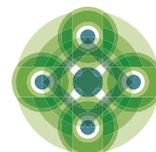




Comune di Bologna

Dipartimento Riqualificazione Urbana
Settore Piani e Progetti Urbanistici
U.I. Progettazione Urbanistica
piazza Liber Paradisus 10
Torre A, piano 9
40129, Bologna



Sostenibilità
è Bologna

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

VARIANTE DI ADEGUAMENTO NORMATIVO 2017

RELAZIONE CON ARTICOLI VARIATI

VARIANTE RUE 2017

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Adeguamenti lessicali

A seguito del coordinamento del Rue con le definizioni unificate rinnovate dalla DGR 922/2017 si è ritenuto opportuno chiarire la definizione di **Caposaldo** nell'Art. 21, per mantenerne la coerenza con quelle di altezza; inoltre è stata meglio precisata la definizione di **Edificio esistente** (Art. 21), che nella pratica aveva causato alcuni dubbi interpretativi. Anche i criteri di misurazione delle **distanze** (Art. 22) sono stati precisati con lo stesso scopo di aderire alle nuove normative.

Sale da gioco e sale scommesse

L'art.32, al comma 6, contiene le indicazioni relative alla realizzazione di “*Sale scommesse e sale dedicate esclusivamente a videolottery*”; si tratta di una normativa da aggiornare in relazione a quanto previsto dall'art. 48 della L. R. 18/2016 che ha modificato la l.r. 5/2013 con riferimento alle norme che riguardano le “*Sale da gioco e sale scommesse*”; nella logica della uniformazione e semplificazione normativa viene quindi eliminata la precedente norma e inserito il solo rimando alla nuova normativa regionale.

Incentivi volumetrici a favore di interventi per il miglioramento delle caratteristiche di sostenibilità degli edifici esistenti negli ambiti storici

Il comma 3 dell'articolo 56 contiene le norme volte ad incentivare il miglioramento delle caratteristiche di sostenibilità degli edifici esistenti, che consistono nella concessione di ampliamenti volumetrici fissati nella misura del 10 o del 20% del volume degli edifici, a seconda del livello raggiunto attraverso modifiche agli stessi.

Questa norma del Rue ha avuto una attuazione significativa e si è più volte proposto, da parte di operatori e proprietari di edifici di considerare la possibilità di ampliamento nell'applicazione della norma anche agli edifici e alle parti del territorio nella quale era stata esclusa per ragioni di tutela storica o paesaggistica; il comma 3 prevede infatti che gli ampliamenti non siano consentiti “*negli ambiti storici, negli ambiti di valore naturale e ambientale e nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale individuate dalla Tavola dei vincoli.*”

Considerati i benefici prodotti dalla norma in termini di miglioramento della qualità edilizia, si è quindi optato per cercare una via normativa alla contemperazione dei due obiettivi, quelli di sostenibilità e quelli di tutela. Si è quindi considerato di estendere l'applicazione della norma ordinaria anche agli ambiti storici denominati “quartieri giardino”, “tessuti compatti” e “specializzati”, con alcune avvertenze volte a rendere l'impatto degli ampliamenti compatibile con il contesto e i caratteri insediativi storici da tutelare.

Negli ambiti suddetti sarà quindi possibile procedere agli ampliamenti per gli edifici non individuati come di interesse storico architettonico, mentre nel caso di edifici individuati dal Rue come di “interesse documentale”, il titolo edilizio potrà essere rilasciato se valutato compatibile con le caratteristiche di pregio storico-architettonico e/o culturale eventualmente presenti nell'edificio, previo parere favorevole della CQAP a seguito degli “studi e approfondimenti specifici” descritti al comma 4 dell'art. 57. Rimangono ovviamente esclusi dall'ampliamento gli edifici di interesse storico-architettonico, il cui valore verrebbe compromesso da questo tipo di intervento.

Tutti gli interventi di ampliamento dovranno comunque sempre rispettare i caratteri insediativi propri degli Ambiti nei quali ricadono, definiti dalle relative norme, e possono essere eseguiti mediante demolizione e ricostruzione all'interno dell'area di sedime o aumentando la distanza dagli edifici antistanti, anche in deroga ai limiti di distanza tra i fabbricati di cui all'articolo 9 del decreto del Ministro dei Lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, fermo restando il rispetto delle norme del codice civile. La

norma precisa che gli incentivi volumetrici riconosciuti possono essere realizzati con la sopraelevazione dell'edificio originario, anche in deroga ai limiti di densità edilizia, e di distanza tra i fabbricati di cui agli articoli 7 e 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, nonché con ampliamento fuori sagoma dell'edificio originario laddove siano comunque rispettate le distanze minime tra fabbricati di cui all'articolo 9 del medesimo decreto o quelle dagli edifici antistanti preesistenti, se inferiori.

Ancora per ragioni di compatibilità con il contesto, riconosciuto come "storico" dal Psc, si prescrive che l'altezza massima degli edifici ricostruiti o ampliati non possa superare l'altezza degli edifici circostanti.

Interventi sugli edifici di interesse storico-architettonico e documentale

L'art.57 del Rue norma le possibilità di intervento sugli edifici individuati dal Psc per l'interesse storico-architettonico e dal Rue per quello documentale. La norma è stata parzialmente riscritta dalla Variante Rue 2014 ma dalla sua prima applicazione risulta utile inserire alcune integrazioni testuali volte a facilitarne l'applicazione.

Le integrazioni riguardano la "*disciplina degli interventi*" contenuta al comma 3, e sono finalizzate a meglio schematizzare i tipi di intervento ("intervento edilizio" quindi, tralasciando i precedenti riferimenti alle "opere" su "parti dell'edificio") ammessi per le diverse tipologie di immobili.

In particolare: è stato inserito il rimando alla nuova formulazione relativa agli interventi di ristrutturazione edilizia su immobili tutelati dal Codice del beni culturali e del paesaggio, ed è stato riscritto il punto 3b.2, riordinando le prescrizioni per gli interventi sugli edifici di interesse documentale.

Al comma 5, che riguarda gli "agglomerati" d'interesse storico o documentale, si è precisato che le indicazioni normative già presenti nella norma con il fine di "*non compromettere l'unitarietà degli agglomerati negli interventi su edifici e spazi aperti*" hanno valore normativo di prescrizione.

Disciplina della ristrutturazione edilizia che comporti demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti negli ambiti

La variante proposta discende dalle modifiche che la LR 12 del 2017 introduce nel campo della disciplina edilizia, recependo, tra l'altro, norme di carattere nazionale. Interessa questa variante, in particolare, la definizione dell'intervento di Ristrutturazione edilizia, oggi contenuto, nell'ultima formulazione che recepisce le variazioni nazionali, alla lettera f della "Definizione degli interventi edilizi" che costituisce Allegato alla LR 15/2013, secondo quanto da essa previsto nel comma 1 dell'Art. 9.

La volontà di "semplificare" procedure e di permettere l'innescarsi di processi diffusi di riqualificazione urbanistica ed edilizia ha portato il legislatore nazionale ad estendere sempre più il concetto di "Ristrutturazione edilizia", che ha mutato definizione più volte negli ultimi anni, a partire dalla originaria definizione dell'Art. 31 della L 457/1978, che rimane sempre citato nella premessa della definizione. Le modifiche hanno fatto sì che nella definizione risultino compresi interventi che comportano la demolizione e ricostruzione dell'edificio o anche la ricostruzione di edifici non più esistenti. L'allargamento della norma rende ora in parte superate le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti (Psc e Rue), che avevano reso ammissibile in diverse parti del territorio o per edifici la Ristrutturazione, senza limitazioni che non avevano ragion d'essere previste in una visione maggiormente "conservativa" dell'intervento.

Si è reso così necessario rivedere, nella parte 3 del Rue, la precisazione dei tipi di intervento ammessi per alcuni ambiti del territorio, per garantire la tutela di determinati ambiti, secondo quanto stabilito dal Psc in linea di indirizzo e come già si era fatto con la normativa introdotta nel 2013 con delibera di Giunta PG 325258/2013, confermata dalla deliberazione consiliare 6/2014 e con la successiva variante al Rue (approvazione Delibera consiliare 201/2015).

Al Capo 1 del Titolo 1, Art. 60 *Ambiti storici*, comma 6 *Schede d'Ambito*, non viene modificata la disciplina del *Nucleo di antica formazione*, già adeguata fin dal 2013, a seguito dell'entrata in vigore del "*Decreto del fare*" e della LR 15/2013, mentre le norme che riguardano "*Quarteri giardino...*" e "*Tessuti compatti...*" vengono integrate riportando nelle tipologie di intervento il richiamo ai caratteri insediativi che le norme intendono tutelare. Si tratta quindi di una modifica esclusivamente volta a rendere più facilmente applicabile una norma già esistente, la cui applicazione diventerà più importante attraverso l'estensione degli incentivi per la sostenibilità degli edifici, come sopra detto. Questa ultima possibilità è estesa

anche agli *Ambiti storici specializzati* di cui all'Art. 61.

Al Capo 1, Art. 62 e 63, *Ambiti consolidati di qualificazione diffusa misti e specializzati* viene inserita la specificazione di cui sopra, per le medesime ragioni e con riferimento alla stessa area.

Al Capo 2, Art. 64, *Ambiti pianificati consolidati misti*, e Art. 65 *Ambiti pianificati consolidati specializzati*, la norma precisa che la ristrutturazione edilizia è ammessa “*nel rispetto dell'assetto urbanistico definito dallo strumento urbanistico preventivo*”, al fine di richiamare l'obiettivo della tutela del carattere urbano di queste parti del territorio già organicamente pianificate. Nella riformulazione dell'Art. 67, *Ambiti infrastrutturali*, si è precisato che gli interventi di ristrutturazione edilizia “*che comportano modifica del sedime sono consentiti solo al fine di migliorare la protezione ambientale del patrimonio edilizio esistente in relazione alla interferenza con le infrastrutture esistenti*”, obiettivo già fissato dal Psc per queste parti del territorio.

Al Capo 3, *Ambiti da riqualificare*, comma 3 dell'Art. 68 e comma 3 dell'Art. 69 si è precisato che in attesa di Poc, gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere limitati ad agire su un lotto singolo già identificato, al fine di evitare che processi di accorpamento fondiario generino interventi di riqualificazione non pianificati attraverso il Poc, strumento considerato necessario per un'ordinato e organico sviluppo di processi di rigenerazione urbana, secondo quanto stabilito dal Psc. Per la stessa ragione, la medesima limitazione è stata inserita negli Art. 72 e 73 del Titolo 3, relativo al *Territorio urbano da strutturare (Ambiti per i nuovi insediamenti, di sostituzione)*.

Per quanto riguarda il Titolo 2, *Territorio rurale*, sia per quanto riguarda l'Art. 70 *Ambiti di valore naturale e ambientale*, che per quanto riguarda l'Art. 71 *Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico*, in relazione ad obiettivi di tutela del paesaggio rurale e di limitazione della dispersione insediativa, si è ritenuto opportuno limitare l'intervento di ristrutturazione alla sua definizione più “conservativa”, vincolandolo al rispetto del sedime e della sagoma dell'edificio esistente. In entrambi gli Ambiti il vincolo del sedime può essere superato esclusivamente nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia “*al fine di migliorare la protezione ambientale del patrimonio edilizio esistente in relazione alla interferenza con le infrastrutture esistenti oppure alla presenza di aree in dissesto o aree di possibile evoluzione del dissesto*”. E' stata inoltre introdotta la possibilità di operare interventi di accorpamento di piccole volumetrie esistenti e legittimate su edifici esistenti, in modo da favorire la ricomposizione dell'immagine di insediamenti spesso frammentati, a condizione che la volumetria dell'edificio ampliato non ecceda il 20% del volume dell'edificio preesistente.

Inoltre, in applicazione di quanto specificamente previsto dalla definizione di *ristrutturazione edilizia* di cui alla lettera f dell'Allegato alla l.r. 15/2013, per consentire la realizzazione di interventi, già ammessi dal Rue vigente, che comportano modifiche alla sagoma degli edifici all'interno delle aree tutelate ex art.136 del D.Lgs 42/2004 (vincolo sulla zona collinare), viene ammessa la nuova costruzione.

Compiti della CQAP

Nell'art.80 sono stati riportati adeguati i compiti della Commissione Qualità Architettonica e del Paesaggio in base alle novità della Lr 12/2017, che ha escluso dal parere obbligatorio le autorizzazioni paesaggistiche semplificate e vi ha inserito le CILA, quindi anche interventi relativi ad opere interne. E' stato inoltre precisato che il parere della CQAP può essere richiesto anche avvalendosi della facoltà prevista dall'articolo 4 bis, inserito nella Lr 15/2013 dalla Lr 12/2017, di richiedere di acquisire gli atti di assenso preventivamente alla presentazione del titolo.

Dotazioni territoriali

Nell'art.116 comma 1 è stata inserita la previsione della “*realizzazione dei parcheggi a servizio degli edifici (PE) nelle quantità minime fissate al comma 1 dell'art. 115*” al fine di garantire anche nel caso di interventi soggetti a POC e a PUA le dotazioni minime di PE come già previsto per gli interventi diretti.

ARTICOLI VARIATI

inserimenti: **blu**

cancellazioni: **rosso**

Art.21 Glossario

(...)

Caposaldo.

Per caposaldo si intende un punto fisso assunto come riferimento inequivoco **e stabile** per il posizionamento di elementi edilizi e territoriali e per le misurazioni a essi relative, da materializzarsi nel lotto o nell'intorno.

Il rilievo delle altezze dei fronti e tutte le quote devono essere riferite al caposaldo di livellazione da materializzare nel lotto o nell'intorno sulla base cartografica di riferimento, Carta Tecnica Comunale, come definita all'articolo 82.

(...)

Edificio esistente

Si intende esistente l'edificio (o la porzione di edificio, e così anche superfici utili, superfici utili lorde e volumi relativi, computati secondo le definizioni di cui al presente Regolamento) legittimamente realizzato sulla base di titoli edilizi comunque denominati. ~~del quale~~, Se l'edificio è in condizione di rudere al momento della richiesta dell'intervento edilizio, può essere considerato esistente ove si dimostri la presenza di ~~sia presente~~ almeno il 50% dello sviluppo delle sue strutture perimetrali esterne e almeno un elemento della copertura che permetta di individuarne l'altezza.

Oltre alle condizioni di cui sopra, la consistenza dell'edificio è verificata attraverso una delle seguenti modalità:

a) l'edificio è presente alla data di entrata in vigore del Piano strutturale comunale, come documentato da titoli edilizi e/o dalla fine lavori; si intende altresì esistente tutto ciò che è stato realizzato sulla base di titoli rilasciati ed efficaci entro la medesima data;

b) l'edificio non è presente oggi, ma è rappresentato sulla CTC, base di riferimento del PSC adottato il 16 luglio 2007, ed è possibile accertare la preesistente consistenza della sagoma attraverso titoli edilizi, planimetrie catastali o voli aerei.

Sono da considerarsi legittimi **altresì** gli edifici realizzati prima del 17 agosto 1942 (data di entrata in vigore della Legge n. 1150/42) la cui consistenza planivolumetrica è attestata da documentazione catastale di primo impianto (1939/40). Sono da considerarsi legittimi gli edifici realizzati tra il 17 agosto 1942 (data di entrata in vigore della Legge n. 1150/42) ed il 12 ottobre 1955 (data di adozione del primo PRG) privi di licenza edilizia ed esterni al perimetro di applicazione del Regolamento Edilizio in vigore all'epoca (Vedi) la cui consistenza planivolumetrica è documentata da planimetria catastale originaria o da altri documenti tecnici probatori.

Art.22 Calcolo delle distanze. Norme generali

1. Criteri di misurazione. La distanza di un edificio da qualunque altro riferimento assunto (altro edificio, confine, strada, ferrovia, ecc.) si misura come previsto dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017 e s.m e i. (Vedi). Ove sia espressamente richiesto il rispetto di un requisito di distanza minima tra eventuali strutture o piani interrati degli edifici e altro riferimento, tale distanza si intende misurata in ragione della lunghezza del segmento minimo congiungente la superficie esterna della struttura interrata con il riferimento assunto. Ogni qualvolta si preveda la rettifica, l'ampliamento o la formazione di nuovi tracciati stradali, la distanza minima da strada deve essere verificata con riferimento sia allo stato dei luoghi, sia a quello derivante dall'attuazione delle previsioni del progetto. Le distanze minime degli edifici da strade e ferrovie, con riferimento alle nuove costruzioni, alle ristrutturazioni e agli interventi di demolizione e ricostruzione con rispetto di sagoma e sedime, sono

disciplinate dalla Tavola dei Vincoli ([Vedi](#)). Tali distanze si applicano anche alle pertinenze. Gli interventi su edifici prospicienti le strade a fondo cieco non sono soggetti alla verifica della distanza dalla strada.

Non rientrano nella verifica delle distanze le innovazioni per il contenimento dei consumi energetici di cui al Dlgs 102/2014 ([Vedi](#)) o ~~da~~ dalla realizzazione di cordoli in sommità [nonchè ogni altro adeguamento alla normativa](#) i cui criteri di progettazione sono definiti dal Dm 14 gennaio 2008 "Nuove norme tecniche per le costruzioni" ([Vedi](#)) e nella Dgr 1879/2011 della Regione Emilia Romagna ([Vedi](#)). Per interventi su edifici esistenti con variazione della sagoma (in ampliamento o sopraelevazione) classificati di interesse pubblico dalla normativa nazionale e regionale, le distanze sono disciplinate dall'articolo 7ter della Lr 20/2000. ([Vedi](#))

Art.23 Distanze minime degli edifici dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche o a destinazione pubblica

(...)

2. Interventi su edifici esistenti. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma sono ammesse le distanze preesistenti. Per interventi su edifici esistenti con variazione della sagoma (in ampliamento o sopraelevazione) che comportino o non comportino pareti finestrate sul lato prospiciente il confine di proprietà e/o di area a destinazione pubblica, deve essere rispettata la distanza di 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di 5,00 m.

Nei casi di ~~ristrutturazione edilizia~~ [interventi](#) che prevedano [la](#) demolizione e ricostruzione con modifica del sedime e della sagoma trova applicazione la disciplina del comma 4.

(...)

Art.24 Distanze minime tra edifici

1. Edifici esistenti. Per interventi su edifici esistenti che non comportino variazione del sedime e della sagoma o per variazioni in diminuzione sono ammesse le distanze preesistenti, anche se inferiori ai minimi. Per interventi ~~di ristrutturazione edilizia~~ che prevedano demolizione e ricostruzione con modifica del sedime e della sagoma trova applicazione la disciplina del seguente comma 2.

(...)

Art.32 Disciplina di alcuni usi e attività

(...)

6. ~~Sale scommesse e sale dedicate esclusivamente a videolottery. Sale da gioco e sale scommesse.~~ ~~Locali dove viene svolta l'attività devono rispettare la distanza minima di 1.000 m dai seguenti luoghi sensibili: asili, scuole di ogni ordine e grado, luoghi di culto, ospedali, case di cura, camere mortuarie, cimiteri, caserme e strutture protette in genere. La distanza si misura sul percorso pedonale più breve che collega i rispettivi punti di accesso più vicini.~~

[Per gli interventi di nuova costruzione, recupero, mutamento di destinazione d'uso con o senza opere di sale da gioco e scommesse nonché dei locali pubblici comunque denominati, aperti al pubblico o circoli privati, destinati alla raccolta di scommesse o che offrano servizi telematici di trasmissione dati finalizzati al gioco d'azzardo e alle scommesse, si rinvia a quanto previsto dalla normativa regionale Lr 5/2013 come modificata dall'art. 48 della Lr 18/2016 \(Vedi\).](#)

Art.56 Edifici

(...)

3. Livelli prestazionali migliorativi: incentivi per la sostenibilità degli interventi edilizi. Per alcuni obiettivi la norma fissa livelli prestazionali migliorativi finalizzati a garantire una maggiore sostenibilità

edilizia delle costruzioni. Al fine di incentivare la realizzazione di interventi edilizi che consentano il miglioramento delle caratteristiche di sostenibilità degli edifici sono ammessi, entro i limiti di seguito definiti, interventi diretti estesi all'intero edificio con ampliamento a tantum nel lotto; l'ampliamento massimo è fissato nel 10% del volume totale esistente (Vte) nel caso di adozione di soluzioni progettuali che consentono il conseguimento dei livelli prestazionali migliorativi fissati dalle Schede tecniche di dettaglio (dE7.1, dE8.4, dE9.1, dE10.2) e nel 20% del volume totale esistente (Vte) nel caso di conseguimento di livelli prestazionali di eccellenza fissati dalle stesse Schede.

Gli incentivi volumetrici non sono computati nelle soglie dimensionali che qualificano gli interventi di rilevante impatto urbanistico richiamati nell'art. 59. Nella verifica della soglia dimensionale è da considerare esclusivamente l'edificio oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione; sono pertanto esclusi dal computo eventuali ulteriori edifici esistenti sul lotto.

Tutti gli interventi di ampliamento che usufruiscono dell'incentivo saranno oggetto di controllo ante operam e di verifica del raggiungimento dei livelli migliorativi attraverso la certificazione ambientale da conseguirsi secondo metodologie indicate dall'Amministrazione Comunale.

Le modalità e le specifiche dimensionali ed il dettaglio degli interventi atti ad accedere agli incentivi correlati alla rimozione dell'amianto, sono definiti nelle Disposizioni Tecniche Organizzative di cui all'articolo 81 del presente Regolamento.

Nel caso di interventi regolamentati dal Poc, sarà il Poc stesso a definire quali livelli prestazionali migliorativi siano da raggiungere con gli interventi, con riferimento agli obiettivi prestazionali degli aggregati e degli edifici, nel rispetto della Valutazione di sostenibilità del Psc e del Poc.

L'ampliamento non è realizzabile per edifici di interesse storico-architettonico; per quanto riguarda gli edifici di interesse documentale l'intervento è ammesso qualora sia dimostrato compatibile con i caratteri di pregio che il progetto intende tutelare, preferibilmente sulle facciate non prospicienti la pubblica via.

Gli ampliamenti non sono altresì consentiti ~~negli ambiti storici~~ [nell'ambito storico denominato "Nucleo di antica formazione"](#), negli ambiti di valore naturale e ambientale e nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale individuate dalla Tavola dei vincoli.

[Negli ambiti storici denominati "Quartieri giardino", "Tessuti compatti" e "specializzati", gli incentivi volumetrici sono invece realizzabili per gli edifici non individuati come di interesse storico architettonico.](#)

[All'interno degli stessi ambiti, nel caso di edifici individuati dal Rue come di "interesse documentale", il titolo edilizio potrà essere rilasciato se valutato compatibile con le caratteristiche di pregio storico-architettonico e/o culturale eventualmente presenti nell'edificio, previo parere favorevole della COAP a seguito degli "studi e approfondimenti specifici" di cui al comma 4 dell'art. 57. Tutti gli interventi di ampliamento devono sempre rispettare i caratteri insediativi propri degli Ambiti storici nei quali ricadono; e pertanto, anche l'eventuale sopraelevazione o l'ampliamento fuori sagoma dell'edificio originario, non possono comportare il superamento dell'altezza degli edifici circostanti.](#)

(...)

Art.57 Edifici d'interesse storico-architettonico e d'interesse documentale

(...)

3. Disciplina degli interventi. Su tutti gli edifici di interesse storico-architettonico e d'interesse documentale gli interventi devono essere progettati con l'obiettivo di garantire la permanenza dei primi e la persistenza dei secondi.

Ciò significa che ~~le singole opere riconducibili ai differenti tipi di intervento~~ [gli interventi](#) si applicano:

- agli edifici di interesse storico-architettonico (anche del moderno) in modo da garantirne la conservazione e il restauro;
- agli edifici di interesse documentale in modo da conservarne i caratteri di pregio storico, culturale e testimoniale;
- **e** agli edifici d'interesse documentale del moderno in modo da mantenerli.

Per raggiungere questi obiettivi è possibile [progettare gli interventi specificati ai punti successivi:](#)

[a\) progettare gli interventi specificati ai punti successivi;](#) rispettando le schede/obiettivo da intendersi

come prescrittive;

~~b) oppure~~ ricorrendo a studi e approfondimenti specifici sull'edificio, il cui contenuto è precisato al successivo punto 4.

3a. ~~Disciplina degli~~ Interventi su edifici tutelati dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Su tutti gli edifici (di interesse storico architettonico o di interesse documentale), sottoposti a vincolo ai sensi degli artt. 10 e 12 del Codice (Dlgs 42/04 e s.m.) sono comunque sempre ammessi gli interventi, di qualsiasi tipo, autorizzati dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici, purchè conformi alla disciplina dell'Ambito nel quale gli edifici ricadono.

3b. ~~Disciplina degli~~ Interventi su edifici di interesse storico architettonico o di interesse documentale non del moderno.

3b.1. Su tutti gli edifici [di interesse storico architettonico](#) si opera con le cautele necessarie ~~per mantenere gli edifici e/o le loro parti che costituiscono elementi di pregio storico-culturale, mediante l'applicazione delle~~ [applicando le](#) prescrizioni delle schede IS.1, IS.2, IS.3 ~~(per edifici di interesse storico architettonico) e ID.1 (per edifici di interesse documentale)~~, o ~~mediante~~ [con](#) le valutazioni [progettuali](#) desunte dagli “studi e documentazione finalizzati all'intervento” di cui al seguente punto 4, valutazioni che sono oggetto di parere obbligatorio da parte della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio (CQAP).

Sono sempre ammessi interventi edilizi di “manutenzione ordinaria”, “manutenzione straordinaria” e “restauro e risanamento conservativo”, [nel rispetto delle prescrizioni delle schede o delle valutazioni progettuali di cui sopra.](#)

Per gli edifici di interesse storico-architettonico non sono comunque ammessi gli interventi che implicano:

- demolizione e ricostruzione,
- variazione della sagoma,
- modifica delle facciate esterne prospicienti strade e/o spazi pubblici.

~~I suddetti interventi sono consentiti sull'intero edificio di interesse documentale esclusivamente a seguito delle valutazioni di cui sopra, compiute dai progettisti previo il parere favorevole della CQAP.~~

~~3b.2. Sulle parti degli edifici di interesse documentale, in cui gli studi suddetti dimostrino la mancanza di elementi di pregio storico-culturale, sono attuabili tutti gli interventi ammessi nelle norme d'ambito.~~

[3b.2. Sugli edifici di interesse documentale sono attuabili tutti gli interventi ammessi nelle norme d'ambito, con le seguenti prescrizioni:](#)

[- sulle parti di edificio che come esito degli “studi e documentazione finalizzati all'intervento” di cui al seguente punto 4, sono considerati elementi di pregio storico-culturale si applicano le prescrizioni delle schede IS.1, IS.2, IS.3;](#)

[- in tutti gli interventi che modificano le facciate esterne prospicienti strade e/o spazi pubblici si applicano le prescrizioni della scheda ID.1;](#)

[- gli interventi che comportino demolizione e ricostruzione e/o variazione della sagoma sono consentiti a seguito di valutazioni progettuali desunte dagli “studi e documentazione finalizzati all'intervento” di cui al seguente punto 4, valutazioni che sono oggetto di parere obbligatorio da parte della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio \(CQAP\).](#)

3b.3. Nei casi in cui le condizioni di stabilità degli edifici d'interesse documentale, a seguito di verifica effettuata da un tecnico abilitato, siano caratterizzate da gravi e diffusi dissesti statici delle strutture, e l'edificio sia ritenuto di interesse anche a seguito degli studi di cui al punto 4 (o comunque valutato tale dalla CQAP), sarà possibile demolire e ricostruire l'edifi-

cio collabente. La ricostruzione dell'edificio dovrà riprodurre i connotati essenziali di natura architettonica e di inserimento nel contesto urbano dell'edificio preesistente, qualora l'edificio sia ritenuto di pregio, in seguito agli studi di cui al punto 4. Tali connotati sono riconducibili alla forma dei volumi sul sedime originario, all'altezza, alla conformazione delle bucatore (ovvero alla impaginazione e alla gerarchia di porte e finestre, logge, porticati e volte) sui prospetti visibili da pubblica via o dalle principali vedute nel caso di contesti rurali tutelati per il valore paesaggistico e alla utilizzazione dei cromatismi originali ovvero di cromatismi non conflittuali con quelli che caratterizzano il contesto architettonico e paesaggistico.

3c. Disciplina degli Interventi su edifici individuati "del moderno". Sugli edifici d'interesse storico-architettonico del moderno, sono ammessi interventi di "manutenzione ordinaria", "manutenzione straordinaria", "restauro e risanamento conservativo", progettati secondo le indicazioni contenute nelle schede IS.1, IS.2 e IS.3.

Sugli edifici d'interesse documentale del moderno gli interventi edilizi ammessi sono: "manutenzione ordinaria", "manutenzione straordinaria", "restauro e risanamento conservativo", "ristrutturazione edilizia", progettati secondo le indicazioni contenute nelle schede ID.2.

Su edifici d'interesse storico-architettonico e d'interesse documentale del moderno, la realizzazione di interventi differenti da quelli sopra indicati, o che si discostino dalle prescrizioni contenute nelle schede citate è consentita nei limiti previsti dalla disciplina d'ambito, previa favorevole valutazione della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, nei seguenti casi, documentati e motivati nel materiale progettuale presentato:

- l'edificio originale ha subito manomissioni integrali o parziali tali da averne compromesso irreversibilmente i connotati essenziali, che sono quelli desumibili dalla bibliografia di riferimento;
- l'edificio originale è stato progettato e realizzato con caratteristiche di provvisorietà, che si attestano analizzando l'impiego di tecniche costruttive tipiche della precarietà e l'utilizzo di materiali non durabili;
- sussiste un errore nella individuazione cartografica dell'edificio;
- l'edificio originale è progettato in maniera tale da non consentirne un corretto adeguamento dal punto di vista delle esigenze di risparmio energetico e di sicurezza sismica. Nel caso di ristrutturazione con demolizione, il livello prestazionale energetico da conseguire deve essere obbligatoriamente di eccellenza, come disciplinato nelle Schede tecniche di dettaglio.

(...)

5. Agglomerati d'interesse storico-architettonico, d'interesse documentale e d'interesse documentale del moderno. Sono agglomerati d'interesse storico-architettonico gli insiemi costituiti da edifici, strade, piazze e giardini caratterizzati da una struttura insediativa complessa, storicamente determinata e ancora riconoscibile come unitaria, individuati come tali nella Tavola dei vincoli. All'interno di detti agglomerati si applicano le norme di cui all'art. 14 comma 8 del quadro normativo del Psc.

Sono agglomerati d'interesse documentale gli insiemi costituiti da edifici, strade, piazze e giardini il cui impianto insediativo mantiene peculiari caratteri da non perdere.

Sono agglomerati d'interesse documentale del moderno gli insiemi costituiti da edifici, strade, piazze e giardini che rivestono interesse in quanto esito di un progetto unitario riconosciuto dalla letteratura di settore per il suo valore di testimonianza delle idee urbanistiche dell'epoca.

Gli agglomerati d'interesse storico-architettonico, d'interesse documentale e d'interesse documentale del moderno sono individuati in apposito strato cartografico, restituito sulla carta "Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio" del Rue, in scala 1: 2.000.

Per non compromettere l'unitarietà degli agglomerati negli interventi su edifici e spazi aperti [si prescrive](#) di:

- rispettare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia (i tracciati e le configurazioni fisiche delle sedi stradali, gli elementi di pertinenza stradale e delle aree scoperte private, il rapporto tra edificio - lotto - spazio pubblico);
- mantenere l'accessibilità e la fruizione degli spazi aperti pubblici e preservare gli spazi aperti privati di pertinenza degli edifici d'interesse storico-architettonico, d'interesse documentale e d'interesse docu-

mentale del moderno;

- in caso di interventi su edifici che non siano individuati come di interesse storico-architettonico, d'interesse documentale o documentale del moderno, per i quali si preveda la ristrutturazione edilizia, tenere conto dei principi insediativi, delle dimensioni e delle altezze degli edifici esistenti.

Per quanto riguarda la disciplina degli usi e degli interventi sugli edifici si fa riferimento alle norme che il Rue riferisce all'ambito all'interno del quale ogni agglomerato o sua parte ricade.

Interventi diversi da quelli ordinariamente consentiti possono essere previsti da piani urbanistici attuativi che riguardino l'agglomerato nel suo insieme.

(...)

Art.59 Struttura e contenuti normativi generali

(...)

2. Contenuti normativi generali. Gli usi del territorio sono disciplinati con l'indicazione degli usi esclusi e di quelli la cui ammissibilità è soggetta a verifica, secondo i modi previsti dall'art. 30. In tutti gli Ambiti, salvo diversa specifica ed esplicita indicazione nelle norme d'Ambito seguenti, non sono mai ammessi gli insediamenti di nuovi usi che siano indicati come esclusi, sono ammessi previo esito positivo della relativa procedura di valutazione di cui all'art. 30 quelli soggetti a verifica di ammissibilità, gli altri insediamenti sono sempre consentiti.

In tutti gli Ambiti e su tutti gli edifici con usi legittimamente insediati, gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo sono sempre consentiti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione sono sempre consentiti salvo nelle modalità specificate nelle le specifiche indicazioni di cui alle norme d'ambito e nell'art. 32.

Nel territorio rurale la ~~ristrutturazione edilizia che preveda~~ demolizione con ricostruzione anche fuori sagoma e sedime è ammessa esclusivamente nel lotto virtuale.

In tutti gli Ambiti interventi diretti ~~di ristrutturazione~~ che prevedano la demolizione con ricostruzione fuori sagoma e sedime di interi edifici esistenti, sono ammessi all'interno del lotto purché il volume totale esistente (Vte) non superi i 20.000 mc. Per gli edifici con volume totale esistente (Vte) compreso tra 20.000 e 30.000 mc è possibile l'intervento diretto esclusivamente garantendo i livelli prestazionali di eccellenza previsti dall'articolo 56 per la sostenibilità degli interventi edilizi, senza applicazione dei relativi incentivi volumetrici.

Oltre le soglie indicate, l'intervento è soggetto all'inserimento in Poc in quanto considerato di rilevante impatto urbanistico; il Poc provvederà alla contestuale programmazione delle necessarie dotazioni territoriali in relazione agli indirizzi stabiliti dal Psc per ogni Situazione.

In tutti gli Ambiti, gli edifici di interesse storico-architettonico e di interesse documentale sono comunque soggetti alle modalità d'intervento prescritte dall'art. 57 e dalle relative Schede prestazionali. Le diverse specifiche forme di incentivo volumetrico previste dal Rue nell'art. 32 e nell'art. 56 e nella specifica disciplina d'ambito non incidono sulle soglie dimensionali previste per l'inserimento in Poc e sono cumulabili anche se gli interventi sono realizzati in momenti successivi e alle seguenti condizioni: qualora l'incentivo volumetrico di cui all'art. 32 si concretizzi successivamente a quello di cui all'art. 56, dovranno comunque essere rispettati sull'intero edificio i livelli prestazionali migliorativi di cui al medesimo art. 56; nel caso inverso, in cui l'incremento realizzato ai sensi dell'art. 32 preceda quello ai sensi dell'art. 56 dovranno comunque essere rispettati i livelli prestazionali migliorativi anche sull'ampliamento precedentemente realizzato. Per migliorare qualità, accessibilità, sicurezza e dotazioni degli edifici, salvo diversa specificazione nella disciplina degli Ambiti e comunque nel rispetto dell'art. 57, è sempre ammessa la realizzazione di volumi al di sotto dell'area di sedime e la nuova costruzione di ascensori a norma handicap, scale di sicurezza, parcheggi e vani accessori completamente interrati nel lotto di pertinenza nel rispetto del Requisito E 8.4. Tali manufatti non sono computabili nel volume totale esistente (Vte) come definito all'art. 21.

(...)

Art.60 Ambiti storici

(...)

3. Disciplina degli interventi sugli edifici. Sono ammessi i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonchè ristrutturazione edilizia e nuova costruzione fatte salve le esclusioni previste dalle schede d'Ambito secondo quanto eventualmente ammesso e specificato dalle Schede d'Ambito di cui al comma 6.

(...)

6. *Schede d'Ambito.*

(...)

Quartieri giardino Est, Ovest, Murri, Collina e Bolognina storica 1

Generalità. I Quartieri giardino sono parti della periferia storica a sud della città costruiti prevalentemente sulla base del disegno del Piano regolatore del 1889, caratterizzati da case mono o plurifamiliari su lotto con giardino.

Usi esclusi. Fatto salvo quanto prescritto al comma 2, lettera a) del presente articolo, nei Quartieri giardino Est, Ovest, Murri, Collina e Bolognina storica 1 è escluso il nuovo insediarsi anche dei seguenti ulteriori usi:

(2a) produzione industriale e artigianale di beni.

Usi soggetti a verifica di ammissibilità. L'insediarsi dei seguenti usi è subordinato alla verifica d'ammissibilità di cui all'art. 30 in relazione ai fattori d'impatto specificati:

(2b) magazzinaggio, spedizione e logistica, commercio all'ingrosso: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, uso/movimentazione di sostanze nocive e pericolose, rumore;

(3a) attività direzionali in strutture complesse: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto su reti e impianti energetici, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, rumore;

(4g) garage e autorimesse private a pagamento e artigianato di servizio all'auto: impatto sulla mobilità e sul traffico, rischio d'inquinamento da rifiuti, rumore;

(6) servizi ricreativi spettacolo, sport, cultura, tempo libero : impatto sulla mobilità e sul traffico, rumore;

(7c) servizi per la formazione universitaria: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto su reti e impianti energetici, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani.

Interventi. Sugli edifici che non siano d'interesse storico-architettonico né documentale sono ammessi, interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione finalizzata all'utilizzo degli incentivi volumetrici previsti all'art. 56 comma 3. All'interno delle aree tutelate ex art.136 del D.Lgs 42/2004 sono ammessi interventi di nuova costruzione previa demolizione di edifici esistenti a parità di volume e con modifica di sagoma.

Tutti gli interventi che modificano la sagoma dell'edificio persistente devono rispettare il ~~purché nel rispetto del~~ principio insediativo dell'Ambito ~~e, in particolare, del rapporto tra edificio e spazio aperto di pertinenza, tra lotto e strada.~~ caratterizzato da case mono e plurifamiliari localizzate all'interno di un lotto e circondate da giardino.

Solo per interventi di interesse pubblico, nell'ambito dei Poc e in base a specifici e motivati provvedimenti derogatori, possono essere previsti sugli edifici esistenti interventi di incremento dei volumi nei limiti della densità edilizia di cui al DM 1444/1968.

Tessuti compatti Est, Ovest e Bolognina storica 2

Generalità. I tessuti compatti sono parti della periferia storica a nord della città costruiti prevalentemente sulla base del disegno del Piano regolatore del 1889, caratterizzati da isolati urbani, con case allineate su strada e con corte centrale.

Usi soggetti a verifica di ammissibilità. L'insediarsi dei seguenti usi è subordinato alla verifica d'ammissibilità di cui all'art. 30 in relazione ai fattori d'impatto specificati:

(2a) produzione industriale e artigianale di beni: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, rischio d'incidente, rischio d'inquinamento da rifiuti, uso/movimentazioni di sostanze nocive e pericolose, rumore;

(2b) magazzinaggio, spedizione e logistica, commercio all'ingrosso: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, uso/movimentazione di sostanze nocive e pericolose;
(3a) attività direzionali in strutture complesse: impatto sulla sosta, impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto su reti e impianti energetici;

(4g) garage e autorimesse private a pagamento e artigianato di servizio all'auto: rischio d'inquinamento da rifiuti, rumori;

(6) servizi ricreativi spettacolo, sport, cultura, tempo libero: impatto sulla mobilità e sul traffico, rumore;
Interventi. Sugli edifici che non siano d'interesse storico-architettonico, né documentale sono ammessi interventi di ristrutturazione [e nuova costruzione finalizzata all'utilizzo degli incentivi volumetrici previsti all'art. 56 comma 3.](#)

[Tutti gli interventi che modificano la sagoma dell'edificio persistente devono rispettare il ~~purché nel rispetto del~~ principio insediativo dell'Ambito ~~e, in particolare, del rapporto tra edificio e strada,~~ \[caratterizzato da isolati urbani con case allineate su strada e con corte centrale\]\(#\) \(cortina edilizia su strada\).](#)

Solo per interventi di interesse pubblico, nell'ambito dei Poc e in base a specifici e motivati provvedimenti derogatori, possono essere previsti sugli edifici esistenti interventi di incremento dei volumi nei limiti della densità edilizia di cui al DM 1444/1968.

Art.61 Ambiti storici specializzati

(...)

3. Disciplina degli interventi sugli edifici.

a. Norme generali. Fatte salve le prescrizioni specifiche di cui alla lettera b, sono ammessi i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia [e nuova costruzione finalizzata all'utilizzo degli incentivi volumetrici previsti all'art. 56 comma 3.](#) [All'interno delle aree tutelate ex art.136 del D.Lgs 42/2004 sono ammessi interventi di nuova costruzione previa demolizione di edifici esistenti a parità di volume e con modifica di sagoma.](#)

Gli interventi sui singoli edifici non devono comunque consolidare la presenza di elementi estranei o non compatibili con i caratteri generali e le funzioni storicamente determinate dell'Ambito storico specializzato in cui si trovano.

b. Prescrizioni specifiche. Tutti gli interventi sugli edifici di interesse storico-architettonico e sugli edifici di interesse documentale devono ottemperare alle norme statali in materia e alle prescrizioni degli artt. 54, 57, 58 del presente Regolamento e Schede prestazionali relative.

Le attrezzature pubbliche e di uso pubblico presenti negli Ambiti storici specializzati possono essere oggetto di interventi di adeguamento e ampliamento, finalizzati al miglioramento dell'offerta di servizi pubblici e di interesse pubblico, nel rispetto delle norme di cui all'art. 45 del presente Regolamento.

(...)

Art.62 Ambiti consolidati di qualificazione diffusa misti

(...)

3. Disciplina degli interventi sugli edifici. Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia [e nuova costruzione finalizzata all'utilizzo degli incentivi volumetrici previsti all'art. 56 comma 3.](#) [All'interno delle aree tutelate ex art.136 del D.Lgs 42/2004 sono ammessi interventi di nuova costruzione previa demolizione di edifici esistenti a parità di volume e con modifica di sagoma.](#)

Sugli edifici adibiti ad usi industriali e artigianali (2) ~~oltre alla ristrutturazione edilizia~~ è ammesso l'ampliamento, secondo le finalità e nei modi dell'art. 32, comma 2. Sugli edifici esistenti con usi già legittimamente insediati, ma soggetti a verifica d'ammissibilità o usi esclusi, gli interventi ~~di ristrutturazione edilizia~~ che prevedano la demolizione e ricostruzione fuori sagoma e sedime di volumi esistenti sono ammessi solo se soddisfano le verifiche di ammissibilità secondo i modi definiti all'art. 30. Sugli usi esclusi occorre verificare: impatto sulla sosta, sulla mobilità e sul traffico, rumore, impoverimento vegetazionale e interferenza con nodi e connessioni ecologiche.

Sugli edifici d'interesse storico-architettonico e sulle parti di pregio storico-culturale e testimoniale degli edifici di interesse documentale si opera con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro nel rispetto dei requisiti e delle prestazioni specificati all'articolo 57 del presente Regolamento.

(...)

Art.63 Ambiti consolidati di qualificazione diffusa specializzati

(...)

3. Disciplina degli interventi sugli edifici. Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione finalizzata all'utilizzo degli incentivi volumetrici previsti all'art. 56 comma 3. All'interno delle aree tutelate ex art.136 del D.Lgs 42/2004 sono ammessi interventi di nuova costruzione previa demolizione di edifici esistenti a parità di volume e con modifica di sagoma. Sono ammessi ampliamenti ~~Interventi di nuova costruzione per ampliamento~~ una tantum sul lotto di una volumetria pari al 10% del volume totale esistente, ~~sono ammessi~~ per gli edifici e singole unità immobiliari con attività produttive riconducibili agli usi industriali e artigianali (2), ai servizi economici e amministrativi (3), ai servizi commerciali e artigianato di servizio (4) e ai servizi ricreativi (6); un ulteriore incremento del 5% del Vte è ammesso nel caso in cui siano presenti elementi strutturali e partizioni verticali di cemento - amianto nonché rimozioni di amianto friabile e gli interventi ne prevedano contestualmente la rimozione completa.

Sugli edifici esistenti con usi già legittimamente insediati, ma soggetti a verifica d'ammissibilità o usi esclusi, gli interventi ~~di ristrutturazione edilizia~~ che prevedano la demolizione e ricostruzione fuori sagoma e sedime di volumi esistenti sono ammessi solo se soddisfano le verifiche di ammissibilità secondo i modi definiti all'art. 30; sugli usi esclusi occorre verificare: impatto sulla sosta, sulla mobilità e sul traffico, rumore, impoverimento vegetazionale e interferenza con nodi e connessioni ecologiche.

(...)

Art.64 Ambiti pianificati consolidati misti

(...)

3. Disciplina degli interventi sugli edifici. Sono consentiti i seguenti tipi di intervento sugli edifici esistenti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, nonché, nel rispetto dell'assetto urbanistico definito dallo strumento urbanistico attuativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione finalizzata all'utilizzo degli incentivi volumetrici previsti all'art. 56 comma 3. All'interno delle aree tutelate ex art.136 del D.Lgs 42/2004 sono ammessi interventi di nuova costruzione previa demolizione di edifici esistenti a parità di volume e con modifica di sagoma.

Sugli edifici adibiti ad usi industriali e artigianali (2) ~~oltre alla ristrutturazione edilizia~~ è ammesso l'ampliamento, secondo le finalità e nei modi dell'art. 32, comma 2.

Sugli edifici esistenti con usi già legittimamente insediati, ma soggetti a verifica d'ammissibilità o usi esclusi, gli interventi ~~di ristrutturazione edilizia~~ che prevedano la demolizione e ricostruzione fuori sagoma e sedime di volumi esistenti sono ammessi solo se soddisfano le verifiche di ammissibilità secondo i modi definiti all'art. 30. Sugli usi esclusi occorre verificare: impatto sulla sosta, sulla mobilità e sul traffico, rumore, impoverimento vegetazionale e interferenza con nodi e connessioni ecologiche.

Sugli edifici d'interesse storico-architettonico e sulle parti di pregio storico-culturale e testimoniale degli edifici di interesse documentale si opera con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro scientifico, nel rispetto dei requisiti e delle prestazioni specificati all'articolo 57 del presente Regolamento.

(...)

Art.65 Ambiti pianificati consolidati specializzati

(...)

3. Disciplina degli interventi sugli edifici. Sugli edifici esistenti con usi non esclusi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché, nel rispetto dell'assetto urbanistico definito dallo strumento urbanistico attuativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione finalizzata all'utilizzo degli incentivi volumetrici previsti all'art. 56 comma 3.

~~E' ammesso Interventi di nuova costruzione per l'ampliamento una tantum sul lotto di una volumetria pari al 10% del volume totale esistente, sono ammessi solo per gli edifici e singole unita' immobiliari con attività produttive riconducibili agli usi industriali e artigianali (2). Sugli edifici esistenti con usi esclusi già legittimamente insediati, gli interventi di ristrutturazione edilizia, che prevedano la demolizione e ricostruzione fuori sagoma e sedime di volumi esistenti, sono ammessi solo se soddisfano le verifiche di ammissibilità secondo i modi definiti all'art. 30. Sugli usi esclusi occorre verificare: impatto sulla sosta, sulla mobilità e sul traffico, rumore, impoverimento vegetazionale e interferenza con nodi e connessioni ecologiche.~~

Sugli edifici d'interesse storico-architettonico e sulle parti di pregio storico-culturale e testimoniale degli edifici di interesse documentale si opera con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro, nel rispetto dei requisiti e delle prestazioni specificati all'articolo 57 del presente Regolamento.

(...)

Art.67 Ambiti infrastrutturali

(...)

3. Disciplina degli interventi sugli edifici. Fino all'approvazione del Poc, sul patrimonio edilizio esistente all'interno degli Ambiti infrastrutturali sono consentiti i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione finalizzata all'utilizzo degli incentivi volumetrici previsti all'art. 56 comma 3.

Interventi che comportino modifica del sedime sono consentiti solo al fine di migliorare la protezione ambientale del patrimonio edilizio esistente in relazione alla interferenza con infrastrutture esistenti, dimostrata dalla presenza di fasce di rispetto ad infrastrutture.

Lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato sono ammessi solo per la realizzazione di depositi a cielo aperto di materiali e merci, impianti per attività produttive all'aperto (uso 2c).

~~Sono ammessi interventi di nuova costruzione che, mantenendo l'edificio esistente, ne comportino l'pe ampliamento una tantum sul lotto di per una volumetria pari al 10% del volume totale esistente, ~~sono ammessi~~ per gli edifici e singole unità immobiliari con attività produttive riconducibili agli usi industriali e artigianali (2), ai servizi economici e amministrativi (3), ai servizi commerciali e artigianato di servizio (4) e ai servizi ricreativi (6). Un ulteriore incremento del 5% del Vte è ammesso nel caso in cui siano presenti elementi strutturali e partizioni verticali di cemento – amianto nonchè rimozioni di amianto friabile e gli interventi ne prevedano contestualmente la rimozione completa.~~

Sugli edifici d'interesse storico architettonico e sulle parti di pregio storico-culturale e testimoniale degli edifici di interesse documentale si opera con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro, nel rispetto dei requisiti e delle prestazioni specificati all'articolo 57 del presente Regolamento.

(...)

Art. 68 Ambiti da riqualificare misti

(...)

3. Disciplina degli interventi sugli edifici. Fino all'approvazione di un Poc sono consentiti i seguenti tipi di intervento sugli edifici esistenti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché, estese esclusivamente agli edifici compresi nel singolo lotto esistente alla data di entrata in vigore del Piano strutturale comunale, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione finalizzata all'utilizzo degli incentivi volumetrici previsti all'art. 56 comma 3.

Sugli edifici adibiti ad usi industriali e artigianali (2) ~~oltre alla ristrutturazione edilizia~~ è ammesso l'ampliamento, secondo le finalità e nei modi dell'art. 32, comma 2.

Sugli edifici esistenti con usi già legittimamente insediati, ma soggetti a verifica d'ammissibilità o usi esclusi, gli interventi ~~di ristrutturazione edilizia~~ che prevedano la demolizione e ricostruzione fuori sagoma e sedime di volumi esistenti sono ammessi solo se soddisfano le verifiche di ammissibilità secondo i modi definiti all'art. 30. Sugli usi esclusi occorre verificare: impatto sulla sosta, sulla mobilità e sul traffico, rumore, impoverimento vegetazionale e interferenza con nodi e connessioni ecologiche.

Sugli edifici d'interesse storico-architettonico e sulle parti di pregio storico-culturale e testimoniale degli edifici di interesse documentale si opera con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro, nel rispetto dei requisiti e delle prestazioni specificati all'articolo 57 del presente Regolamento.

(...)

Art. 69 Ambiti da riqualificare specializzati

(...)

3. Disciplina degli interventi sugli edifici. Fino all'approvazione di un Poc sono consentiti i seguenti tipi di intervento sugli edifici esistenti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché, estese esclusivamente agli edifici compresi nel singolo lotto esistente alla data di entrata in vigore del Piano strutturale comunale, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione finalizzata all'utilizzo degli incentivi volumetrici previsti all'art. 56 comma 3.

Sugli edifici esistenti con usi già legittimamente insediati ma esclusi, gli interventi ~~di ristrutturazione edilizia~~, che prevedano la demolizione e ricostruzione fuori sagoma e sedime di volumi esistenti sono ammessi solo se soddisfano le verifiche di ammissibilità secondo i modi definiti all'art. 30. Sugli usi esclusi occorre verificare: impatto sulla sosta, sulla mobilità e sul traffico, rumore, impoverimento vegetazionale e interferenza con nodi e connessioni ecologiche.

La ristrutturazione edilizia può comprendere anche interventi di ~~Interventi di nuova costruzione per~~ ampliamento una tantum sul lotto di una volumetria pari al 10% del volume totale esistente, ~~sono ammessi~~ per gli edifici e singole unità immobiliari con attività produttive riconducibili agli usi industriali e artigianali (2), ai servizi economici e amministrativi (3), ai servizi commerciali e artigianato di servizio (4) e ai servizi ricreativi (6); un ulteriore incremento del 5% del Vte è ammesso nel caso in cui siano presenti elementi strutturali e partizioni verticali di cemento - amianto nonché rimozioni di amianto friabile e gli interventi ne prevedano contestualmente la rimozione completa.

Sugli edifici d'interesse storico-architettonico e sulle parti di pregio storico-culturale e testimoniale degli edifici di interesse documentale si opera con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro, nel rispetto dei requisiti e delle prestazioni specificati nella Parte 2 del presente Regolamento.

(...)

Art.70 Ambiti di valore naturale e ambientale

(...)

3. Disciplina degli interventi sugli edifici. Sono ammessi interventi sugli edifici esistenti di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia purchè nel rispetto di sedime e sagoma. Sono ammessi interventi di accorpamento di piccole volumetrie su edifici esistenti, purchè l'ampliamento dell'edificio non ecceda il 20% del volume dell'edificio preesistente. Sono consentiti, anche se nelle aree tutelate ex art.136 del D.Lgs 42/2004 si configurano come interventi di nuova costruzione interventi che comportino modifica del sedime solo al fine di migliorare la protezione ambientale del patrimonio edilizio esistente in relazione alla interferenza con infrastrutture esistenti, dimostrata dalla presenza di fasce di rispetto ad infrastrutture oppure alla presenza di "aree in dissesto" e "aree di possibile evoluzione del dissesto" indicate nella Tavola dei vincoli. Il sedime del nuovo edificio deve essere contiguo al perimetro delle fasce o delle aree sopra indicate nel punto più vicino all'edificio preesistente, salvo motivazioni di carattere paesaggistico avallate dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

~~Sugli edifici esistenti con usi già legittimamente insediati soggetti a verifica d'ammissibilità e usi esclusi, gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano la demolizione e ricostruzione fuori sagoma e sedime di volumetrie esistenti sono ammessi solo se prevedono interventi che rendano l'uso dell'edificio ammissibile secondo i modi definiti all'art. 30. Sugli usi esclusi occorre verificare: impatto sulla sosta, sulla mobilità e sul traffico, rumore, impoverimento vegetazionale e interferenza con nodi e connessioni ecologiche.~~

Sugli edifici d'interesse storico-architettonico e sulle parti di pregio storico-culturale e testimoniale degli edifici di interesse documentale si opera con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro, nel rispetto dei requisiti e delle prestazioni specificati all'art. 57 del presente Regolamento.

Per gli usi (8) e per la vendita diretta dei prodotti agricoli, è consentita la realizzazione di manufatti temporanei, costituiti da materiali ecosostenibili dal punto di vista realizzativo e del successivo smaltimento (es. terra, legno), privi di fondazioni e impianti. Tali manufatti rientrano fra le opere di cui all'articolo 7 comma 1 lettera f della legge regionale 15/2013.

(...)

4. Disciplina degli interventi sulle aree aperte.

(...)

~~Interventi di sistemazione del suolo mediante realizzazione di pavimentazioni (esclusi i percorsi in ghiaia e "prato armato"), realizzazione di posti auto e piscine scoperti, ammesse ed altri interventi ammessi, possono essere realizzati esclusivamente all'interno del lotto virtuale. Parcheggi e volumi pertinenziali sono ammessi solo se completamente interrati e se realizzati all'interno del lotto virtuale; Sono consentiti interventi di sistemazione del suolo mediante realizzazione di pavimentazioni, di posti auto scoperti e di piscine scoperte nonché parcheggi pertinenziali completamente interrati solo se realizzati all'interno del lotto virtuale;~~ l'accesso deve essere unico al fine di minimizzare l'impatto sul paesaggio.

La sostituzione di alberature abbattute nel lotto virtuale deve essere eseguita all'interno del medesimo lotto o, quando non sufficiente, nelle aree limitrofe di proprietà.

(...)

Art. 71 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

(...)

3. Disciplina degli interventi sugli edifici.

3.1. Sono ammessi interventi sugli edifici esistenti di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia purchè nel rispetto di sedime e sagoma e nuova costruzione finalizzata all'utilizzo degli incentivi volumetrici previsti all'art. 56 comma 3.

Sono consentiti, anche se nelle aree tutelate ex art.136 del D.Lgs 42/2004 si configurano come interventi di nuova costruzione:

- interventi di accorpamento di piccole volumetrie su edifici esistenti, purchè l'ampliamento dell'edificio non ecceda il 20% del volume dell'edificio preesistente
- interventi che comportino modifica del sedime solo al fine di migliorare la protezione ambientale del patrimonio edilizio esistente in relazione alla interferenza con infrastrutture esistenti, dimostrata dalla presenza di fasce di rispetto ad infrastrutture oppure alla presenza di "aree in dissesto" e "aree di possibile evoluzione del dissesto" indicate nella Tavola dei vincoli. Il sedime del nuovo edificio deve essere contiguo al perimetro delle fasce o delle aree sopra indicate nel punto più vicino all'edificio preesistente, salvo motivazioni di carattere paesaggistico avallate dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

~~Sugli edifici esistenti con usi già legittimamente insediati soggetti a verifica d'ammissibilità e usi esclusi, gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano la demolizione e ricostruzione fuori sagoma e sedime di volumetrie esistenti sono ammessi solo se prevedono interventi che rendano l'uso dell'edificio ammissibile secondo i modi definiti all'art. 30. Sugli usi esclusi occorre verificare: impatto sulla sosta, sulla mobilità e sul traffico, rumore, impoverimento vegetazionale e interferenza con nodi e connessioni ecologiche.~~

Sugli edifici d'interesse storico-architettonico e sulle parti di pregio storico-culturale e testimoniale degli

edifici di interesse documentale si opera con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro, nel rispetto dei requisiti e delle prestazioni specificati all'art. 57 del presente Regolamento.

Per gli usi (8) e per la vendita diretta dei prodotti agricoli, è consentita la realizzazione di manufatti temporanei, costituiti da materiali ecosostenibili dal punto di vista realizzativo e del successivo smaltimento (es. terra, legno), privi di fondazioni, impianti; tali manufatti rientrano fra le opere di cui all'articolo 7 comma 1 lettera f della legge regionale 15/2013.

Interventi di recupero degli edifici non più necessari per l'attività agricola comportano limitazioni alla nuova edificazione nelle unità poderali cui erano asserviti gli edifici riutilizzati.

Qualora vengano recuperati edifici con destinazione originaria diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'agricoltura è comunque preclusa per anni 10 dalla fine lavori. Decorso tale termine, la costruzione di nuovi manufatti è subordinata alla verifica delle esigenze dell'azienda agricola derivanti dall'orientamento produttivo e dalle esigenze tecnicoeconomiche, da comprovare tramite Programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola aziendale e/o interaziendale (PRA). I limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nell'iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'attività agricola.

(...)

4. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti. ~~Interventi di sistemazione del suolo mediante realizzazione di pavimentazioni (esclusi i percorsi in ghiaia e "prato armato"), realizzazione di posti auto e piscine scoperti, realizzazione di pertinenze ove ammesse, possono essere realizzati esclusivamente all'interno del "lotto virtuale". Parcheggi e volumi pertinenziali completamente interrati previsti all'art.59 devono essere realizzati all'interno del lotto virtuale~~ Sono consentiti interventi di sistemazione del suolo mediante realizzazione di pavimentazioni, di posti auto scoperti e piscine scoperte nonché parcheggi pertinenziali e pertinenze completamente interrati solo se realizzati all'interno del lotto virtuale; l'accesso deve essere unico al fine di minimizzare l'impatto sul paesaggio. La sostituzione di alberature abbattute nel lotto virtuale deve essere eseguita all'interno del medesimo lotto o, quando non sufficiente, nelle aree limitrofe di proprietà.(...)

Art.72 Ambiti per i nuovi insediamenti (misti e specializzati)

(...)

3. Disciplina degli interventi sugli edifici. Fino all'approvazione del Poc sono consentiti i seguenti tipi di intervento diretto sugli edifici esistenti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché, estese esclusivamente agli edifici compresi nel singolo lotto esistente alla data di entrata in vigore del Piano strutturale comunale, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione finalizzata all'utilizzo degli incentivi volumetrici previsti all'art. 56 comma 3.

Sugli edifici d'interesse storico-architettonico e sulle parti di pregio storico-culturale e testimoniale degli edifici di interesse documentale si opera con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro scientifico, nel rispetto dei requisiti e delle prestazioni specificati nella Parte 2 del presente Regolamento.

(...)

Art.73 Ambiti di sostituzione (misti)

(...)

3. Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti. Fino all'approvazione del Poc, sono consentiti i seguenti tipi di intervento diretto sugli edifici esistenti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché, estese esclusivamente agli edifici compresi nel singolo lotto esistente alla data di entrata in vigore del Piano strutturale comunale, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione finalizzata all'utilizzo degli incentivi volumetrici previsti all'art. 56 comma 3.

Sugli edifici d'interesse storico-architettonico e sulle parti di pregio storico-culturale e testimoniale degli edifici di interesse documentale si opera con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro scientifico, nel rispetto dei requisiti e delle prestazioni specificati nella Parte 2 del presente Regolamento.

(...)

Art.80 Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

(...)

2. Parere obbligatorio. La Commissione si esprime su:

- a) Piani urbanistici attuativi e relative varianti;
 - b) interventi soggetti a procedura di autorizzazione paesaggistica e accertamenti di compatibilità paesaggistica [ad esclusione delle autorizzazioni paesaggistiche semplificate di cui all'articolo 146, comma 9, del Dlgs 42/2004](#);
 - c) interventi soggetti a permesso di costruire, e a SCIA [e a CILA](#) su edifici di interesse storico-architettonico così come individuati dal Psc nella Tavola dei Vincoli/1 layer: "edifici storici" e su edifici di interesse documentale così come individuati dal Rue nella carta "Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio", con esclusione degli interventi già esaminati e autorizzati da parte della Soprintendenza ~~e delle opere interne negli edifici di interesse documentale~~.
- Qualora l'intervento edilizio sia soggetto al parere della CQAP per i punti b) e c) la valutazione deve essere resa congiuntamente.

(...)

3. Parere preventivo. Per interventi soggetti a parere obbligatorio di cui al comma 2 lettere a) e c), gli aventi titolo, con domanda da inoltrarsi su apposita modulistica, possono richiedere alla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio parere preventivo su ipotesi di progetto; [è possibile richiedere il parere anche nell'ambito dell'acquisizione preventiva di atti di assenso di cui all'art. 4 bis della Lr 15/2013](#).

L'espressione dei pareri preventivi ha la funzione di orientare la redazione del progetto finale verso esiti soddisfacenti. La documentazione da allegare alla presentazione del parere preventivo è indicata nelle DTO di cui all'articolo 81. La proposta progettuale può essere illustrata direttamente dal progettista, a seguito di richiesta della Commissione o dello stesso progettista. Le motivazioni ed eventuali prescrizioni che accompagnano il parere preventivo espresso dalla Commissione agiscono come criteri vincolanti per lo sviluppo del progetto e per il successivo parere obbligatorio della Commissione, ove previsto. Nel caso in cui venga sottoposto alla valutazione preventiva della Commissione un progetto compiutamente formalizzato e questo ottenga parere preventivo positivo, la successiva richiesta di permesso di costruire, ~~e di~~ deposito di Scia [o di CILA](#) – qualora gli elaborati non differiscano da quelli presentati in sede di parere preventivo – non dovrà tornare all'esame della Commissione. Il parere preventivo espresso conserva la propria validità per un anno.

(...)

Art.115 Dotazioni per interventi diretti

(...)

3. Ulteriori precisazioni. Per la valutazione dell'incremento del carico urbanistico di cui all'articolo 30 comma 1 della Lr 15/13 occorre tenere in considerazione la somma delle dotazioni a parcheggio PU e a verde pubblico di cui ai comma 1 e 2 del presente articolo.

Per interventi diretti ~~di ristrutturazione~~ che prevedano [no](#) la demolizione con ricostruzione fuori sagoma ~~e sedime~~ di interi edifici esistenti il cui Vte superi i 7.000 mc sono da garantirsi le dotazioni di cui al successivo articolo 116 lettera a); è ammessa la monetizzazione nei casi e nelle modalità descritte all'articolo 118.

(...)

Art.116 Dotazioni territoriali per interventi soggetti a Poc e a Pua

1. Obblighi. Le dotazioni territoriali da realizzare nelle aree soggette a Pua, per gli interventi diretti programmati nel Poc, o qualora tale piano assumesse, in deroga ai limiti temporali definiti dal comma 1

dell'art. 30 della Lr 20/2000, il valore e gli effetti del Pua, sono quantificate e individuate negli Schemi di Assetto del Poc o inserite nel quadro della programmazione comunale delle opere pubbliche e dei servizi pubblici e di interesse pubblico di cui all'art. 30 co. 2 lett. f) della Lr 20/2000, che costituisce parametro per la verifica di conformità urbanistica del progetto. La realizzazione delle stesse è disciplinata dal Dlgs ~~163/2006~~ [50/2016](#) e smi qualora la procedura di affidamento e l'esecuzione di opere e lavori pubblici sia prevista nel medesimo decreto. Le condizioni per la loro cessione sono stabilite dalla convenzione urbanistica o da equivalente atto unilaterale d'obbligo. Nell'ambito di ogni intervento incluso nel Poc è fatto obbligo:

a) di provvedere alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, nelle quantità minime (espresse in mq di area da cedere per 100 mq di Su oggetto di intervento) di seguito fissate:

- per interventi afferenti gli usi abitativi di tipo urbano (1): 100 mq complessivi, di cui almeno 30 mq per parcheggi PU;

- per i servizi economici e amministrativi (3), i servizi commerciali e l'artigianato di servizio (4), i servizi ricettivi e ristorativi (5), i servizi ricreativi (6): 100 mq complessivi, di cui almeno 40 mq per parcheggi PU;

- per interventi afferenti gli usi industriali e artigianali (2): 15% della superficie territoriale interessata.

b) di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. A - 23 della Lr 20/2000 ivi compresi i parcheggi pubblici previsti per ogni uso e le eventuali opere di loro adeguamento rese necessarie dal nuovo carico insediativo; tale realizzazione comporta l'esclusione del pagamento della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione per le opere eseguite.

c) di provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali individuate dalla Valsat del Poc per garantire la sostenibilità degli interventi;

d) di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione dei contributi di costruzione di cui agli artt. 119, 123 e seguenti del presente Regolamento;

e) di mantenere la coerenza con gli esiti della relazione di sintesi elaborata dal percorso partecipativo del Laboratorio di cui all'art. 77 del presente Regolamento.

[f\) di provvedere alla realizzazione dei parcheggi a servizio degli edifici \(PE\) nelle quantità minime fissate al comma 1 dell'art. 115.](#)