



**COMUNE DI BOLOGNA**  
**AREA URBANISTICA, AMBIENTE E MOBILITA'**  
**SETTORE PROGRAMMI URBANISTICI - EDILIZI**  
**URBANISTICA - EDILIZIA**

**MISURE NORMATIVE URGENTI**

**VARIANTE AL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO**  
**PRIMA PARTE - NORME DI PRINCIPIO**

marzo 2005

*Allegato "C"*  
*alla deliberazione del Consiglio Comunale*  
*P.G. n. 51209/2005*

**IL DIRETTORE DEL SETTORE**  
**PROGRAMMI URBANISTICI - EDILIZI**  
Dott. Giacomo Capuzzimati

**SEGRETARIO GENERALE**  
Avv. Marcello Napoli

**ASSESSORE**  
Virginio Merola

**SINDACO**  
Sergio Gaetano Cofferati

Gruppo di lavoro:

ing. Mauro Bertocchi

dott. Giacomo Capuzzimati

dott.ssa Nadia Cattoli

p.i. Claudio Bolzon

ing. Lucilla Carpeggiani

p.i.e. Enzo Aldrovandi

geom. Alberta Bertagnoni

geom. Sergio Filippucci

geom. Davide Fornalè

geom. Marco Piccaglia

geom. Giancarlo Pinto

geom. Giuseppe Righi

segreteria:

Sonia Barbieri

Morena Gamberini

Pina Zambelli

collaborazione:

dott. Roberto Diolaiti

p.a. Fabio Cocchi

tecnici e amministrativi specialisti dell'U.I. Edilizia

## **Articolo 1**

### **Modificazione di disposizioni contenute in alcuni articoli delle “Norme di Principio” del Regolamento Edilizio**

- 1. Le disposizioni del Regolamento Edilizio – Norme di Principio, approvato con deliberazione del 7 aprile 2003, O.d.G. n. 107/2003, come modificato con deliberazione del 7 luglio 2003, O.d.G. n. 199/2003, sono novellate dalle disposizioni che seguono:**

#### **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 **sulla base di quanto previsto dall'articolo 37 delle presenti norme, calcolata con i parametri del presente regolamento.**
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 **dei vani o degli spazi aperti** a tutti i piani di un edificio, misurata come sopra e al netto delle superfici accessorie.
7. **Sia nel conteggio della Sa che nel conteggio della Su si considerano computabili le superfici relative a vani e a spazi aperti aventi altezza superiore o uguale a m 1,80, misurate con i criteri di cui al punto 5 (si veda anche l'articolo 19 successivo).**
8. **In particolare un vano o porzione di vano o spazio aperto interessato anche parzialmente da strutture orizzontali sarà comunque conteggiato (Su o Sa) una volta nel caso in cui l'altezza sovrastante e/o sottostante sia inferiore ad m 1,80; due volte nel caso in cui l'altezza sovrastante e sottostante sia maggiore di m 1,80 .**
9. 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.
10. **Le Sa seminterrate o fuori terra legittime e realizzate dopo il 18/7/1986 rimangono tali e non sono Su, ma sono trasformabili in Su se esistenti al 1/7/2003.**

#### **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 :
  - a **vani comuni a più unità immobiliari (androni di ingresso, corridoi/disimpegni, vani scala e vani ascensore esterni alle unità immobiliari interrati e non e salette condominiali nelle quantità richieste nelle specifiche zone di PRG). 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.**

- b spazi posti al piano terra **quali** porticati, privati e/o di uso pubblico, pilotis, tettoie per ricovero auto e bici;
- c **cantine interrato**;
- d locali per impianti tecnologici (centrali termiche, idriche, di climatizzazione, cabine elettriche, locali per conduttori elettrici, ecc.) **limitatamente al piano interrato, al piano terra e al piano di copertura con le caratteristiche di cui al successivo punto 7**;
- e autorimesse pertinenziali, singole o comuni, fuori terra, entro terra e a tettoia, con relativi spazi di manovra (corselli e rampe se coperti);
- f balconi, terrazze, logge, **lastrici solari quando collegati alle singole unità immobiliari**. 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;
- g percorsi pedonali coperti;
- h depositi e archivi, **per funzioni diverse dal residenziale**, solo se interrati e pertinenziali e non destinati all'**attività principale della relativa** funzione.

3. **Limitatamente all'uso abitativo della funzione U1** tutti i vani interrati sono da considerarsi sempre Sa.

4. Nelle tipologie abitative con unica unità immobiliare le superfici accessorie **sono quelle di cui al punto 2 con esclusione delle lettere a, d, h**.

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 **ammissibile** se realizzata **ai piani fuori terra**;
  - 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, quando sono aperte almeno su tre lati, si calcolano come Su per il 40%, **se chiuse per più di un lato, anche con chiusura non estesa all'altezza dell'intera parete, si calcolano al 100%**.
2. Le tettoie **a copertura di posti auto e veicoli a due ruote** sono **invece** Sa al 100% della superficie coperta (Sc) in tutti gli usi, fino all'incidenza massima dello standard a parcheggio richiesto dal PRG, **quando hanno** 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. 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 accorpate a vani utili mediante scale fisse, retrattili o botole sono trasformazione di SA in SU e non comportano verifica della capacità edificatoria.
- 7. Con esclusione dell'uso abitativo della funzione U1 le superfici poste ai piani interrati destinate ad attività principali sono Su.**

## 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 **sulla base di quanto previsto dall'articolo 37 successivo.**
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.
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 sussistono i requisiti previsti nelle schede A1 e A2 del requisito cogente 7.2 delle "norme di dettaglio"**, e

limitatamente agli usi **diversi dall'abitativo di cui alla funzione U1**, 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 deve riguardare esclusivamente interventi estesi all'intero edificio di tipo RE4 (articolo 42) e/o RE3 (articolo 41)**.

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 **a porzioni autonome di immobile, corpi di fabbrica con autonomia strutturale e/o funzionale o formale**, 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. **L'intervento di recupero dei volumi esistenti pregiudica la possibilità dell'utilizzo, sia contestuale che successivo, dell'incremento "una tantum" fuori sagoma.**

**Nel caso di edifici che hanno già utilizzato anche parzialmente l'incremento "una tantum" fuori sagoma dopo l'entrata in vigore del presente regolamento edilizio l'intervento REV non è ammesso.**

7. Per gli interventi RE2, RE3, RE4 e CD su edifici classificati 1a, 1b, 2a e 2b **(sulla base delle limitazioni previste dal PRG vigente)**, 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 controversa 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, **2b**, 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 una tantum può essere utilizzato solo in aggiunta (NC) o entro sagoma (RE4) ad edifici esistenti. Nel caso di demolizione e ricostruzione parzialmente fuori sagoma, l'una tantum è riferibile solo alla porzione ricostruita entro sagoma. Non è invece applicabile nel caso in cui la ricostruzione ecceda il 50% della porzione ricostruita entro la sagoma preesistente.**

L'incremento è applicabile anche quando **vi è un aumento delle** unità immobiliari e quando le unità immobiliari sono oggetto di cambio d'uso.

2. L'ampliamento "una tantum" è consentito con riferimento alla Su esistente al 18 luglio 1986 **e alle unità immobiliari esistenti e legittime all'entrata in vigore del vigente regolamento anche nel caso di aumento del numero delle unità**, 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.
3. 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.
4. 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.
5. **L'incremento è utilizzabile solo per gli ampliamenti dell'esistente e non può essere utilizzato per realizzare nuovi edifici funzionalmente autonomi ad eccezione delle autorimesse pertinenziali, con la sola esclusione delle zone produttive.**

#### **Articolo 19** **Altezza utile dei vani**

1. L'altezza utile è la misura che si considera ai fini dell'individuazione degli spazi fruibili (**escluse le porzioni di sottotetto con un'altezza utile 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 22** **Altezza di ciascun fronte di fabbricato (Hf)**

1. **Le altezze dei fronti dei fabbricati sono misurate dal piano di utilizzo esterno (piano del terreno esistente, come documentato dallo stato di fatto).**
2. Per gli edifici con copertura piana l'altezza dei fronti dei fabbricati è **riferita** alla linea di intradosso dell'ultimo solaio. 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.  
**Sono comunque esclusi dal calcolo dell'altezza del fronte i parapetti pieni con altezza minore di ml 1,20.**
3. **Tutte le quote devono essere riferite a un caposaldo (punto fisso) di livellazione da materializzare nel lotto o nell'intorno.**
4. Tale altezza si utilizza ai fini della verifica delle distanze degli edifici dai confini, dalle strade; in caso di falde inclinate, **curvilinee o di sopraelevazioni non comprese entro un piano inclinato di 45°** le distanze debbono essere verificate tenendo conto dell'altezza complessiva dell'edificio (**colmo o punto più alto**).
5. 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 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. **Su tale superficie è consentita esclusivamente la messa a dimora di essenze arboree arbustive ma la stessa può essere computata al fine del raggiungimento della superficie di pertinenza delle alberature da piantumare (25 mq).**

**Le superficie destinate a parcheggio (P1 e P3), anche se permeabili, non possono essere computate come superficie verde con permeabilità profonda.**

#### **Articolo 34 Distanze minime tra edifici**

- 1. Per distanza tra gli edifici s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente le proiezioni su un piano orizzontale delle superfici coperte, come definite all'articolo 24.** La distanza minima tra le sagome planivolumetriche degli edifici, come definite all'articolo 21, si intende soddisfatta quando le proiezioni su uno stesso piano orizzontale degli elementi più sporgenti delle facciate si trovano reciprocamente ad una distanza uguale o maggiore di quella minima prescritta.
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 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. 3.6.

#### **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.
- 4. La legittimità dello stato di fatto degli edifici e delle unità immobiliari è vincolata all'esistenza di licenza, concessione, autorizzazione o condono edilizio rilasciati e/o altri atti abilitativi (articolo 26 L. 47/85 e DIA).**
- 5. Per gli edifici esistenti realizzati prima del 17 agosto 1942 (data di entrata in vigore della Legge n. 1150/42) la Sue viene computata sulla base della documentazione catastale di primo impianto (1939/40) calcolata con i criteri stabiliti dalle presenti norme.**
- 6. Gli edifici esistenti 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, esterni al perimetro di applicazione del Regolamento Edilizio in vigore all'epoca, la cui consistenza planivolumetrica è documentata da planimetria catastale originaria o da altri documenti tecnici probatori, sono da considerarsi legittimi. La Sue viene computata sulla base della planimetria catastale originaria o di altri documenti tecnici probatori e con i criteri stabiliti dalle presenti norme.**

## **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 **a condizione che la relativa Su non sia stata riutilizzata.**
  - 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) **lastrici solari;**
  - d) pensiline su edifici esistenti, con aggetto  $\leq 1,50$  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);
  - j) scale esterne di sicurezza aperte e scoperte;
  - k) accessi carrai e loro modificazione;
  - l) consolidamento e rifacimento parziale delle murature anche previa demolizione, comprese le strutture portanti perimetrali fino a un massimo del 50% dell'intero edificio;
  - m) 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;
  - n) griglie per ventilare vani interrati sia orizzontali che verticali.
  - o) pannelli fonoassorbenti, solari e fotovoltaici e opere di mitigazione estetica.
  - p) piscine scoperte in lotti edificati.

## **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 54 e 59, sono opere di urbanizzazione primaria; quelli di tipo P3 e V3, di cui ai precedenti articoli 56 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 **e gli interventi REV.**
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 **e degli interventi REV.**
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 **1.4** 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 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 = **minimo 50% Su, con minimo un posto auto per ogni unità immobiliare**
      - V3 = 50% Sf per Sf > 1.000 mq

B P3 = **minimo 50% Su, con minimo un posto auto per ogni unità immobiliare**

#### **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 = **minimo 50% Su, con minimo un posto auto per ogni unità immobiliare**  
V1 = 60% Su  
V3 non richiesto

B P1 = 40% Su  
P3 = **minimo 50% Su, con minimo un posto auto per ogni unità immobiliare**

(omissis)

#### **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 e **gli interventi sono soggetti alle prescrizioni di cui al comma 1 dell'articolo 93 e alla metodologia di cui al comma 2 dell'articolo 93.**

2. 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.

3. **Per motivi strettamente statici e di sicurezza dell'operare è possibile la demolizione e fedele ricostruzione dell'immobile. La richiesta di demolizione sarà valutata dalla CQAP che potrà prescrivere eventuali e speciali cautele o modalità esecutive e/o l'impiego degli stessi materiali preesistenti.**

#### **Articolo 97 bis Impianti accessori all'edificio**

1. **Gli impianti complementari agli edifici relativi alla ricezione dei segnali televisivi e terrestri, negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione globale devono essere centralizzati e inseriti sul tetto degli edifici in posizione tale da inserirsi nell'architettura dello stesso. In particolare, per quanto riguarda le parabole satellitari, devono mimetizzarsi con i colori dei tetti se in laterizio rosso coppo/tegola; la loro collocazione non deve avvenire sui colmi verso i fronti principali.**

**Vanno quindi collocati su falde secondarie nascoste il più possibile da viste panoramiche.**

## **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 **di un piano particolareggiato o di un progetto di opera di urbanizzazione con cessione delle relative aree al Comune, approvato dai competenti uffici**, costituisce **autorizzazione in deroga alle norme del presente capo**.
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, **statici** o altri motivi non collegati ad interventi edilizi l'interessato dovrà inoltrare **agli Uffici comunali competenti** apposita istanza con una documentazione **(nel caso di pericolo vedi articolo 45 Norme di dettaglio)** che preveda il reintegro con i criteri **previsti dal Regolamento del verde in uso**.

## **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 **nella porzione di lotto permeabile così come definito all'art. 26** - fatte salve le norme di livello superiore sulle distanze degli alberi ed arbusti dai confini - sussistano (una volta **detratta la somma delle aree sulla quale insistono le alberature esistenti, calcolate assegnando 25 mq ad ogni esemplare arboreo**) i seguenti spazi atti ad ospitare le nuove alberature:
  - a) mq 25 per ogni esemplare arboreo; tale superficie deve risultare a permeabilità profonda, **così come specificato al precedente art. 26 punto b)**.

- b) l'alberatura deve essere messa a dimora ad una distanza minima, di ml 3 **da edifici e manufatti**, **di ml 5 da altre alberature esistenti e/o di progetto** fermo restando che le alberature piantumate in sostituzione sono comunque salvaguardate anche per il tempo necessario al raggiungimento delle dimensioni minime di tutela.

### 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, **che non potrà essere interessata da alcun manufatto**, secondo la seguente articolazione (i diametri del tronco sono misurati a ml 1,30 dal piano di campagna):

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

**La rimanente porzione, se interessata da manufatti esistenti, potrà essere ulteriormente occupata da manufatti di progetto fino al raggiungimento dei 90°**

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 campagna" (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.

**Distanze inferiori sono ammesse esclusivamente nei casi di ripristino o rifacimento di marciapiedi, cordoli e pavimentazioni non permeabili esistenti, a condizione che i cordoli e i muretti di contenimento siano realizzati su travi, con fondazioni di tipo puntiforme.**

**Le pavimentazioni non permeabili devono essere realizzate per uno spessore complessivo, compreso il sottofondo, non superiore a cm 15 dalla quota del piano di campagna.**

**Nel caso in cui la pavimentazione esistente, soggetta ad intervento di ripristino o rifacimento, interessi l'area circostante il colletto della pianta, è necessario prevedere un'area permeabile (cercine) del diametro di ml 2.**

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, **in materiale plastico grigliato avente percentuale di apertura superiore al 50% o in massello autobloccante grigliato**, per una superficie complessiva non superiore al 50% dell'area stessa a condizione che:

- a) sia garantito il mantenimento di un cercine 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.

Nei casi in cui non siano previsti interventi cesori alla chioma delle piante interessate e previa presentazione di una perizia redatta da tecnico abilitato che certifichi che i lavori non arrechino danno alla pianta né pregiudichino lo sviluppo futuro sono ammesse sopraelevazioni agli edifici, ai manufatti o porzioni a sbalzo per un massimo di ml 1.50 ricadenti all'interno dei volumi (parte aerea) e delle aree di pertinenza; la distanza del manufatto dal fusto non può essere comunque inferiore a ml 3,00.

In presenza di essenze arboree a portamento piramidale tale distanza minima dovrà essere misurata dalla proiezione della chioma sul terreno.

### 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 **dai successivi commi 2 e 3.**

**2. Negli spazi di cui al precedente comma 1, nel caso l'intervento riguardi la realizzazione e cessione del verde pubblico V1, devono essere poste a dimora nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni mq 100 della superficie da cedere, oltre a specie arbustive nella misura minima di due gruppi (minimo cinque esemplari) ogni mq 100. Il numero di alberi deve essere arrotondato all'unità superiore.**

**3. Negli spazi di cui al precedente comma 1, nel caso l'intervento riguardi la realizzazione del verde privato V3, 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, 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.**

4. 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.

5. 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"<sup>1</sup>, provenire da specifico allevamento vivaistico, disporre di chiome e apparato radicale integro, risultare di buona qualità merceologica, disporre di garanzia all'attecchimento.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

---

<sup>1</sup> non risultare perciò estirpati a radice nuda, esclusi i generi *Populus* e *Salix*

**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 applicabile anche su immobili vincolati ai sensi degli articoli 10 e 11 del D.Lgs. 42/04, a condizione che sia ottenuto il benestare della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali.**
4. **La prescrizione di cui al presente articolo è applicabile anche su immobili vincolati ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs. 42/04 a condizione che sia stata ottenuta l'accertamento compatibilità paesaggistica limitatamente agli interventi di cui al comma 36 della Legge 308/2004.**
5. 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
6. 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 2**  
**Disposizione transitoria**

1. **I procedimenti relativi all'attività edilizia in corso alla data del 21 marzo 2005 (data di approvazione della presente novella) seguono le disposizioni del Regolamento Edilizio vigente a quella data.**
2. **Ai fini del presente articolo il procedimento si intende in corso qualora alla data di cui al comma 1:**
  - a) **sia stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire;**
  - b) **sia stata presentata denuncia di inizio attività.**
3. **La disposizione di cui al comma 1 si applica altresì:**
  - a) **Ai procedimenti necessari per dare attuazione ai Programmi di Riqualificazione Urbana (PRU) ex O.d.G. n.70/1997 ammessi all'iter di approvazione mediante Accordo di Programma e all'attuazione dei PRU ex O.d.G. n. 136/2001, approvati con Decreto del Presidente della Provincia n. 208545/2003.**
4. **Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 41 del RE - Norme di dettaglio.**

### **Art. 3**

#### **Accertamento di vigenza di alcune disposizioni del regolamento edilizio**

- 1. Il termine di entrata in vigore di cui al comma 4 dell'art. 125 del Regolamento Edilizio – Norme di Principio è da intendersi il 14 aprile 2004, data di esecutività della variante normativa di adeguamento al nuovo regolamento edilizio, approvata con deliberazione O.d.G. n. 80 del 18 marzo 2004.**
- 2. Fino a tale data erano vigenti, ai sensi dell'art. 126 del Regolamento Edilizio – Norme di Principio, gli articoli 8, 9, 12, 13, 14, 15 e 16 delle Norme di Attuazione del PRG poi abrogati dalla novella di cui al comma 1.**

### **Art. 4**

#### **Entrata in vigore**

- 1. La presente novella entra in vigore il giorno 11 aprile 2005.**