ("Repertorio dei caratteri di più rilevante significato formale e materiale", "Istruzioni tecniche per gli interventi edilizi", "Fronti vincolati", "Vetrine vincolate").

Ai fini di una più efficace puntualizzazione, sono indicate le opere di "manutenzione ordinaria" ammesse con riferimento ai principali elementi costitutivi degli edifici, suddivisi in finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura), finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti,

infissi, elementi architettonici e decorativi), impianti ed apparecchi igienico-sanitari, impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio, antivolatili; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

Articolo 9 *Manutenzione straordinaria*

1. Argomento dell'articolo

L'articolo 9 aggiorna la definizione di "manutenzione straordinaria" conformemente alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia".

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

Nella normativa vigente è l'Articolo 15 a disciplinare la "manutenzione straordinaria".

Analogamente alle opere di "manutenzione ordinaria", anche attraverso la precisa regolamentazione delle opere di "manutenzione straordinaria" si intende sollecitare una cultura della manutenzione urbana nel rispetto dei valori morfologici, tipologici e decorativi considerati nella loro evoluzione storica.

Viene specificata la necessità del rispetto sia dei disposti di cui all'Articolo 26 ("Finiture dei fronti"), sia di quelli relativi agli allegati alle norme tecniche di attuazione ("Repertorio dei caratteri di più rilevante significato formale e materiale", "Istruzioni tecniche per gli interventi edilizi", "Fronti vincolati", "Vetrine vincolate").

Viene precisato che gli interventi di "manutenzione straordinaria" non devono comportare: variazione nel numero di unità immobiliari ovvero del numero dei piani di cui è composta l'unità edilizia (fatto salvo quanto disposto dall'articolo 14, riguardante la "ristrutturazione edilizia"); variazione del numero, dimensione e forma delle aperture; variazione nella forma e posizione degli spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale esterni alle unità immobiliari (fatta salva la realizzazione delle opere necessarie alla eliminazione di barriere architettoniche).

Ai fini di una più efficace puntualizzazione, sono indicate le opere di "manutenzione straordinaria" ammesse con riferimento ai principali elementi costitutivi degli edifici, suddivisi in finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura), finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi), elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto), murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni, tramezzi e a aperture interne, impianti ed apparecchi igienico-sanitari, impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

Articolo 10 *Restauro scientifico*

1. Argomento dell'articolo

L'Articolo 10 aggiorna la definizione di "restauro scientifico" conformemente alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia", riguardante gli edifici di particolare importanza dal punto di vista storico, architettonico e artistico.

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

Nella normativa vigente è l'Articolo 8 a disciplinare il "restauro scientifico".

L'articolo 10 pone in rilievo sia la necessità di tutelare e recuperare la componente materica degli edifici, sia l'obbligo di preservare la loro originalità e di trasmetterne i relativi valori culturali alle generazioni future. Tale obblighi recepiscono gli esiti di una tradizione di ricerca che ha condotto alla definizione di restauro di cui all'Articolo 29, comma 4, del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (laddove viene statuito che "per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali"). Si ricordi su questo tema l'accezione di restauro stabilita dalla Carta di Cracovia (2000), secondo cui "il restauro è l'intervento diretto sul singolo manufatto del patrimonio, tendente alla conservazione della sua autenticità ed alla acquisizione di esso da parte della collettività" e quella espressa dalla Carta Italiana del Restauro (1972), che lo intende come "qualsiasi intervento volto a mantenere in efficienza, a facilitare la lettura e a trasmettere integralmente al futuro" il manufatto edilizio.

Ai fini di una più efficace puntualizzazione, vengono indicate le opere di "restauro scientifico" ammesse con riferimento ai principali elementi costitutivi degli edifici, suddivisi in finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura), finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi), elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto), murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni, tramezzi e a aperture interne, impianti ed apparecchi igienico-sanitari, impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

Articolo 11

Restauro e risanamento conservativo

1. Argomento dell'articolo

L'articolo 11 definisce il "restauro e risanamento conservativo", conformemente alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia", come relativo a interventi volti sia alla conservazione dell'organismo edilizio, sia a garantire funzionalità e destinazioni d'uso compatibili nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio. Tali interventi si applicano agli edifici che mantengono totalmente o parzialmente coerente il loro significato tipologico nei confronti delle originarie caratteristiche e ai fabbricati novecenteschi di particolare interesse architettonico, stilistico e ambientale.

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

Gli articoli 9 e 10 della normativa vigente riguardano rispettivamente il "Restauro e risanamento conservativo A" e il "Restauro e risanamento conservativo B". Tali articoli sono stati accorpati nel presente articolo 11, in conformità alla nuova definizione di "restauro e risanamento conservativo" disciplinata dalla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia".

Ai fini di una più efficace puntualizzazione, sono indicate le opere di "restauro e risanamento conservativo" ammesse con riferimento ai principali elementi costitutivi degli edifici, suddivisi in finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura), finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi), elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto), murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni, tramezzi e a aperture interne, impianti ed apparecchi igienico-sanitari, impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento

e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

Articolo 12 *Ripristino tipologico*

1. Argomento dell'articolo

L'articolo 12 definisce il "ripristino tipologico", conformemente alla lettera e) dell'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia", come relativo alle unità edilizie parzialmente demolite o fatiscenti di cui sia reperibile documentazione appropriata relativamente alla originaria organizzazione tipologica.

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

L'articolo è di nuova introduzione (non è presente nella vigente disciplina).

Il precedente articolo 12, relativo al "ripristino edilizio" è stato abrogato, conformemente alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia". Nella numerazione subentra al suo posto il presente articolo 12, riguardante il "ripristino tipologico", previsto dalla medesima Legge Regionale.

Il nuovo articolo recepisce i contenuti del comma 2 del vigente articolo 51 "Edifici di nuova edificazione" (di cui si propone l'abrogazione), laddove consente la realizzazione del manufatto edilizio seguendo nuovi processi tecnologici, nel rispetto delle condizioni disposte dall'articolo medesimo.

L'articolo dispone inoltre che nella determinazione dell'area di sedime, della sagoma e del volume, è necessario conformarsi rigorosamente alla documentazione storica concernente le unità edilizie, nel rispetto comunque delle disposizioni prescritte dalla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia".

Articolo 13 *Ristrutturazione edilizia*

1. Argomento dell'articolo

L'articolo 13 aggiorna la definizione di "ristrutturazione edilizia" conformemente alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia" e recepisce i contenuti del comma 2 del vigente articolo 51 "Edifici di nuova edificazione" (di cui si propone l'abrogazione), laddove consente la realizzazione del manufatto edilizio seguendo "nuovi processi tecnologici" congrui con il rispetto delle condizioni dettate dal testo dell'articolo medesimo.

L'articolo interessa le unità edilizie edificate in epoche recenti che, pur compatibili con l'organizzazione del tessuto urbanistico, sono caratterizzate da mancanza di particolari qualità storico-architettoniche.

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

Nella normativa vigente è l'Articolo 11, denominato "ristrutturazione", a disciplinare la "ristrutturazione edilizia".

Le rilevanti difficoltà interpretative legate alla nozione di sagoma nei casi (definiti dalla lettera f) dell'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia") di "ristrutturazione edilizia" senza demolizione e ricostruzione, ha reso necessaria la richiesta di un parere all'Assessore alla Programmazione territoriale, Politiche abitative, Riqualificazione urbana della Regione Emilia Romagna. Sono pervenuti, in risposta, da

parte del Responsabile del Servizio affari giuridici del territorio della Regione Emilia Romagna, i “chiarimenti sulla nozione di ristrutturazione edilizia”, volti a precisare che “per le ristrutturazioni che non comportano demolizione e ricostruzione, l’identità della sagoma non è un limite imposto dalla norma regionale. Infatti una diversa sagoma potrebbe risultare sia dai nuovi volumi tecnici, sia dalla trasformazione e dalla redistribuzione dei volumi esistenti. Fermo restando infatti che la nuova volumetria (ad eccezione dei volumi tecnici) costituisce il limite insuperabile per qualificare l’attività di “ristrutturazione edilizia”, si ritiene che possano far parte di tale tipologia edilizia le diminuzioni della volumetria o le traslazioni di volumi che in quanto preesistenti non possono qualificarsi come nuova volumetria”.

A seguito di tali chiarimenti, l’Articolo 13 puntualizza le condizioni cui sono assoggettati gli interventi di modifica della sagoma sia nei casi di “ristrutturazione edilizia” non comportante demolizione e ricostruzione, sia nei casi di “ristrutturazione edilizia” comportante demolizione e successiva fedele ricostruzione del fabbricato. Viene inoltre precisato che, nei casi di “ristrutturazione edilizia” comportante demolizione e successiva fedele ricostruzione, la ricostruzione del fabbricato può anche essere realizzata seguendo nuovi processi tecnologici.

Articolo 14

Ristrutturazione urbanistica

1. Argomento dell’articolo

L’Articolo 14 aggiorna la definizione di “ristrutturazione urbanistica” definita, conformemente alla lettera h) dell’Allegato “Definizione degli interventi edilizi” alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, “Disciplina generale dell’edilizia”, come volta alla sostituzione del tessuto urbanistico-edilizio esistente con altro diverso, attraverso interventi edilizi, modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

Nella normativa vigente è l’Articolo 13 a disciplinare la “ristrutturazione urbanistica”.

Viene specificato che gli interventi di “ristrutturazione urbanistica” riguardano le unità edilizie incongrue all’organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico e devono essere condotti secondo criteri di valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici e di coerenza tipo-morfologica con il tessuto urbanistico, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi prescritti.

Viene puntualizzata:

- a) la dotazione minima di standard di parcheggio pubblico e le modalità per la sua monetizzazione;
- b) la dotazione minima per spazi di parcheggio di cui alla L. 122/1989;
- c) la dotazione minima di standard nei casi di cambio d’uso;
- d) l’obbligo di rispettare l’articolo 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 (statuente che “l’altezza massima di ogni edificio non può superare l’altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico”), senza comunque superare i 17 metri.

Sono altresì specificate le distanze minime da osservare nei confronti degli edifici e dei confini antistanti l’intervento e l’altezza massima degli edifici, pari a 17 metri.

Vengono chiarite le modalità di computo della dotazione minima di standard, anche nei casi di cambio d’uso.

Il nuovo articolo recepisce i contenuti dei commi 2 e 3 del vigente articolo 51 “Edifici di nuova edificazione” (di cui si propone l’abrogazione), laddove lascia alcuni margini di libertà riguardo all’utilizzo di “nuovi processi tecnologici” nell’edificazione del manufatto, e prescrive l’inserimento a cortina sui fronti stradali qualora questa risulti essere la caratteristica dell’isolato di riferimento.

Articolo 15
Demolizione senza ricostruzione

1. Argomento dell'articolo

L'articolo 15 definisce gli interventi di “demolizione senza ricostruzione”, conformemente alla lettera i) dell'Allegato “Definizione degli interventi edilizi” alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, “Disciplina generale dell'edilizia”, come interventi che si attuano nei confronti degli edifici incongrui con le peculiarità insediative e ambientali del centro storico.

Viene specificato che i corpi di fabbrica distinti dall'edificio principale collocati al piano terra possono essere riqualificati a condizione che venga redatto un progetto unitario che rispetti i seguenti obblighi: riferimento alle caratteristiche costruttive dell'edificio principale; parcheggio privato come unica destinazione d'uso ammissibile; mantenimento del sedime, della linea di colmo e di gronda; divieto di realizzare aumenti di volume. Viene inoltre statuito l'obbligo di demolizione nel caso di cessazione della destinazione d'uso a parcheggio privato e di applicazione sulle aree di risulta dei disposti relativi alla disciplina sugli spazi aperti.

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

Nella normativa vigente è l'Articolo 14 a disciplinare gli interventi di “demolizione senza ricostruzione”.

L'articolo 15 aggiorna la definizione di “demolizione senza ricostruzione” conformemente alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, “Disciplina generale dell'edilizia”.

La parte relativa alla riqualificazione dei corpi di fabbrica distinti dall'edificio principale, che prevede spazi di parcheggio privato, viene integrata specificando che:

- a) al piano terra, dove rimangono ammissibili unicamente spazi di parcheggio privato, è necessario riferirsi alle caratteristiche costruttive dell'edificio principale, mantenendo il sedime, la linea di colmo e di gronda, mentre è vietato realizzare aumenti di volume;
- b) è possibile effettuare opere di “manutenzione straordinaria” per i corpi di fabbrica non compresi al piano terra, fisicamente distinti dall'edificio principale, situati sulle coperture ovvero aggettanti dai cavedi.

Articolo 16
Recupero e risanamento delle aree libere.

1. Argomento dell'articolo

L'articolo 16 definisce gli interventi di “Recupero e risanamento delle aree libere”, conformemente alla lettera l) dell'Allegato “Definizione degli interventi edilizi” alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, “Disciplina generale dell'edilizia”, come riguardanti l'opera di risanamento funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi con eliminazione delle opere incongrue.

Viene richiamato l'obbligo del rispetto dell'Articolo A-7 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, “Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio”, comma 3, lettera c), laddove statuisce l'inedificabilità sia delle aree e degli spazi divenuti liberi perché riservati a usi urbani o collettivi, sia di quelle di pertinenza dei complessi insediativi storici.

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

L'articolo è di nuova introduzione (non è presente nella vigente disciplina).

Capo II **Prescrizioni generali**

Articolo 17 *Requisiti degli interventi edilizi*

1. Argomento dell'articolo

L'articolo 17 pone in evidenza la necessità che tutti gli interventi edilizi si conformino a criteri di conservazione del patrimonio architettonico e urbanistico e di miglioramento dei requisiti strutturali, igienici, di sicurezza e accessibilità.

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

L'articolo 17 effettua alcune precisazioni e chiarimenti relativamente alla necessità di conservare gli interventi di adeguamento antisismico eseguiti e all'obbligo di sottoporre a rigorosa conservazione gli elementi descritti nel quadro D della "Scheda informativa di unità edilizia" come "Elenco degli elementi e dei caratteri di più rilevante significato formale e materiale" e "Altri elementi di caratterizzazione dell'edificio".

Articolo 18 *Limiti volumetrici*

1. Argomento dell'articolo

L'articolo 18 precisa che gli interventi di "restauro scientifico", "restauro e risanamento conservativo", "ristrutturazione edilizia", non devono implicare un incremento delle volumetrie preesistenti. Sono inoltre specificate le tipologie di "volumi tecnici" non computabili ai fini del calcolo di tali volumetrie.

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

L'articolo 18 è stato modificato ai fini di una migliore chiarezza esplicativa della norma.

Articolo 19 *Superamento delle barriere architettoniche*

1. Argomento dell'articolo

L'articolo 19 indica gli accorgimenti tecnici necessari per permettere il superamento delle barriere architettoniche nell'ambito delle diverse categorie di intervento, con riferimento alle scale, ai vani ascensori, ai montacarichi, ai servoscala e alle piattaforme elevatrici .

Sono precisate le condizioni da rispettare, nell'ambito degli interventi di "restauro scientifico" e "restauro e risanamento conservativo", per la collocazione dei vani ascensori e dei montacarichi. Viene disposto l'obbligo per gli interventi di "ristrutturazione edilizia" riguardanti interi edifici, per gli interventi di "ripristino tipologico" e per quelli di "ristrutturazione urbanistica", di contemplare una adeguata accessibilità alle parti comuni e alle singole unità immobiliari collocate anche ai piani superiori.

È inoltre stabilito che le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per gli interventi di "ristrutturazione edilizia", di "ripristino tipologico" e di "ristrutturazione urbanistica".

L'articolo disciplina la collocazione dei servoscala e le piattaforme elevatrici e dispone anche che, qualora l'intervento edilizio preveda l'abolizione o il ridimensionamento di una scala priva di caratteri di pregio tipologico, gli ascensori e i montacarichi devono essere localizzati all'interno del vano scala reso libero.

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

L'articolo 19 accorpa gli articoli 19 e 20 della vigente normativa, disciplinanti rispettivamente il "Superamento delle barriere architettoniche" e gli "Ascensori e montacarichi".

L'articolo 19 è stato modificato ai fini di una migliore chiarezza esplicativa della norma.

Articolo 20

Demolizione di soprastrutture di epoca recente

1. Argomento dell'articolo

L'articolo 20 è dedicato alla demolizione delle superfetazioni (parti aggiunte di carattere anomalo ed estraneo) di epoca recente.

L'articolo nel prevedere la demolizione delle parti incongrue degli edifici è conforme ai disposti della L. 5 agosto 1978, n. 457, "Norme per l'edilizia residenziale" e della Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia".

L'articolo introduce una soglia temporale (l'accatastamento di primo impianto), ai fini di una più precisa identificazione delle opere incongrue.

L'articolo specifica che non sono considerati abusi edilizi tutti i casi di parti di edifici realizzate, spesso in maniera non organica, in epoca successiva rispetto alla costruzione del fabbricato principale, ma dotati di licenza edilizia o di accatastamento di primo impianto.

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

Nella normativa vigente è l'Articolo 21 a disciplinare l'argomento di cui in epigrafe.

In tale articolo non veniva introdotta una soglia temporale, ma solo una valutazione sul tipo di inserimento della soprastruttura rispetto all'edificio principale: tale situazione appare non facilmente gestibile, dato che gli interventi vengono attuati mediante DIA e, conseguentemente, sono possibili discutibili valutazioni di merito sull'organicità dell'ampliamento.

Articolo 21

Superficie minima degli alloggi

1. Argomento dell'articolo

L'articolo, nello statuire che le unità immobiliari residenziali devono avere una superficie minima pari a 28 mq, costituisce l'attuazione dei disposti di cui al D.M. Sanità 5 luglio 1975, ribaditi dalla L.R.23/04.

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

Nella normativa vigente è l'Articolo 22 a disciplinare l'argomento di cui in epigrafe.

L'articolo non è cambiato nella sostanza, ma è stato aggiunto, per una maggiore chiarezza, il rimando all'Articolo 24 (spazi accessori alle unità immobiliari ad uso abitativo).

Articolo 22

Frazionamenti e fusioni delle unità immobiliari

1. Argomento dell'articolo

L'articolo 22, non presente nella normativa vigente, è stato introdotto per disciplinare le possibilità di frazionamento e fusione nell'ambito degli interventi di "restauro scientifico" e di restauro e risanamento conservativo.

Occorre rilevare che le definizioni di restauro precisate dalla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, “Disciplina generale dell’edilizia”, non contrastano con la possibilità di frazionare un’unità immobiliare nei casi in cui il frazionamento, permettendo la conservazione dell’organismo edilizio e assicurandone la funzionalità, garantisca altresì il rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dello stesso organismo edilizio.

È utile a questo proposito rammentare, da una parte, che la stessa Soprintendenza per i Beni Architettonici dell’Emilia Romagna ammette il frazionamento di immobili soggetti a vincolo, pur condizionando l’intervento ad alcune prescrizioni (quali ad esempio la reversibilità), dall’altra che anche altri strumenti urbanistici sono in linea con questo approccio (ad esempio le NTA di Bologna, approvate dopo l’entrata in vigore della Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, “Disciplina generale dell’edilizia”).

L’articolo 22 specifica, inoltre, che gli interventi di frazionamento effettuati su immobili classificati come “restauro e risanamento conservativo” sono soggetti alla corresponsione del contributo di costruzione. È opportuno a questo proposito rimarcare che l’aumento del numero delle unità immobiliari è considerato oneroso dalla stessa Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, “Disciplina generale dell’edilizia” (la precisazione si rende necessaria in quanto il “restauro” è considerato, dalla stessa L.R. 25 novembre 2002, n. 31, un tipo di intervento generalmente gratuito).

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

L’articolo è di nuova introduzione (non è presente nella vigente disciplina).

Articolo 23

Autorimesse private

1. Argomento dell’articolo

L’articolo chiarisce che la deroga di cui all’Articolo 9 della L. 24 marzo 1989, n. 122 non riguarda la tutela del patrimonio culturale. Conseguentemente, l’articolo stabilisce alcune condizioni da ritenere inderogabili (ai sensi dell’Articolo 9 della Costituzione, dell’Articolo 1 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, “Codice dei beni culturali e del paesaggio” e dell’Articolo 2 del D.M. 1444/68) nella realizzazione delle autorimesse in centro storico (per esempio, la conservazione delle facciate degli edifici a corte, dei cavetti di pregio, degli ambienti interni voltati). Le condizioni individuate costituiscono la soglia minima al di sotto della quale i caratteri storici-artistici-ambientali del centro storico risulterebbero compromessi dalla realizzazione delle autorimesse; allo stesso tempo, non ostacolano la realizzazione delle autorimesse e permettono di non ridurre gli interventi solo ad alcune soluzioni predeterminate.

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

L’articolo è stato completamente riscritto per chiarire quali siano le realizzazioni sempre ammesse rispetto a quelle concedibili in deroga in applicazione dell’Articolo 9 della L. 122/1989.

Articolo 24

Spazi accessori alle unità immobiliari ad uso abitativo

1. Argomento dell’articolo

L’articolo 24 dispone l’obbligo di dotare ogni unità immobiliare a destinazione residenziale di una superficie accessoria di almeno 3 mq, da considerarsi aggiuntiva rispetto ai 28 mq minimi, in modo da garantire una superficie accessoria a fronte, in particolare, degli esigui spazi presenti in centro storico e della carenza di aree cortilizie o verdi.

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

L'articolo 24 è stato modificato non nella sostanza, ma solo ai fini di una migliore chiarezza esplicativa della norma.

Capo III Modalità d'intervento

Articolo 25 Assetto dei fronti degli edifici

1. Argomento dell'articolo

L'articolo 25 disciplina le possibilità di apportare modifiche nei confronti dei fronti degli edifici.

Prescrive la conservazione o l'eventuale ripristino (riguardante esclusivamente le aperture preesistenti) dei fronti degli edifici soggetti a "restauro scientifico" e "restauro e risanamento conservativo" per le parti visibili dagli spazi pubblici.

Con riferimento alla possibilità di apportare modifiche sui fronti interni degli edifici soggetti a "restauro e risanamento conservativo", l'articolo disciplina la possibilità di modificare le bucatore o di aprire nuove finestre.

Viene disciplinata la possibilità di realizzare balconi sui fronti esterni e interni degli edifici soggetti a "ristrutturazione edilizia".

Con riferimento agli edifici soggetti a "restauro scientifico" e "restauro e risanamento conservativo", viene regolamentata l'eventuale modifica delle bucatore presenti al piano terra, spesso necessaria nei casi di cambio d'uso da locali caratterizzati da aperture a grandi specchiature (quali magazzini, laboratori, negozi), a locali caratterizzati da finestre e aperture modeste (quali le residenze).

Vengono evidenziati metodi conservativi di intervento sulle murature faccia a vista.

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

Viene chiarito il concetto di ripristino per quanto riguarda la riapertura di bucatore preesistenti, in modo che l'intervento attuato con DIA possa essere inquadrato con certezza a priori: ai fini di una migliore chiarezza nell'applicazione della norma, la possibilità di ripristinare un'apertura è stata subordinata al rispetto di una soglia storica, individuata nell'epoca recente (deducibile dalla fattura industriale del materiale di tamponamento). Eventuali tamponamenti anteriori sono dunque considerati come facenti parte integrante della storia del manufatto e dunque, non alterabili (si ricordi, a questo proposito, la stessa Carta del restauro del 1972 che, all'Articolo 6, proibisce "rimozioni o demolizioni che cancellino il passaggio dell'opera attraverso il tempo").

Viene concessa maggiore libertà di intervento relativamente alle modifiche apportabili nei fronti interni, non visibili dallo spazio pubblico, degli edifici soggetti a "restauro e risanamento conservativo", nel rispetto (disposto dal rimando all'Articolo 54) dei principi statuiti dal Codice Civile.

Nell'articolo vigente non era disciplinata:

- a) la possibilità di realizzare balconi sui fronti esterni e interni degli edifici soggetti a "ristrutturazione edilizia";
- b) l'eventuale modifica delle bucatore presenti al piano terra degli edifici soggetti a "restauro scientifico" e "restauro e risanamento conservativo";
- c) le condizioni riguardanti i metodi conservativi di intervento sulle murature faccia a vista.

Articolo 26
Finiture dei fronti degli edifici

1. Argomento dell'articolo

L'articolo è stato introdotto per disciplinare le finiture delle facciate degli edifici al fine di sottolineare il ruolo fondamentale di tutte le facciate che compongono il centro storico come ambito di pregio complessivo, indipendentemente dal valore di ogni singolo edificio.

In questa prospettiva, l'articolo disciplina le modalità di intervento relativamente alle seguenti componenti: intonaci, coloriture, vetrine, insegne, tende, contenitori espositivi, elementi di finitura aggettanti, tettoie, serramenti d'oscuramento esterni, porte e portoni, elementi tecnologici, altri elementi di facciata.

L'articolo riprende, rielabora in forma normativa e approfondisce i contenuti degli allegati 2 ("Istruzioni tecniche per gli interventi edilizi") e 3 ("Criteri e prescrizioni per la valorizzazione dei caratteri ambientali"), riguardanti le situazioni più problematiche e ricorrenti.

In particolare:

- a) per gli intonaci si prescrive la conservazione o la congrua integrazione, la conservazione delle finiture di pregio e tipiche della tradizione (quali ad esempio la sagramatura o la velatura), la riproposizione delle eventuali lavorazioni presenti (quali, ad esempio, cornici, fasce marcapiano, finto bugnato, lesene), il recupero di elementi storici presenti sulla facciata, l'eliminazione degli eventuali elementi incongrui.
- b) per la coloritura si esclude il ricorso a tinteggi al quarzo o plastici e si prescrive l'utilizzo del tinteggio ad affresco, o a calce, o a tempera, o ai silicati, utilizzando la gamma dei colori riconducibili alle terre. Si statuisce inoltre il rispetto della composizione della facciata e degli eventuali successivi accorpamenti avvenuti.
- c) per le vetrine vincolate si prescrive la conservazione di quelle elencate nell'allegato 4 "Vetrine vincolate", mentre si ammettono, subordinatamente al rispetto di alcune condizioni, operazioni di sostituzione e rifacimento di quelle non vincolate. Si impone il rispetto della normativa riguardante le barriere architettoniche in caso di rifacimento della vetrina. Si disciplinano inoltre la collocazione e la forma delle insegne in modo che non vengano occultati gli eventuali elementi di pregio della facciata, venga rispettato il suo assetto cromatico e non venga intralciato il pubblico passaggio. Le tende non devono occultare elementi di facciata di pregio architettonico-decorativo; per i piani superiori al primo o per i portici possono essere solo verticali, per i piani terra possono essere aggettanti, ma non devono costituire intralcio al passaggio. Possono essere di tessuto ed i colori devono uniformarsi con quelli della facciata. I contenitori espositivi devono essere realizzati nel medesimo materiale e colore della vetrina, ovvero dei serramenti presenti sulla stessa facciata, e non devono costituire intralcio al pubblico passaggio.
- d) Per gli elementi di finitura aggettanti si prescrivono, in relazione agli specifici interventi edilizi, materiali consoni, quali il rame per i canali di gronda, i pluviali e le canne fumarie; l'intonaco per le cornici modanate, il laterizio e le pietre per i davanzali. I pluviali non devono né impedire la vista di particolari architettonici e decorativi, né costituire intralcio al pubblico passaggio. Si prescrive inoltre che, nel caso non sia possibile trattare con criteri di restauro conservativo le mensole di gronda, possano essere ricostruite conformemente a forme, oggetto e tecniche costruttive tradizionali.
- e) Le tettoie sono ammesse negli interventi di "restauro e risanamento conservativo" e di "ristrutturazione edilizia" solamente laddove sia necessario riparare dagli agenti atmosferici i passaggi scoperti degli edifici con tipologia "a ballatoio".
- f) I serramenti di oscuramento esterni devono essere restaurati o, se si rende necessaria la loro sostituzione, realizzati in legno, del tipo a "scuro" o a "persiana".
- g) Le porte e i portoni devono essere restaurati o, se si rende necessaria la loro sostituzione, devono essere in legno, adottando forme della tradizione locale.

- h) Per gli elementi tecnologici è stata disciplinata la collocazione dei pannelli solari, dei condizionatori, degli impianti tecnologici di servizio alle antenne e simili, delle antenne televisive e paraboliche.
- i) Per gli altri elementi di facciata viene regolamentato il mantenimento degli elementi storici ed il posizionamento degli elementi nuovi (quali campanelli, citofoni, cassette postali, targhe), a condizione che non vengano occultati gli elementi di pregio presenti e siano utilizzati materiali consoni (quali ad esempio ottone, ferro, rame, materiali lapidei).

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

L'articolo è di nuova introduzione (non è presente nella normativa vigente).

Articolo 27 Assetto delle strutture verticali

1. Argomento dell'articolo

L'articolo 27 riguarda la possibilità di modificare le strutture verticali, portanti e non portanti, degli edifici. Sono fornite delle limitazioni all'abbattimento delle murature portanti (massimo 50%) al fine di garantire la sicurezza statica degli interi edifici e la leggibilità delle strutture preesistenti. Viene inoltre regolamentato l'inserimento sia di strutture verticali nei locali esistenti, sia di tamponamenti nelle murature esistenti, al fine di garantire la riconoscibilità della struttura originaria.

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

Nella normativa vigente è l'Articolo 26 a disciplinare l'argomento di cui in epigrafe.

L'articolo sottolinea l'importanza dei caratteri di riconoscibilità e di piena reversibilità degli interventi riguardanti le modifiche delle strutture verticali, con specifico riferimento alle modalità che rendono ammissibile l'inserimento delle strutture verticali e dei tamponamenti delle porte di accesso al vano scala.

Viene inoltre precisato l'obbligo di una verifica di carattere strutturale in tutti i casi di modifica delle strutture verticali.

Articolo 28 Interventi sui solai e sulle strutture portanti di copertura

1. Argomento dell'articolo

L'articolo 28 è dedicato agli interventi sulle strutture orizzontali ed alla possibilità di integrare o sostituire gli orizzontamenti lignei esistenti con travi in ferro.

Le strutture originarie di tipo tradizionale (sistema trave-travetto, capriate) devono essere conservate sia per materiale che per tecnologia.

Al verificarsi di alcune condizioni (luci superiori a 6 m, ovvero comprovata inadeguatezza statica della struttura esistente) sono disciplinate le possibilità di sostituzioni ovvero affiancamenti della struttura portante mediante utilizzo di travi in ferro.

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

Nella normativa vigente è l'Articolo 27 a disciplinare l'argomento di cui in epigrafe.

È stata introdotta in maniera esplicita la possibilità di utilizzare travi in ferro per integrare ovvero sostituire travi lignee non più idonee alla funzione (tale modalità d'intervento è in linea con i pareri emessi dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici dell'Emilia Romagna, che ne ammette l'uso a condizioni analoghe).

Articolo 29
Altezza dei vani

1. Argomento dell'articolo

L'articolo disciplina la possibilità di traslare ovvero modificare i solai esistenti a condizione che vengano salvaguardati gli elementi di pregio elencati (essenzialmente volte e decori).

Viene ammessa la possibilità di inserire solai ovvero di introdurre soppalchi, nel rispetto delle altezze e condizioni prescritte dal Regolamento Edilizio.

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

Nella normativa vigente è l'Articolo 28 a disciplinare l'argomento di cui in epigrafe.

L'articolo è stato modificato in adeguamento alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia", che accorpa in un'unica categoria il "restauro e risanamento conservativo" di "tipo A" e di "tipo B". Le condizioni introdotte specificano quali siano gli elementi di pregio da preservare. L'elenco delle condizioni di vincolo rende chiari a priori gli elementi non modificabili dell'edificio, in modo che, attuando gli interventi con DIA, si possano conoscere con certezza tali condizioni di vincolo. Vengono anche elencati i casi di onerosità dell'intervento, rendendo in tal modo più agevole il calcolo del contributo di costruzione che deve essere effettuato nelle DIA.

Articolo 30
Rifacimento dei corpi scala

1. Argomento dell'articolo

L'articolo 30 è dedicato al rifacimento dei corpi scala comuni a più unità.

L'articolo disciplina il rifacimento della scala nel rispetto delle condizioni prescritte (tra le quali: grave insufficienza statica, accentuata pendenza media, salvaguardia degli elementi di pregio elencati) utilizzando strutture in ferro o legno e ricorrendo al cemento armato solo se ritenuto staticamente indispensabile.

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

Nella normativa vigente è l'Articolo 29 a disciplinare l'argomento di cui in epigrafe.

Sono state apportate modifiche le modifiche necessarie per l'adeguamento alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia", che accorpa in un'unica categoria il "restauro e risanamento conservativo" di "tipo A" e di "tipo B".

Le condizioni introdotte specificano quali siano gli elementi di pregio da preservare. L'elenco delle condizioni di vincolo rende chiari a priori gli elementi non modificabili dell'edificio, in modo che, attuando gli interventi con DIA, si possano conoscere con certezza tali condizioni di vincolo.

Articolo 31
Collegamenti interni alle unità immobiliari

1. Argomento dell'articolo

L'articolo 31 è dedicato ai collegamenti interni alle unità immobiliari.

L'articolo disciplina la possibilità di introdurre sia scale interne alle singole unità immobiliari, sia collegamenti orizzontali tra diverse unità nel rispetto delle condizioni prescritte: rispetto degli elementi di pregio esistenti e delle murature portanti.

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

Nella normativa vigente è l'Articolo 30 a disciplinare l'argomento di cui in epigrafe.

Sono state apportate le modifiche necessarie per l'adeguamento alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia", che accorpa in un'unica categoria il "restauro e risanamento conservativo" di "tipo A" e di "tipo B".

Viene individuato un elenco delle condizioni di vincolo, che rende chiari gli elementi non modificabili dell'edificio, in modo che attuando gli interventi con DIA si possano conoscere con certezza tali condizioni.

Articolo 32 *Abitabilità dei sottotetti*

1. Argomento dell'articolo

L'articolo 32 è dedicato all'abitabilità dei sottotetti, recuperati (in applicazione della L.R. 6 aprile 1998, n. 11, "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti"), nuovi o esistenti.

L'articolo dispone che nel centro storico devono essere applicate le disposizioni (di cui alla delibera di C.C. n°5/55 del 17/01/05) definite dagli articoli 28 e 30 dell'allegato n. 5 "Regolamento edilizio" del Regolamento Urbanistico ed Edilizio.

Nel restauro scientifico viene prescritto l'inserimento di lucernari unicamente complanari, nei casi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia viene altresì disciplinata la possibilità di apportare modifiche di facciata e di realizzare terrazzini.

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

Nella normativa vigente è l'Articolo 31 a disciplinare l'argomento di cui in epigrafe.

Sono state apportate modifiche in adeguamento alla L.R. 6 aprile 1998, n. 11 ("Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti"). La variante facilita tale recupero, non imponendo né l'altezza minima in gronda pari a 1,50 m, né la presenza di finestratura verticale o tracce di essa.

Nei confronti della Variante di cui alla delibera di C.C. n°5/55 del 17/01/05 sono state apportate alcune modificazioni. Nell'ambito degli interventi di recupero a fini abitativi, viene data la possibilità di prevedere modifiche di facciata e di realizzare terrazzini anche negli interventi di restauro e risanamento conservativo (con la variante in itinere è possibile solo nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia). Nei confronti degli interventi di ristrutturazione edilizia, la dimensione di ciascun terrazzino ammesso è stata portata da 6 a 10 mq.

Articolo 33 *Coperture*

1. Argomento dell'articolo

L'articolo 33 è dedicato alle coperture.

Viene disciplinata la possibilità di conservazione, di ripristino e di modificazione delle coperture. I manti di copertura degli edifici, ad eccezione di quelli soggetti a "ristrutturazione edilizia", vengono prescritti in coppi in laterizio.

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

Nella normativa vigente è l'Articolo 32 a disciplinare l'argomento di cui in epigrafe.

Sono state apportate le modifiche necessarie per l'adeguamento alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia", che accorpa in un'unica categoria il "restauro e risanamento conservativo" di "tipo A" e di "tipo B".

Vengono specificate le condizioni che rendono ammissibile la correzione di palesi errori, ovvero di problemi costruttivi, tramite la traslazione della linea di colmo.

Articolo 34
Chioschi

1. Argomento dell'articolo

L'articolo 34 è dedicato all'installazione dei chioschi collocati su suolo pubblico.

Viene disciplinata la possibilità di installazione su suolo pubblico previa acquisizione del relativo permesso, senza assimilarli a costruzioni e quindi non assoggettandoli a titoli abilitativi.

Sono assoggettati a intervento conservativo i manufatti storici, realizzati anteriormente al 1940.

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

L'articolo è di nuova introduzione (non è presente nella vigente disciplina).

Titolo IV
DESTINAZIONI D'USO

Articolo 35
Destinazione d'uso degli edifici

1. Argomento dell'articolo

Il contenuto dell'articolo 35 riguarda la destinazione d'uso degli edifici (nella normativa vigente è l'Articolo 33 a disciplinare tale argomento).

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

L'articolo è rimasto invariato nella sostanza.

Articolo 36
Attrezzature confermate e di progetto

1. Argomento dell'articolo

L'articolo 36 riguarda gli edifici che ospitano funzioni di interesse pubblico (nella normativa vigente è l'Articolo 34 a disciplinare tale argomento).

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

I contenuti dell'articolo sono rimasti invariati, tuttavia il testo è cambiato in quanto l'articolo è stato aggiornato conformemente alla Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia".

L'articolo è stato reso di più agevole comprensione per aver esplicitato gli usi ammessi, averne uniformato le diciture e sigle rispetto all'allegato 1 del RUE "Usi del suolo e standard", fino ad oggi in vigore per tutto il territorio del Comune di Parma ad eccezione del Centro storico, e avere quindi permesso un'immediata individuazione dello standard di parcheggio pubblico rispetto alle destinazioni dello stato di fatto e di progetto.

Articolo 37
Contenitori disponibili

1. Argomento dell'articolo

Il contenuto dell'articolo 37 riguarda gli edifici che possono contenere una pluralità di funzioni (nella normativa vigente è l'Articolo 35 a disciplinare tale argomento).

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

L'articolo è stato reso di più agevole comprensione per aver esplicitato gli usi ammessi, averne uniformato le diciture e sigle rispetto all'allegato 1 del RUE "Usi del suolo e standard", fino ad oggi in vigore per tutto il territorio del Comune di Parma ad eccezione del Centro storico, e avere quindi permesso un'immediata individuazione dello standard di parcheggio pubblico rispetto alle destinazioni dello stato di fatto e di progetto.

Inoltre, dati gli esigui spazi tipici del centro storico, è stata ammessa la possibilità di estendere al piano primo gli esercizi commerciali e per la ristorazione insediabili al piano terra, a condizione che venga realizzato un collegamento interno.

Considerando di rilevante interesse le argomentazioni espresse dalla "Carta sulla destinazione d'uso degli antichi edifici ecclesiastici" (1987), è stata disciplinata la possibilità di recupero delle chiese individuando usi compatibili con la l'identità religiosa, storica e, più in generale, culturale degli edifici stessi. Gli usi ritenuti compatibili con la vocazione espressa da un edificio religioso sono gli stessi edifici e attrezzature per il culto e le destinazioni tipicamente culturali (teatri, centri congressi, strutture per la conservazione dei beni artistici e culturali).

L'articolo recepisce inoltre una variante in itinere (delibera di C.C. n°5/55 del 17/01/05) relativamente alla regolamentazione dei call-center e degli sportelli bancari.

Articolo 38
Edifici specialistici per attività economiche

1. Argomento dell'articolo

Il contenuto dell'articolo 38 riguarda gli edifici specialistici per attività economiche (nella normativa vigente è l'Articolo 36 a disciplinare tale argomento).

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

L'articolo non è cambiato nella sostanza. È stato reso di più agevole comprensione per aver elencato esplicitamente gli usi ammessi, senza più rimandare ad articoli precedenti, averne uniformato le diciture e sigle rispetto all'allegato 1 del RUE "Usi del suolo e standard", fino ad oggi in vigore per tutto il territorio del Comune di Parma ad eccezione del Centro storico, e avere quindi permesso un'immediata individuazione dello standard di parcheggio pubblico rispetto alle destinazioni dello stato di fatto e di progetto.

Articolo 39
Edifici con priorità d'uso abitativo

1. Argomento dell'articolo

L'articolo 39 è dedicato alla zona mista con priorità d'uso abitativo (nella normativa vigente è l'Articolo 37 a disciplinare tale argomento).

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

L'articolo è stato reso di più agevole comprensione per aver elencato esplicitamente gli usi ammessi, senza più rimandare ad articoli precedenti, averne uniformato le diciture e sigle rispetto all'allegato 1 del RUE "Usi del suolo e standard", fino ad oggi in vigore per tutto il territorio del Comune di Parma ad eccezione del Centro storico, e avere quindi permesso un'immediata individuazione dello standard di parcheggio pubblico rispetto alle destinazioni dello stato di fatto e di progetto.

Sono specificate le destinazioni d'uso ammesse con riferimento alla loro collocazione nei piani dell'edificio.

Dati gli esigui spazi tipici del centro storico, è stata ammessa la possibilità di estendere al piano primo gli esercizi commerciali e per la ristorazione insediabili al piano terra a condizione che venga realizzato un collegamento interno.

L'articolo recepisce inoltre una variante in itinere (delibera di C.C. n°5/55 del 17/01/05) relativamente alla regolamentazione dei call-center e degli sportelli bancari.

L'articolo prevede che gli usi abitativi o ricettivi possano essere insediati senza limitazioni, mentre gli altri usi possono essere insediati, anche ai piani superiori al primo a condizione che la loro percentuale non superi il 50% della Superficie utile dell'intero edificio. Nell'articolo 37 vigente le funzioni non abitative possono invece insediarsi, con limitazioni di altezza, solo ai piani terreni e primi.

Articolo 40

Mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari

1. Argomento dell'articolo

L'articolo 40 è dedicato al mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari (nella normativa vigente è l'Articolo 38, "Provvedimento amministrativo per il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari", a disciplinare tale argomento).

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

L'articolo è stato reso di più agevole comprensione per aver esplicitato gli usi ammessi, averne uniformato le diciture e sigle rispetto all'allegato 1 del RUE "Usi del suolo e standard", fino ad oggi in vigore per tutto il territorio del Comune di Parma ad eccezione del Centro storico, e avere quindi permesso un'immediata individuazione dello standard di parcheggio pubblico rispetto alle destinazioni dello stato di fatto e di progetto.

L'articolo prevede la possibilità di monetizzare sempre il parcheggio pubblico richiesto dallo specifico uso da insediare, laddove l'articolo 38 vigente consente tale possibilità solamente per le aree destinate a parcheggi pubblici inferiori a mq 25. Tale variazione permette l'insediamento di un uso se la classificazione dell'edificio lo ammette, senza la necessità di effettuare l'ulteriore verifica relativa alla cessione dello standard di parcheggio pubblico richiesto. La necessità di tale modificazione deriva dalle caratteristiche e configurazione del Centro Storico: gli edifici non sono dotati di aree di cessione e la possibilità di spostamento è comunque affidata ai mezzi pubblici (difficilmente un'attività commerciale, artigianale o la residenza sono raggiungibili in auto). Diversa la disciplina riguardante i parcheggi privati, obbligatori in caso di nuova costruzione e non richiesti in caso di cambio d'uso.

Viene mantenuta la possibilità di reperire aree per parcheggio pubblico all'interno di edifici privati (un esempio potrebbe essere costituito dalla superficie di un cavedio, privata, ma gravata da servitù permanente di uso pubblico).

Articolo 41
Disciplina degli spazi aperti

1. Argomento dell'articolo

L'articolo disciplina gli interventi ammessi nelle aree non edificate (nella normativa vigente è l'Articolo 39 a disciplinare tale argomento).

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

L'articolo è stato oggetto di parziali integrazioni. Sono stati corretti i riferimenti alla cartografia contenuti nel testo della disciplina. Si ribadisce che non sono possibili nuove costruzioni.

Sono stati specificati i materiali utilizzabili nei casi di modifica delle pavimentazioni.

Nel verde privato vincolato vengono ammesse alcune modifiche riguardanti manufatti esistenti quali recinzioni e muri di cinta, se riconducibili alla categoria del "restauro e risanamento conservativo" e legate ad esigenze strettamente funzionali.

Nel verde di vicinato è stata ammessa la possibilità di collocazione di tettoie. Nello stesso verde di vicinato e nel verde privato vincolato è stata inoltre ammessa la possibilità di collocazione di pergolati amovibili. Nel verde di vicinato è ammessa la possibilità di modificare la forma e la collocazione della superficie pavimentata, o di parte di essa.

Ai fini di una migliore chiarezza applicativa, sono state accorpate nel "verde pubblico" le lettere d) ("zone a verde pubblico attrezzato") ed e ("spazi aperti di valore storico e ambientale") della vigente disciplina: entrambe riguardavano gli interventi ammessi nel "verde pubblico" ed erano identicamente classificate nelle tavole di POC.

Articolo 42
Parcheggi pubblici multipiano

1. Argomento dell'articolo

L'articolo 42 è una norma transitoria che rinvia ai contenuti della vigente "Disciplina particolareggiata per il centro storico" per disciplinare gli interventi concernenti i parcheggi pubblici multipiano, individuati con specifica simbologia sulle tavole di progetto e che risultano essere già approvati alla data di adozione delle presenti norme.

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

L'articolo sostituisce solo formalmente i contenuti del vigente articolo 40, alle cui disposizioni viene fatto esplicito rimando.

Titolo V
MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Articolo 43
Elaborati progettuali

1. Argomento dell'articolo

L'articolo 43 elenca e descrive gli elaborati progettuali e la documentazione da produrre sia in caso di interventi di nuova costruzione, all'interno della quale sono compresi gli ampliamenti, sia in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente. L'articolo enfatizza gli aspetti relativi al rilievo dello stato di fatto degli edifici, in virtù dell'attenzione rivolta alla conservazione dei valori e delle prestazioni del patrimonio edilizio esistente, nonché al mantenimento degli elementi e dell'organizzazione del tessuto edilizio storicamente pervenuto. Le analisi diagnostiche richieste e

gli elaborati progettuali, concorrono alla creazione del fascicolo del fabbricato, di cui alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31. “Disciplina generale dell’edilizia”.

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

Il testo sostituisce gli articoli 41 “Elaborati di documentazione dello stato attuale”, 42 “Elaborati costitutivi del progetto” e 43 “Documentazione per gli interventi di manutenzione straordinaria” della Disciplina vigente, i cui contenuti sono stati integrati con le disposizioni derivanti dal Regolamento Edilizio in corso di predisposizione, che viene in tal modo qui anticipato.

In considerazione dell’aspetto preminente che riveste la conservazione dei caratteri e dell’organizzazione morfologica e tipologica del centro storico, si sono dettagliati maggiormente gli elaborati relativi alla descrizione dello stato di fatto, specificando, a seconda del tipo di intervento effettuato ovvero richiesto, la documentazione necessaria. In relazione alle peculiarità della zona storica, gli elaborati di rilievo dello stato di fatto e gli elaborati di progetto finalizzati allo studio dell’inserimento dell’immobile sono richiesti in scala 1:200 (rispetto agli analoghi elaborati in scala 1:500 previsti dal Regolamento Edilizio in corso di predisposizione).

Data la complessità degli interventi di recupero svolti su edifici assoggettati a “restauro scientifico” e a “restauro e risanamento conservativo”, la cui esecuzione spesso richiede approfondimenti in corso d’opera, si è inserita nel testo normativo la richiesta di alcuni elaborati ed analisi diagnostiche da effettuarsi durante la fase operativa, traendola da una disposizione già presente nell’Allegato 2 “Istruzioni tecniche per gli interventi edilizi nel centro storico di Parma”.

Con riferimento alla necessità di verificare il carattere di “essenzialità” di eventuali varianti a DIA o a permessi di costruire già rilasciati, si introduce l’obbligo di produrre il progetto coordinato dell’intervento autorizzato con le modifiche apportate.

Si è estesa la richiesta di presentazione della relazione storica documentata, oltre agli interventi di “restauro scientifico” anche a quelli di “restauro e risanamento conservativo” e, nel caso di interventi interessanti l’andamento delle coperture di edifici assoggettati a “restauro scientifico” e a “restauro e risanamento conservativo”, si introduce l’obbligo di presentare il rilievo del cornicione, al fine di garantire il mantenimento delle corrette pendenze e di conservare particolari e dettagli costruttivi.

Articolo 44

Ritrovamento fortuito di beni mobili o immobili di presumibile interesse storico-testimoniale

1. Argomento dell’articolo

L’articolo 44, dedicato alle operazioni da effettuarsi in caso l’intervento edilizio preveda opere di scavo, dispone le procedure da adottare in caso di rinvenimento di beni mobili o immobili di presumibile interesse storico-testimoniale. La norma contempla il caso della prevedibilità di rinvenimenti archeologici e prescrive che l’esecuzione dei lavori sia preceduta da un’adeguata campagna di sondaggi preventivi, da eseguirsi secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza.

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

L’articolo 44 è stato integrato introducendo norme finalizzate alla corretta conservazione di eventuali rinvenimenti fortuiti di beni di presumibile interesse storico-testimoniale. Tale integrazione ha condotto altresì alla modifica del titolo dell’articolo.

Articolo 45

Controllo sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività ovvero con permesso di costruire

1. Argomento dell'articolo

L'articolo 45 riguarda i controlli da effettuarsi sulle opere in corso di realizzazione, o ultimate con DIA e sulle opere in corso di realizzazione o ultimate con permesso di costruire e aggiorna i riferimenti normativi rispettivamente agli articoli 11 ("Controllo sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività") e 17 ("Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire") della Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31 "Disciplina generale dell'edilizia".

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

L'articolo sostituisce i contenuti del vigente articolo 45 "Verifiche in corso d'opera" effettuando adeguamenti di carattere procedurale, con riferimento agli articoli 11 e 17 della Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia".

Articolo 46

Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo

1. Argomento dell'articolo

L'articolo 46 è dedicato alle modifiche a denunce di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori e per le quali è richiesto un ulteriore titolo abilitativo (DIA o permesso di costruire).

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

L'articolo sostituisce i contenuti del vigente articolo 46 "Varianti in corso d'opera" effettuando adeguamenti di carattere procedurale, con riferimento agli Articoli 18 ("Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo"), 19 ("Variazioni minori in corso d'opera") e 23 ("Variazioni essenziali") della Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia". Si è introdotta, conformemente alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31 "Disciplina generale dell'edilizia", la distinzione tra le variazioni minori in corso d'opera e le variazioni essenziali. Ai fini di una maggiore chiarezza interpretativa e di un maggior snellimento procedurale, si segnala che non sono considerati varianti essenziali gli interventi di "manutenzione straordinaria" eseguiti su immobili assoggettati a "restauro e risanamento conservativo" qualora riguardino la modifica di aperture interne e di parti limitate di tramezzature, e purché non si alteri l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, e non si frazionino o aggregino unità immobiliari.

Articolo 47

Crolli in corso d'opera

1. Argomento dell'articolo

L'articolo 47 descrive le modalità degli interventi di ripristino da effettuarsi in caso di crolli in corso d'opera e riguarda edifici assoggettati a "restauro scientifico" e a "restauro e risanamento conservativo".

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

L'articolo 47 rimane sostanzialmente invariato.

Titolo VI **PIANI URBANISTICI ATTUATIVI**

Articolo 48

Piani di recupero di iniziativa pubblica e privata (PUA)

1. Argomento dell'articolo

L'articolo 48 è dedicato ai piani di recupero di iniziativa pubblica e privata e alle procedure di formazione e approvazione disciplinate dalla Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio". La norma prevede che, in caso di piano di recupero di iniziativa privata, l'intervento deve interessare almeno una delle "unità minime d'intervento" individuate nelle tavole cartografiche di progetto.

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

L'articolo 49 aggiorna i riferimenti legislativi alla Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio".

Articolo 49

Piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (PUA)

1. Argomento dell'articolo

L'articolo 49 è dedicato ai PUA con valore di piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata; definisce gli indici e le prescrizioni da osservarsi nella loro predisposizione e disciplina gli interventi ammessi all'interno dei comparti in assenza del piano attuativo. Nel caso di intervento di "ristrutturazione edilizia" in assenza di PUA, sono ammessi interventi su uno o più edifici con modifiche fino al 25% delle destinazioni d'uso in atto al momento di adozione della disciplina vigente in precedenza (21/03/1990), e subordinatamente all'impegno da parte del soggetto attuatore di praticare, per la percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune e a concorrere al contributo di costruzione.

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

I contenuti del vigente articolo 49 "Piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata" rimangono invariati. Viene fatto riferimento ai PUA (Piani Urbanistici Attuativi), così come disciplinati dalla Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio".

Articolo 50

Zone di ristrutturazione

1. Argomento dell'articolo

L'articolo 50 è dedicato alle zone di ristrutturazione individuate all'interno del centro storico ed assoggettate alla formazione di PUA con valore di piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata di cui sono forniti i parametri urbanistici e per i quali sono fissate le funzioni insediabili. L'ultimo comma è dedicato alla definizione del parametro relativo all'altezza massima da realizzarsi all'interno del comparto compreso fra via dei Farnese, borgo delle Grazie e via Rodolfo Tanzi.

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

Nella normativa vigente è l'Articolo 49 bis, dello stesso titolo, a disciplinare le zone di ristrutturazione. I contenuti sono invariati.

Articolo 51

Zone per attrezzature pubbliche

1. Argomento dell'articolo

L'articolo 51 è dedicato a due PUA con valore di piani particolareggiati di iniziativa pubblica posti in fregio a strada del Conservatorio e a via Pintor, destinati entrambi alla realizzazione di attrezzature urbane e comprensoriali.

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

Nella normativa vigente è l'Articolo 49 ter, dello stesso titolo, a disciplinare le zone per attrezzature pubbliche. I contenuti sono invariati, ma nel caso del comparto cosiddetto di via del Conservatorio, assoggettato ad un intervento di "ripristino edilizio", non più ammesso dalla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia" e quindi non previsto da codesto testo normativo, si è introdotto il riferimento all'articolo 12 della Disciplina previgente.

Titolo VII

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Articolo 52

Disposizioni specifiche

1. Argomento dell'articolo

L'articolo 52 è dedicato all'attuazione di tre PUA con valore di piani particolareggiati di cui si forniscono i parametri urbanistici e le destinazioni d'uso insediabili. I PUA sono:

- a) il piano particolareggiato delimitato dai viali Piacenza e Pasini e dal Giardino Ducale;
- b) il Piano Particolareggiato delimitato da viale Piacenza, dall'antico bastione farnesiano e dall'insediamento per attività ricettive;
- c) il piano particolareggiato di piazza della Ghiaia.

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

Nella normativa vigente è l'Articolo 50 a dettare le "Disposizioni specifiche". Il testo rimane sostanzialmente invariato; si sono aggiornati i riferimenti interni al presente testo normativo e si è eliminato il rimando al soppresso articolo 3 della Legge Regionale 8 novembre 1988, n. 46, "Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie e urbanistiche".

Articolo 53

Monetizzazioni

1. Argomento dell'articolo

L'articolo 53 è dedicato al tema della monetizzazione.

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

Nella normativa vigente è l'Articolo 52 bis a disciplinare l'argomento. Il testo rimane sostanzialmente invariato.

Articolo 54
Disposizioni finali

1. Argomento dell'articolo

L'articolo 54 stabilisce la priorità delle norme dalla disciplina particolareggiata per gli interventi nel centro storico rispetto alle norme del RUE e a tutte le precedenti disposizioni urbanistiche e di assetto del territorio. L'articolo fornisce la definizione dei seguenti termini specialistici: "superficie utile", "volume vuoto per pieno", "superficie di vendita", "superfetazione edilizia", "soppalco", "phone center".

2. Variazioni rispetto alla vigente disciplina

Nella normativa vigente le "Disposizioni finali" corrispondono all'Articolo 53, di cui si è mantenuta sostanzialmente la struttura.

Il comma terzo aggiunge la definizione dei seguenti termini specialistici: "superfetazione edilizia", "soppalco", "phone center" (quest'ultimo termine recepisce i contenuti della delibera di C.C. n°5/55 del 17/01/05) e modifica la definizione di "volume vuoto per pieno", escludendo dal calcolo i volumi interrati non costituenti superficie utile (e non coerenti con i requisiti stabiliti dall'Articolo 26 "Caratteristiche dei locali" del RUE), e includendo nel calcolo logge e altane.

Il comma quarto fornisce, con riferimento agli articoli 873, 905 e 906 del Codice Civile, indicazione in merito all'applicazione delle distanze minime da rispettare, se non diversamente specificato, all'interno del centro storico.

Il comma quinto specifica che, nei casi di abbattimento di alberature esistenti in tutto il centro storico, vige l'obbligo di autorizzazione da parte dell'ufficio verde pubblico.

I commi sesto e settimo sono norme transitorie e riguardano elementi (architettonici, decorativi, tecnologici) di facciata e l'oggettistica di arredo legata a funzioni commerciali, artigianali, terziarie, che sono tollerati anche se incongrui purché siano stati regolarmente autorizzati.

In caso di interventi di "restauro scientifico", o di "restauro e risanamento conservativo", "ristrutturazione edilizia", relativi alla facciata o agli elementi descritti, vige l'obbligo di sottoporli a revisione, applicando i parametri vigenti.

ARTICOLI DELLA VIGENTE DISCIPLINA ABROGATI

Articolo 38 bis
Dimostrazione di compatibilità

1. Argomento dell'articolo abrogato

Il contenuto dell'articolo 38 bis riguarda gli edifici classificati come "Attrezzature confermate e di progetto" e "Contenitori disponibili" per i quali, in caso di intervento di cambio d'uso che riguardi l'intero edificio è prevista una verifica complessiva sulla compatibilità edilizia ed urbanistica dell'intervento.

2. Motivazioni

Per quanto riguarda la dimostrazione di compatibilità edilizia, la classificazione attribuita agli edifici nelle tavole di POC, in quanto redatta per ogni singolo fabbricato, appare adeguata a stabilire quali usi siano tipologicamente, storicamente, culturalmente compatibili con l'edificio stesso.

Per quanto riguarda la dimostrazione di compatibilità urbanistica, è stata superata la necessità di operare un bilancio in pareggio delle dotazioni di parcheggio pubblico tra lo stato di fatto e di progetto in quanto è stata resa sempre possibile la monetizzazione del parcheggio pubblico richiesto in base alla destinazione d'uso (ai sensi dell'Articolo 40 della presente variante).

Articolo 52
Rettifica della categoria d'intervento

1. Argomento dell'articolo abrogato

Il contenuto dell'art. 52 riguarda la possibilità di modificare le categorie di intervento, anche con riferimento al passaggio da “restauro e risanamento conservativo A” a “restauro e risanamento conservativo B” (o viceversa).

2. Motivazioni

Le disposizioni dell'articolo relative alla possibilità di rettificare la categoria d'intervento da “restauro e risanamento conservativo A” a “Restauro e risanamento conservativo B” (o viceversa) sono ora inutili a seguito dell'accorpamento delle due categorie nell'intervento edilizio denominato, ai sensi della Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, “Disciplina generale dell'edilizia”, “restauro e risanamento conservativo”.

Anche la specificazione relativa alla facoltà di modificare il PSC per ogni diverso mutamento della categoria d'intervento appare pleonastica, in quanto le possibilità di variante sono già ammesse ai sensi di legge.

III. Corrispondenze tra gli articoli della variante generale e gli articoli della disciplina vigente

Disciplina vigente	Variante generale
Titolo I Disposizioni Generali	Titolo I Disposizioni Generali
Articolo 1 Ambito di applicazione	Articolo 1 Ambito di applicazione
Articolo 2 Elementi costitutivi della disciplina particolareggiata	Articolo 2 Elementi costitutivi della disciplina particolareggiata
Titolo II Attuazione del piano	Titolo II Attuazione del piano
Articolo 3 Interventi nella zona territoriale omogenea A	Articolo 3 Interventi nel centro storico
Articolo 4 Recupero primario e secondario	Articolo 4 Recupero primario e secondario
Articolo 5 Unità minime d'intervento	Articolo 5 Unità minime d'intervento
Articolo 6 Strumenti dell'intervento edilizio diretto	Articolo 6 Strumenti relativi al titolo abilitativo
Titolo III Modi d'intervento	Titolo III Categorie d'intervento
Capo I Definizione delle categorie d'intervento	Capo I Definizione degli interventi edilizi
Articolo 7 Categorie d'intervento	Articolo 7 Interventi edilizi
Articolo 8 Restauro scientifico	Articolo 10 Restauro scientifico
Articolo 9 Restauro e risanamento conservativo A	Articolo 11 Restauro e risanamento conservativo
Articolo 10 Restauro e risanamento conservativo B	
Articolo 11 Ristrutturazione	Articolo 13 Ristrutturazione edilizia
Articolo 12 Ripristino edilizio	Articolo 12 Ripristino tipologico
Articolo 13 Ristrutturazione urbanistica	Articolo 14 Ristrutturazione urbanistica
Articolo 14 Demolizione senza ricostruzione	Articolo 15 Demolizione senza ricostruzione
Articolo 15 Manutenzione straordinaria	Articolo 9 Manutenzione straordinaria
Articolo 16 Manutenzione ordinaria	Articolo 8 Manutenzione ordinaria

Capo II Prescrizioni generali	Capo II Prescrizioni generali
Articolo 17 Requisiti degli interventi edilizi	Articolo 17 Requisiti degli interventi edilizi
Articolo 18 Limiti volumetrici	Articolo 18 Limiti volumetrici
Articolo 19 Superamento delle barriere architettoniche	Articolo 19 Superamento delle barriere architettoniche
Articolo 20 Ascensori e montacarichi	
Articolo 21 Demolizione di soprastrutture di epoca recente	Articolo 20 Demolizione di soprastrutture di epoca recente
Articolo 22 Superficie minima degli alloggi	Articolo 21 Superficie minima degli alloggi
Non presente	Articolo 22 Frazionamenti e fusioni delle unità immobiliari
Articolo 23 Autorimesse private	Articolo 23 Autorimesse private
Articolo 24 Spazi accessori alle unità immobiliari ad uso abitativo	Articolo 24 Spazi accessori alle unità immobiliari ad uso abitativo
Capo III Modalità d'intervento	Capo III Modalità d'intervento
Articolo 25 Assetto dei fronti degli edifici	Articolo 25 Assetto dei fronti degli edifici
Allegato 3 Criteri e prescrizioni per la valorizzazione dei caratteri ambientali	Articolo 26 Finiture dei fronti degli edifici
Articolo 26 Assetto delle strutture verticali	Articolo 27 Assetto delle strutture verticali
Articolo 27 Interventi sulle strutture orizzontali	Articolo 28 Interventi sui solai e sulle strutture portanti di copertura
Articolo 28 Altezza dei vani	Articolo 29 Altezza dei vani
Articolo 29 Rifacimento della scala	Articolo 30 Rifacimento dei corpi scala
Articolo 30 Collegamenti interni	Articolo 31 Collegamenti interni alle unità immobiliari
Articolo 31 Abitabilità dei sottotetti	Articolo 32 Abitabilità dei sottotetti
Articolo 32 Andamento delle coperture	Articolo 33 Coperture
Non presente	Articolo 34 Chioschi

Titolo IV Destinazioni d'uso	Titolo IV Destinazioni d'uso
Articolo 33 Destinazione d'uso degli edifici	Articolo 35 Destinazione d'uso degli edifici
Articolo 34 Attrezzature confermate e di progetto	Articolo 36 Attrezzature confermate e di progetto
Articolo 35 Contenitori disponibili	Articolo 37 Contenitori disponibili
Articolo 36 Edifici specialistici per attività economiche	Articolo 38 Edifici specialistici per attività economiche
Articolo 37 Zona mista con priorità d'uso abitativo	Articolo 39 Edifici con priorità d'uso abitativo
Articolo 38 Provvedimento amministrativo per il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari	Articolo 40 Mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari
Articolo 38 bis Dimostrazione di compatibilità	Abrogato
Articolo 39 Disciplina degli spazi aperti	Articolo 41 Disciplina degli spazi aperti
Articolo 40 Parcheggi pubblici multipiano	Articolo 42 Parcheggi pubblici multipiano
Titolo V Modalità di presentazione dei progetti	Titolo V Modalità di presentazione dei progetti
Articolo 41 Elaborati di documentazione dello stato attuale	Articolo 43 Elaborati progettuali
Articolo 42 Elementi costitutivi del progetto	
Articolo 43 Documentazione per gli interventi di manutenzione straordinaria	
Articolo 44 Opere di scavo	Articolo 44 Ritrovamento fortuito di beni mobili o immobili di presumibile interesse storico-testimoniale
Articolo 45 Verifiche in corso d'opera	Articolo 45 Controllo sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività ovvero con permesso di costruire
Articolo 46 Varianti in corso d'opera	Articolo 46 Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo
Articolo 47 Crolli in corso d'opera	Articolo 47 Crolli in corso d'opera

Titolo VI Strumenti urbanistici preventivi	Titolo VI Piani urbanistici attuativi
Articolo 48 Piani di recupero di iniziativa pubblica e privata	Articolo 48 Piani di recupero di iniziativa pubblica e privata (PUA)
Articolo 49 Piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata	Articolo 49 Piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (PUA)
Articolo 49 bis Zone di ristrutturazione	Articolo 50 Zone di ristrutturazione
Articolo 49 ter Zone per attrezzature pubbliche	Articolo 51 Zone per attrezzature pubbliche
Titolo VII Disposizioni transitorie e finali	Titolo VII Disposizioni transitorie e finali
Articolo 50 Disposizioni specifiche	Articolo 52 Disposizioni specifiche
Articolo 51 Edifici di nuova edificazione e ristrutturazione edilizia.	Articolo 12 Ripristino tipologico
	Articolo 13 Ristrutturazione edilizia
	Articolo 14 Ristrutturazione urbanistica
Articolo 52 Rettifica della categoria d'intervento	Abrogato
Articolo 52 bis Monetizzazioni	Articolo 53 Monetizzazioni
Articolo 53 Disposizioni finali	Articolo 54 Disposizioni finali
Allegato 1 Repertorio dei caratteri di più rilevante significato formale e materiale	Allegato 1 Repertorio dei caratteri di più rilevante significato formale e materiale
Allegato 2 Istruzioni tecniche per gli interventi edilizi	Allegato 2 Istruzioni tecniche per gli interventi edilizi
Allegato 3 Criteri e prescrizioni per la valorizzazione dei caratteri ambientali	Articolo 26 Finiture dei fronti degli edifici