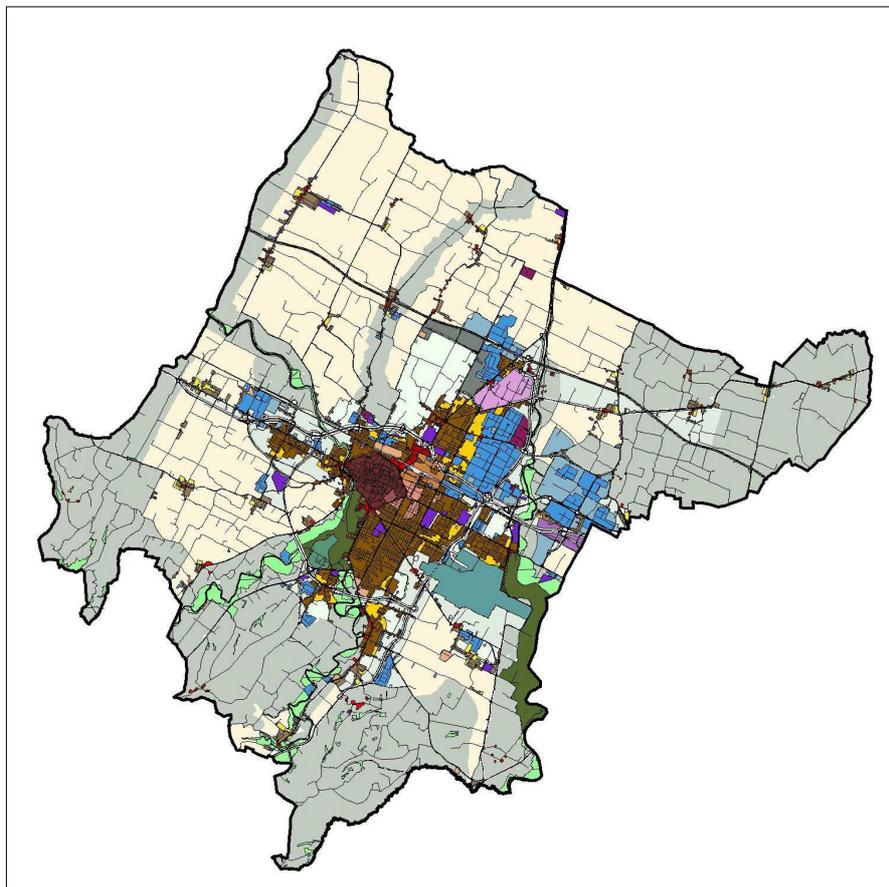




**COMUNE DI FORLÌ**



2007

# **MODIFICHE NORMATIVE**

(Allegato “**B**” alla Relazione Illustrativa)

adeguamento ai sensi dell'articolo 43 comma 5 e successive modifiche L.R. 20/2000  
del PRG/2003 redatto da OIKOS Ricerche S.r.l.



## COMUNE DI FORLÌ

**SINDACO**  
Nadia Masini

**SEGRETARIO GENERALE**  
Antonio Ventrella

**ASSESSORE**  
Gabriele Zelli

**AREA PIANIFICAZIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO**  
DIRETTORE AREA  
Massimo Valdinoci (Responsabile del Progetto)

**SERVIZIO PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO**  
DIRIGENTE  
Ercole Canestrini

**RESPONSABILE**  
Ermes Calisi

**UNITA' PIANIFICAZIONE URBANISTICA**  
COORDINAMENTO GRUPPO DI LAVORO  
Manuela Barducci

CONSULENTI E COLLABORATORI

Ermete Dal Prato	Coordinatore
Tecla Mambelli	Consulente
Jacqueline Fabbri	Collaboratore

**STAFF OPERATIVO**  
Roberto Cavallucci  
Mirco Milandri  
Lorella Minoccheri  
Antonella Simoncelli  
Valerio Zoli

<b>ADOZIONE</b>		<b>CONTRODEDUZIONE-APPROVAZIONE</b>	
DELIBERA DI C.C.		DELIBERA DI C.C.	
n°	del	n°	del

## **MODIFICHE NORMATIVE RILEVANTI**

Il presente documento è da considerare parte integrante della Relazione (allegato B).

Nell'affrontare la complicata suddivisione del testo normativo in tre parti (PSC, POC e RUE) si è ritenuto opportuno cogliere l'occasione per migliorare l'efficacia e la coesione interna dell'apparato normativo, perfezionarne la leggibilità e la chiarezza interpretativa, introducendo, contemporaneamente, alcune modifiche proposte dagli uffici, mantenendo in ogni caso inalterati i principi generali e le finalità del PRG/2003, senza produrre stravolgimenti della struttura normativa. Di seguito vengono elencate le modifiche ed integrazioni normative di maggior rilievo che si ritiene rientrino tra quelle ammissibili dall'art. 15 della L.R. 47/78 ed aggiungendosi a tutte quelle necessarie a rendere il nuovo strumento urbanistico generale coerente ai dettami della L.R. 20/2000 (suddivisione in PSC, POC e RUE).

### **Modifiche relative al Sistema delle Dotazioni Territoriali e al Sistema delle Infrastrutture per la Mobilità.**

Analogamente alle modifiche cartografiche, si è reso necessario riformulare la suddivisione delle diverse sottozone corrispondenti alle nuove sigle di ogni singola infrastruttura ed attrezzatura, recependo la suddivisione prevista agli artt. A-23 ed A-24 della L.R. 20/2000, che a differenza della vecchia L.R. 47/78, ha introdotto il concetto di "dotazione".

Tale concetto costituisce una evoluzione culturale del principio di "standard" già introdotto dalla legislazione statale fin dal 1968 (cui fin qui hanno sempre aderito anche le previgenti legislazioni regionali).

Esso introduce un apprezzamento qualitativo (oltre che quantitativo) del servizio offerto e ricomprende (ma non esaurisce) quello di standard urbanistico tradizionalmente inteso di esclusiva proprietà pubblica.

Questa nuova riformulazione sostituisce gli articoli del PRG/2003 (dal 144 al 151) relativi alle Zone F e G destinate alle attrezzature pubbliche e di uso ed interesse pubblico ed ha comportato la totale riscrittura del testo normativo sia per quanto riguarda le norme di POC che di RUE.

Una delle modifiche più importanti è quella che stabilisce che le opere pubbliche possono essere realizzate mediante l'esproprio dal Comune, dagli Enti Pubblici o da Enti e Aziende istituzionalmente competenti, nel solo caso le singole infrastrutture siano inserite nell'elaborato di POC (***Elenco dei vincoli***

**Espropriativi**) e che in tale caso l'inserimento determina sull'area il vincolo preordinato all'esproprio.

### **Modifiche relative al PSC**

**Art. 2, comma 3** (ex art. 2 del PRG/2003), specificando che La Zonizzazione Acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della L. n. 447/95 è uno strumento di pianificazione integrato allo Strumento Urbanistico Generale e con esso coordinato dal punto di vista normativo.

**Art. 32** (ex art. 153 del PRG/2003) relativamente al Piano di Bacino – Stralcio per il Rischio Idrogeologico. A seguito dell'approvazione della Direttiva prevista dal Piano Stralcio per il rischio idrogeologico, che puntualizza cartograficamente le zone con rischio di esondabilità individuando tre fasce di tiranti (da 0 a 50 cm, da 50 a 150 cm, oltre 150 cm), vengono aggiornate le indicazioni inerenti il rischio idraulico con l'individuazione dei tiranti idrici di cui alla Direttiva sopra richiamata.

**Art. 45** (ex art. 149, comma 13 del PRG/2003) relativamente agli interventi consentiti negli edifici esistenti in fasce di rispetto stradali e ferroviarie alla data del 03.07.2000. Viene aggiunto l'intervento del mutamento di destinazione d'uso, nel rispetto delle previsioni di zona, considerato che il Codice della strada, cui è riferibile la norma, non vieta questo intervento.

**Art. 48** (ex 154 - comma 2 e 3 del PRG/2003) relativamente alla Tutela Fluviale. Si è ritenuto appropriato limitare a 5 m la fascia di rispetto dei corsi d'acqua secondari e di servizio dell'appoderamento agricolo, quando il corso è tombinato.

**Art. 64, comma 6**, (ex art. 46 PRG/2003) relativamente alle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso nelle Zone A. E' stata introdotta una più ampia flessibilità nell'articolazione delle destinazioni d'uso ammesse nelle zone A, al fine di consentire interventi di mutamento d'uso che rappresentino e si coniughino maggiormente con la realtà del centro storico. Sono stati soppressi i commi 11 e 12 ed è stata implementata la gamma di destinazioni d'uso ammissibili nella zona pedonale urbana (si propone di consentire anche i piccoli uffici privati U4, i piccoli uffici pubblici U6 ed i centri civici, ecc.. U10).

**Art. 80** (ex art. 60 del PRG/2003) relativamente alla sottozona A4. Analogamente a quanto previsto per le sottozone A6, A7 ed A8 si è ritenuto opportuno inserire la prescrizione che vieta il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario.

**Art. 84** (ex art. 61 del PRG/2003) relativamente alla sottozona A5. Analogamente a quanto previsto per le sottozone A6, A7 ed A8 si è ritenuto opportuno inserire la prescrizione che vieta il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario.

**Modifiche relative al POC**

**Art. 2, comma 2** (ex art. 2 del PRG/2003). Viene specificato che La Zonizzazione Acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della L. n. 447/95 è uno strumento di pianificazione integrato allo Strumento Urbanistico Generale e con esso coordinato dal punto di vista normativo.

**Art. 3, comma 1, punto 10**, (ex art. 3 comma 1, punto 10 del PRG/2003). Sono stati introdotti correttivi al fine di garantire una maggiore qualità delle costruzioni residenziali dotandoli di maggiori spazi per servizi, evitando che venga completamente inglobata nella superficie a parcheggi interrati la quota destinata a superficie accessoria non residenziale (20% della superficie utile abitabile) e che, per esempio, centrali termiche esagerate vengano considerate di pertinenza di un unico alloggio. Pertanto si è proposto di escludere le superfici destinate a parcheggio interno nel calcolo del 20% della su, destinata a snr, prevedendo una superficie minima di snr per servizi, pari a 3 mq. per ogni alloggio.

**Art. 3, comma 1, punti 13, 14, 17, 18 e 23** (ex art. 3, comma 1, punti 13, 14, 17, 18 e 23 del PRG/2003), relativamente al conteggio degli spessori di alcuni elementi costruttivi. Alla luce del DM 27/07/2005 articoli 2 e 4 ultimo comma, che prescrivono l'adozione di norme volte ad agevolare il risparmio energetico, sono state inseriti facilitazioni nel conteggio degli spessori di alcuni elementi costruttivi.

**Art. 3, comma 1, punto 17** (ex art. 3, comma 1, punto 17 del PRG/2003). La pendenza massima della falda inclinata ai fini dell'esenzione dall'altezza, è stata portata da 45° (valore chiaramente eccessivo per la tecnologia costruttiva ordinaria delle coperture) al 40%, con inserimento di uno schema grafico esemplificativo dell'altezza delle fronti.

**Art. 3, comma 1, punto 26** (ex art. 3, comma 1, punto 26 del PRG/2003). Al fine di evitare un uso improprio dei sottotetti non abitabili, attualmente costituiti in molti progetti presentati da piani con ampie porzioni di altezza costante di ml. 2.40, caratterizzati formalmente con aperture e elementi stilistici analoghi ai piani abitabili inferiori, viene limitata l'altezza media dei sottotetti a 1,80 m. limitando altresì la dimensione delle aperture.

**Art. 3, comma 1, punto 34** (ex art. 3, comma 1, punto 34 del PRG/2003). E' stata uniformata la definizioni dei manufatti accessori come le opere pertinenziali della L.R. 31/02.

**Art. 3, comma 1, punto 39** (ex art. 3, comma 1, punto 39 del PRG/2003). E' stata adeguata la norma che definisce nelle zone D il fronte dell'edificio ai fini del calcolo delle distanze a quanto consentito al punto 14 (sporgenze per le tettoie in zona D fino a 4 m, se la distanza dai confini è pari ad almeno 3 m).

**Art. 3, comma 1, punto 43** (ex art. 3, comma 1, punto 43 del PRG/2003). Si è ritenuto opportuno fissare superfici utili minime per abitazione, al fine di arginare la proliferazione di monolocali soprattutto nel Centro Storico, spesso con spazi di servizio che hanno superfici esuberanti rispetto alla Su dell'abitazione stessa (sottotetti, balconi, logge ecc.), con l'obiettivo di migliorare la qualità abitativa nell'intero territorio comunale, analogamente a quanto stanno facendo tanti altri Comuni della Regione Emilia - Romagna. E' stata fissata per tutte le zone una superficie minima per abitazione di mq 58, con la possibilità di realizzare misure inferiori (fino ad un minimo di mq 38) per una soglia massima di un quinto del totale delle abitazioni previste nel fabbricato. Sono escluse dal rispetto di tali limiti le abitazioni ERP e le abitazioni con particolari funzioni sociali (es. residenza per anziani, studenti, casa famiglia, ecc..). Viene pertanto prescritto che non sono comunque ammesse nuove abitazioni di Su inferiore a mq. 38, ad eccezione degli interventi edilizi finalizzati al recupero di fabbricati esistenti che prevedono la riduzione o il mantenimento del numero delle abitazioni esistenti.

**Art. 7, comma 5** (ex art. 12 del PRG/2003) relativamente ai PUA. E' stata introdotta la possibilità di attribuzione all'atto deliberativo di approvazione del PUA il valore di permesso di costruire.

**Art. 8, comma 12** (ex art. 13 del PRG/2003) relativamente ai PUA previsti dal PRG/1988. Al fine di rendere coerente le previsioni del PRG/1988 con le nuove previsioni del POC, si è ritenuto opportuno considerare tutti i PUA di "*iniziativa privata*", non ritenendo più urbanisticamente adeguati quelli "di iniziativa pubblica" introdotti 20 anni fa con logiche completamente diverse.

**Art. 8, comma 20** (ex art. 13 del PRG/2003), relativamente ai Piani Urbanistici Attuativi (PUA). Si è ritenuto opportuno chiarire che le aree in esubero rispetto alle dotazioni minime prescritte per legge, cedute gratuitamente al Comune, potranno in ogni momento essere utilizzate per incrementare il sistema delle dotazioni territoriali, al fine del miglioramento degli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale.

**Art. 12** (ex art. 17 del PRG/2003). E' stata introdotta la definizione "*zone dotate di assetto infrastrutturale ed insediativo*" e contemporaneamente sono state considerate ai fini procedurali alla stessa stregua degli ambiti di trasformazione, dei poli funzionali e delle ZNI, compresa la possibilità di realizzare stralci funzionali.

**Art. 12, comma 25** (ex art. 17 del PRG/2003) relativamente all'attuazione per stralci funzionali di un comparto. Al fine di esplicitare meglio le procedure relative allo stralcio funzionale e rendere più trasparente il procedimento, considerato che normalmente ciò comporta una variazione dell'assetto urbanistico del comparto originario, si è valutato opportuno introdurre l'obbligo della Variante urbanistica

nel caso in cui lo stralcio funzionale comporti modifiche sostanziali all'assetto distributivo previsto nel POC.

**Art. 15, comma 4** (ex art. 20 del PRG/2003) relativamente alle opere di urbanizzazione. Al fine di chiarire i metodi di calcolo delle superfici relative ai parcheggi pubblici e precisarne i parametri dimensionali, sono stati introdotte le dimensioni minime dei parcheggi (lunghezza e larghezza degli stalli e larghezza corsia di alimentazione).

**Art. 16, comma 2, punto 2.2** (ex art. 20 del PRG/2003) relativamente alle opere di urbanizzazione. Si è ritenuto opportuno nel caso di comparti soggetti a PUA dove sono previste destinazioni d'uso diverse da quelle principali che determinano un maggior carico urbanistico, convertire la quota di verde pubblico in parcheggi pubblici.

**Art. 16, comma 2, punto 2.3** (ex art. 21 del PRG/2003) relativamente alla disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione. Circa gli insediamenti turistico-residenziali (Sottozone B1.3a, B3.2a, C1), si è ritenuto opportuno aggiungere che lo standard a verde pubblico deve essere reperito per le zone residenziali al di fuori delle fasce di rispetto.

**Art. 16, comma 2, punto 2.4** (ex art. 21 del PRG/2003) relativamente alla disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione. E' stata aggiunta la sottozona D3.2 alla sottozona T4, in quanto erroneamente non indicata.

**Art. 32, comma 7**, (ex art. 40 PRG/2003) relativamente ai parcheggi privati. Al fine di una maggiore e più razionale dotazione di spazi di parcheggio privato per gli edifici residenziali, soprattutto nelle zone di completamento residenziale laddove gli interventi di sostituzione edilizia producono aumenti consistenti del numero degli alloggi, è stato previsto:

- 1,5 posti auto per ogni alloggio, indipendentemente dalla superficie, per garantire una maggiore qualità delle costruzioni residenziali;
- l'eliminazione dell'obbligo di una autorimessa chiusa per ogni alloggio, considerato che le autorimesse vengono ricavate nella maggior parte in locali interrati o seminterrati, visto l'abbuono di Sc e che la suddivisione delle superfici interrate in autorimesse fa sì che gli spazi per gli stalli diminuiscano e contestualmente diventi spesso difficoltoso l'entrata dell'auto nella autorimessa, poiché gli spazi di manovra sono sempre esigui. Se lo scopo della norma è togliere le auto dalle strade, si ritiene più consona la norma che prevede un parcheggio chiuso comune, senza suddivisione in autorimesse. Sarà il progettista ad optare per la suddivisione in autorimesse o per uno spazio comune di

parcheggio (in altra sede si definirà come prevedere spazi di servizio di pertinenza delle singole abitazioni - es: cantine obbligatorie, ripostigli ecc.);

- la specificazione delle dimensioni minime degli stalli auto (2,30 x 4,80 - dimensione dello stallo minimo per il commercio – Del. Reg. 1253/1999), in quanto negli interventi sull'esistente la norma consente stalli di dimensione inferiore a m 2,50 x 5,00;
- la richiesta del numero di posti auto previsti per la nuova costruzione anche per la demolizione e ricostruzione fedele, che sebbene sia definita come ristrutturazione dalla Legge Regionale n. 31/2002, è di fatto una costruzione ex novo (attualmente la norma ritiene sufficiente il reperimento della metà dei posti auto previsti per la nuova costruzione);
- l'introduzione dell'obbligo dell'accatastamento dei parcheggi esterni, onde evitare che siano un mero segno sulla carta e non vengano realizzati nella realtà;
- che negli interventi che comportano la realizzazione di Sc o St o mutamento d'uso tali da determinare una quota di parcheggio privato inferiore a due posti auto (superficie netta di 25 mq. complessivi) la realizzazione o l'adeguamento dei parcheggi privati non è obbligatoria solo se non si riscontra aumento del numero degli alloggi.

**Art. 38, comma 6**, (ex art. 46 PRG/2003) relativamente alle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso nelle Zone A. E' stata introdotta una più ampia flessibilità nell'articolazione delle destinazioni d'uso ammesse nelle zone A, al fine di consentire interventi di mutamento d'uso che rappresentino e si coniughino maggiormente con la realtà del centro storico. Sono stati soppressi i commi 11 e 12 ed è stata implementata la gamma di destinazioni d'uso ammissibili nella zona pedonale urbana (si propone di consentire anche i piccoli uffici privati U4, i piccoli uffici pubblici U6 ed i centri civici, ecc.. U10).

**Art. 86, comma 2** (ex art. 64 del PRG/2003) relativamente alla sottozona A8. Circa gli interventi ammessi sugli edifici sostituiti o di nuova edificazione, nella demolizione e ricostruzione viene sostituita la dicitura "a parità di volume ed altezze" con "a parità di volume", per una più snella attuazione della norma stessa.

**Art. 96, comma 7** (ex art. 89 del PRG/2003) relativamente alle Zone di nuovo insediamento (ZNI). E' stato specificato che la S.p. (superficie permeabile) è riferita all'intero comparto, in analogia a quanto già indicato nelle schede per le zone ADU, ADF, AC, P.I., P.A., PT, H.

**Art. 137** (ex art. 149 del PRG/2003) relativamente alle strade di progetto. E' stata introdotta una più

ampia flessibilità nella progettazione delle infrastrutture viarie all'interno dei piani urbanistici attuativi, soprattutto per garantire una maggiore sicurezza stradale (previsione delle zone 30) e finalizzata anche a migliorare la qualità urbana degli interventi urbanistici nel loro complesso.

**Art. 139, comma 4** (ex art. 150 del PRG/2003), relativamente alla possibilità di realizzare nelle piazze e spazi pedonali (Sottozona If3) costruzioni di modesta entità legate alla funzione del parco, quali chioschi per il ristoro e servizi igienici. Per una maggiore chiarezza gestionale è stata inserita una dimensione massima sia per i chioschi che per i servizi igienici.

**Art. 156, comma 3** (ex art. 150 del PRG/2003) relativamente alla possibilità di realizzare negli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive - parchi (zona Af) costruzioni di modesta entità legate alla funzione del parco, quali chioschi per il ristoro e servizi igienici. Per una maggiore chiarezza gestionale è stata inserita una dimensione massima sia per i chioschi che per i servizi igienici.

**Art. 170** (ex art. 150 del PRG/2003) relativamente agli impianti di distribuzione e servizi all'auto (Sottozona IM5). Considerato che gli impianti di distribuzione e servizi sono particolari strutture commerciali, che nulla hanno a che fare con le quote di standard di urbanizzazione, si è ritenuto opportuno esonerarli dalla convezione col Comune.

### **Modifiche relative al RUE**

Nel ricondurre alle norme del regolamento urbanistico edilizio tutto ciò che è attinente alla materia della pianificazione si è fatta un'operazione di riordino che ha operato uno scorporo da vigenti regolamenti che trattano materie di competenze trasversali.

E' il caso del **regolamento d'igiene** o di quello sul **verde** che ricomprendono sia prescrizioni inerenti l'edilizia che prescrizioni di carattere generale che nulla hanno a che vedere con l'edilizia e con gli atti che da tale materia promanano.

Pertanto nel RUE sono state introdotte come **Allegato 1** ed **Allegato 2** rispettivamente l'estratto del "*Regolamento di Igiene, Sanità Pubblica, Veterinaria e Tutela Ambientale: titolo II – Igiene Edilizia degli ambienti confinanti*" e l'estratto del "*Regolamento comunale del verde pubblico e privato*".

E' evidente che tali regolamenti (oggi parzialmente ricondotti alle regolamentazioni della strumentazione urbanistica) restano in vigore per le porzioni non stralciate e seguiranno la loro modifica e variazione con le procedure che ad ognuno di essi compete.

Sarebbe opportuna in merito una puntuale ricognizione e, fors'anche, un puntuale aggiornamento e riformulazione organica delle porzioni residue con una loro riapprovazione che ne chiarisca bene e inequivocabilmente i ruoli e le competenze.

**Art. 2, comma 2** (ex art. 2 del PRG/2003). E' stato specificato che La Zonizzazione Acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della L. n. 447/95 è uno strumento di pianificazione integrato allo Strumento Urbanistico Generale e con esso coordinato dal punto di vista normativo.

**Art. 3, comma 1, punto 10**, (ex art. 3 comma 1, punto 10 del PRG/2003). Sono stati introdotti correttivi al fine di garantire una maggiore qualità delle costruzioni residenziali dotandoli di maggiori spazi per servizi, evitando che venga completamente inglobata nella superficie a parcheggi interrati la quota destinata a superficie accessoria non residenziale (20% della superficie utile abitabile) e che, per esempio, centrali termiche esagerate vengano considerate di pertinenza di un unico alloggio. Pertanto si è proposto di escludere le superfici destinate a parcheggio interno nel calcolo del 20% della su, destinata a snr, prevedendo una superficie minima di snr per servizi, pari a 3 mq, per ogni alloggio.

**Art. 3, comma 1, punti 13, 14, 17, 18 e 23** (ex art. 3, comma 1, punti 13, 14, 17, 18 e 23 del PRG/2003), relativamente al conteggio degli spessori di alcuni elementi costruttivi. Alla luce del DM 27/07/2005 articoli 2 e 4 ultimo comma, che prescrivono l'adozione di norme volte ad agevolare il risparmio energetico, sono state inserite facilitazioni nel conteggio degli spessori di alcuni elementi costruttivi.

**Art. 3, comma 1, punto 17** (ex art. 3, comma 1, punto 17 del PRG/2003). La pendenza massima della falda inclinata ai fini dell'esenzione dall'altezza, è stata portata da 45° (valore chiaramente eccessivo per la tecnologia costruttiva ordinaria delle coperture) al 40%, con inserimento di uno schema grafico esemplificativo dell'altezza delle fronti.

**Art. 3, comma 1, punto 26** (ex art. 3, comma 1, punto 26 del PRG/2003). Al fine di evitare un uso improprio dei sottotetti non abitabili, attualmente costituiti in molti progetti presentati da piani con ampie porzioni di altezza costante di ml. 2.40, caratterizzati formalmente con aperture e elementi stilistici analoghi ai piani abitabili inferiori, viene limitata l'altezza media dei sottotetti a 1,80 m, limitando altresì la dimensione delle aperture.

**Art. 3, comma 1, punto 34** (ex art. 3, comma 1, punto 34 del PRG/2003). E' stata uniformata la definizioni dei manufatti accessori come le opere pertinenziali della L.R. 31/02.

**Art. 3, comma 1, punto 39** (ex art. 3, comma 1, punto 39 del PRG/2003). E' stata adeguata la norma che definisce nelle zone D il fronte dell'edificio ai fini del calcolo delle distanze a quanto consentito al punto

14 (sporgenze per le tettoie in zona D fino a 4 m, se la distanza dai confini è pari ad almeno 3 m).

**Art. 3, comma 1, punto 43** (ex art. 3, comma 1, punto 43 del PRG/2003). Si è ritenuto opportuno fissare superfici utili minime per abitazione, al fine di arginare la proliferazione di monocali soprattutto nel Centro Storico, spesso con spazi di servizio che hanno superfici esuberanti rispetto alla Su dell'abitazione stessa (sottotetti, balconi, logge ecc.), con l'obiettivo di migliorare la qualità abitativa nell'intero territorio comunale, analogamente a quanto stanno facendo tanti altri Comuni della Regione Emilia - Romagna. E' stata fissata per tutte le zone una superficie minima per abitazione di mq 58, con la possibilità di realizzare misure inferiori (fino ad un minimo di mq 38) per una soglia massima di un quinto del totale delle abitazioni previste nel fabbricato. Sono escluse dal rispetto di tali limiti le abitazioni ERP e le abitazioni con particolari funzioni sociali (es. residenza per anziani, studenti, casa famiglia, ecc.). Viene pertanto prescritto che non sono comunque ammesse nuove abitazioni di Su inferiore a mq. 38, ad eccezione degli interventi edilizi finalizzati al recupero di fabbricati esistenti che prevedono la riduzione o il mantenimento del numero delle abitazioni esistenti.

**Art. 10, comma 3** (ex art. 21 del PRG/2003) relativamente alle zone soggette a intervento diretto nella disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione. Si è provveduto a richiamare gli interventi di adeguamento igienico-funzionale ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 24 e quelli relativi alle attività produttive e terziarie esistenti in zona agricola di cui all'art. 92, in quanto non previsti.

**Art. 28, comma 7** (ex art. 40 del PRG/2003) relativamente ai parcheggi privati. Al fine di una maggiore e più razionale dotazione di spazi di parcheggio privato per gli edifici residenziali, soprattutto nelle zone di completamento residenziale laddove gli interventi di sostituzione edilizia producono aumenti consistenti del numero degli alloggi, è stato previsto:

- 1,5 posti auto per ogni alloggio, indipendentemente dalla superficie, per garantire una maggiore qualità delle costruzioni residenziali;
- l'eliminazione dell'obbligo di una autorimessa chiusa per ogni alloggio, considerato che le autorimesse vengono ricavate nella maggior parte in locali interrati o seminterrati, visto l'abbuono di Sc e che la suddivisione delle superfici interrate in autorimesse fa sì che gli spazi per gli stalli diminuiscano e contestualmente diventi spesso difficoltoso l'entrata dell'auto nella autorimessa, poiché gli spazi di manovra sono sempre esigui. Se lo scopo della norma è togliere le auto dalle strade, si ritiene più consona la norma che prevede un parcheggio chiuso comune, senza suddivisione in autorimesse. Sarà il progettista ad optare per la suddivisione in autorimesse o per uno spazio comune di

parcheggio (in altra sede si definirà come prevedere spazi di servizio di pertinenza delle singole abitazioni - es: cantine obbligatorie, ripostigli ecc.);

- la specificazione delle dimensioni minime degli stalli auto (2,30 x 4,80 - dimensione dello stallo minimo per il commercio – Del. Reg. 1253/1999), in quanto negli interventi sull'esistente la norma consente stalli di dimensione inferiore a m 2,50 x 5,00;
- la richiesta del numero di posti auto previsti per la nuova costruzione anche per la demolizione e ricostruzione fedele, che sebbene sia definita come ristrutturazione dalla Legge Regionale n. 31/2002, è di fatto una costruzione ex novo (attualmente la norma ritiene sufficiente il reperimento della metà dei posti auto previsti per la nuova costruzione);
- l'introduzione dell'obbligo dell'accatastamento dei parcheggi esterni, onde evitare che siano un mero segno sulla carta e non vengano realizzati nella realtà;
- che negli interventi che comportano la realizzazione di Sc o St o mutamento d'uso tali da determinare una quota di parcheggio privato inferiore a due posti auto (superficie netta di 25 mq. complessivi) la realizzazione o l'adeguamento dei parcheggi privati non è obbligatoria solo se non si riscontra aumento del numero degli alloggi.

**Art. 29** (ex art. 148, comma 5 del PRG/2003), relativamente alle Aree di mitigazione degli impatti ambientali di infrastrutture ed attività produttive. La modifica è finalizzata alla specificazione di tali ambiti di natura privatistica che nel PRG/2003 venivano impropriamente ricompresi, con la denominazione FE3, nelle zone destinate ad attrezzature pubbliche e di uso ed interesse pubblico. Si è provveduto alla loro rinominazione (sottozona AMI) con contestuale esclusione dal sistema delle dotazioni territoriali ed alla semplificazione del testo normativo di riferimento. E' stato inoltre richiamata la possibilità di utilizzare come spazi per parcheggi privati le aree a ridosso di aziende produttive o terziarie, a condizione che siano a loro pertinenti.

**Art. 31, comma 1** (ex art. 66 del PRG/2003) relativamente alle zone B (norme generali sugli interventi edilizi diretti in zona B). Al fine di rendere urbanisticamente omogenei con il contesto circostante gli interventi edilizi diretti di demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia) e di nuova costruzione, sono state introdotti parametri legati all'altezza degli edifici esistenti nella zona, al fine di un miglioramento dell'assetto urbanistico generale, pur mantenendo inalterati gli indici edificatori di ciascuna sottozona. La modifica si propone di correlare gli interventi edilizi che prevedono un numero maggiore di quattro alloggi, all'altezza media del numero dei piani fuori terra degli edifici esistenti nel contesto urbano circostante (isolato, ecc..)

**Art. 32, comma 1** (ex art. 67 del PRG/2003) relativamente alle zone B1 - residenziali della città contemporanea consolidata. Le categorie di intervento previste per gli interventi diretti in zona B erroneamente non includevano il cambio di destinazione d'uso, pertanto si è provveduto all'inserimento di tale tipo di intervento.

**Artt. 35, 36, 43, 44** (ex artt. 70, 71, 80, 81 del PRG/2003), relativamente alle zone di espansione e di completamento residenziale soggette a PUA nel PRG 1988. La modifica prevede la riscrittura del testo normativo dovuto al fatto che si tratta di comparti in parte attuati che sono entrati nel RUE, in quanto compresi in ambito urbano consolidato ed in parte non attuati che riguardano il POC.

**Art. 48** (ex art. 75 del PRG/2003) relativamente alla sottozona BV. E' stato specificato con maggior chiarezza che in tali sottozone è consentito realizzare spazi di parcheggio privato.

**Art. 54, comma 3** (ex art. 118 del PRG/2003) relativamente alla Zona integrata commerciale e artigianale da riqualificare – CA. Si tratta della correzione di un mero errore di trascrizione avvenuto nella fase di controdeduzione alle osservazioni alla Variante generale (non sono state recepite nel testo approvato le decisioni espresse dal Consiglio Comunale e dalla Giunta Provinciale in merito alle funzioni ammesse).

**Art. 56, comma 1 e 5** (ex art. 91 del PRG/2003) relativamente alle destinazioni d'uso nelle zone D. Si tratta dell'inserimento tra le destinazioni d'uso nella D1.2 delle concessionarie di auto esistenti, in considerazione del fatto che la maggior parte di tali attività è collocata in tale sottozona ed alla luce della nuova normativa regionale. Inoltre sono stati aggiunti gli usi delle zone D7 agli usi associati delle zone D, in quanto non presenti nell'elencazione degli usi. Si è anche specificato che la realizzazione dell'alloggio (per il titolare o custode dell'azienda) sia pertinenziale ai soli usi principali delle zone D, onde evitare che l'abitazione possa essere realizzata anche se l'intervento prevede solo usi associati o compatibili .

**Art. 66, comma 2** (ex art. 104 del PRG/2003) relativamente alle aree per depositi di materiali all'aperto - Zona D7. Si tratta dell'introduzione di un indice di utilizzazione fondiaria adeguato alle nuove normative che disciplinano i centri di raccolta dei veicoli fuori uso (autodemolitori e simili). Infatti si è riscontrato, insieme ai tecnici della Provincia, come il parametro contenuto nell'ex art. 104 (St massima consentita per singola attività pari a mq 100) sia da considerare non più appropriato per le esigenze che dalla legislazione vigente sopra citata ha introdotto circa la necessità e l'obbligo di più ampi spazi coperti in adeguamento ai requisiti tecnici previsti.

**Art. 71, comma 1** (ex 109 del PRG/2003) relativamente alla sottozona T1.3. Si tratta di una semplificazione normativa, infatti il comma 1 delle zone T1.3 specificava che questa é “la sottozona terziaria caratterizzata da attività commerciali e comprende quindi depositi e magazzini funzionali

all'attività di commercializzazione”, mentre che tra gli usi principali è inserito l'uso U52 - Magazzini, depositi, stoccaggi (tra l'altro inserito dall'art. 4 nel raggruppamento 3 - funzioni produttive). E' pertanto opportuno eliminare la parte del testo superflua “e comprende quindi depositi e magazzini funzionali all'attività di commercializzazione” considerato che qualsiasi tipo di magazzino può essere localizzato in queste zone. Viene altresì abolito il parametro di altezza massima (superfluo), considerato che è previsto il parametro di VI sia rispetto ai confini che alle fronti.

**Art. 86, comma 2** (ex art. 126, comma 2 del PRG/2003) relativamente alla potenzialità edificatoria in zona agricola. Al fine di semplificare le procedure viene soppresso l'obbligo di trascrizione presso la conservatoria degli atti Immobiliari per gli interventi edilizi relativi alle attività connesse all'agricoltura. Infatti l'apposizione di tale vincolo comporta la stipula di una convenzione tra Comune e richiedente l'intervento, con tempi e costi non giustificabili considerato che gli Uffici risultano tutelati dal rischio di riutilizzare zone già sfruttate, attraverso il “progetto” TUFÉ, che a livello informatico, visualizza tutte le aeree che sono state oggetto di utilizzazione edificatoria legandole al protocollo della richiesta d'intervento, mentre per la tutela del cittadino in casi di compravendita, la problematica verte su aspetti civilistici che non riguardano i compiti del Comune.

**Art. 90, comma 3** (ex art. 130 del PRG/2003) relativamente agli interventi sugli edifici rurali esistenti. E' stato semplificato il testo eliminando il vincolo d'esistenza dei fabbricati alla data indicata (25/11/1988) e portando la condizione d'esistenza di 10 anni, (esistenza che la giurisprudenza ha ormai affermato quella dettata dalla fine lavori dell'immobile), per uniformarci alla L.R. 31/02, in cui il cambio d'uso per i fabbricati che abbiano perso i requisiti di ruralità è sempre ammesso e vincolato solo all'eventuale pagamento di contributi (art. 26 c.7), tenuto conto che se il cambio d'uso avviene nei 10 anni successivi all'ultimazione lavori sarà sempre dovuto il pagamento dei contributi di costruzione nella misura massima (art. 32 della L.R. 31/02).

**Art. 117, comma 4** (ex art. 150 del PRG/2003), relativamente alla possibilità di realizzare nelle piazze e spazi pedonali (Sottozona If3) costruzioni di modesta entità legate alla funzione del parco, quali chioschi per il ristoro e servizi igienici. Per una maggiore chiarezza gestionale è stata inserita una dimensione massima sia per i chioschi che per i servizi igienici.

**Art. 124, comma 6** (ex art. 113 bis del PRG/2003) relativamente ad insediamenti speciali per la realizzazione di attrezzature di tipo sociale ed assistenziale privato (*Sottozona Ab4\**). E' stata introdotta una specificazione del testo, infatti il terzo comma dell'art. 113 bis prescrive la realizzazione dei parcheggi di uso privato. L'art. che disciplina i parcheggi privati li distingue in parcheggi privati di uso pubblico e posti auto privati. Si ritiene che la norma voglia intendere con parcheggi di uso privato i posti

auto privati. Pertanto il testo viene modificato in tal senso.

**Art. 133, comma 3** (ex art. 150 del PRG/2003) relativamente alla possibilità di realizzare negli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive - parchi (zona Af) costruzioni di modesta entità legate alla funzione del parco, quali chioschi per il ristoro e servizi igienici. Per una maggiore chiarezza gestionale è stata inserita una dimensione massima sia per i chioschi che per i servizi igienici.

**Art. 164** (ex art. 5 del Regolamento Edilizio) relativamente all'attività edilizia libera ed all'attività non rilevanti ai fini edilizi. Vengono inserite tra le attività di edilizia libere le recinzioni costituite da pali infissi nel terreno e rete metallica, tra confini e strade private, al fine di semplificare tali modesti interventi che non hanno alcun impatto significativo sul territorio.

**Art. 197** (ex art. 38 del Regolamento Edilizio) relativamente agli Spazi scoperti. Viene introdotto un limite minimo (50% della superficie scoperta) di spazi comuni esterni negli edifici plurifamiliari, finalizzato ad evitare la sempre maggiore parzializzazione degli spazi esterni condominiali che sottraggono spazi esterni agli alloggi situati ai piani superiori ed in alcuni casi sono di pregiudizio all'accesso di mezzi di soccorso (autoambulanze, vigili del fuoco).

**Art. 200** (ex art. 41 del Regolamento Edilizio) relativamente all'accessibilità degli edifici e degli spazi pubblici. Viene modificata l'indicazione della dimensione dello spazio antistante la cabina dell'ascensore per adeguarlo alla normativa specifica relativa alla Legge 13/1989 ed inserita altresì la norma relativa alle dimensioni dell'alzata e della pedata nelle rampe scala.

**Art. 201** (ex art. 42 del Regolamento Edilizio) relativamente alle recinzioni. Considerato che non era specificato la misura dell'arretramento dei cancelli carrabili al fine della sosta dell'autoveicolo, tenuto conto che lo "stallo" per la sosta di un autoveicolo viene di norma fissato in m 5,00 di lunghezza, è stato prescritto un arretramento dalla sede stradale di m 5,00 ovvero dalla zona specifica di traffico, al fine di agevolare i flussi veicolari.

**Nuovo art. 203** – (Piantumazioni aree esterne). Vengono inserite nel RUE le norme che disciplinano le piantumazioni nei lotti fondiari, estrapolandole dal Regolamento del Verde attualmente in vigore, al fine di corretta e razionale gestione delle stesse.

**Nuovo art. 204** – (Antenne e parabole televisive). Vengono inserite nel RUE le norme che disciplinano l'installazione di antenne e parabole televisive negli edifici privati, in quanto mancante.

**Allegato 3** - Alla normativa del RUE sono state ricondotte anche le “*Disposizioni per l’uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche*”. Si tratta di norme avente **carattere obbligatorio** ai fini del conseguimento e della validità ed efficacia del titolo abilitativo edilizio articolate in quattro aree tematiche: “*Prestazioni dell’involucro*”, “*Efficienza energetica degli impianti*”, “*Fonti energetiche rinnovabili*” e “*Sostenibilità ambientale*”. In relazione alle *prestazioni dell’involucro* le novità più significative riguardano l’isolamento termico dell’involucro degli edifici nuovi per i quali viene favorito con scomputo di volume l’incremento di spessore delle murature perimetrali e dei solai. In particolare per quanto riguarda gli edifici nuovi si è precisato l’ambito di applicazione con riferimento agli indici che devono essere rispettati (distanza dai confini, distanza dalle strade e tra gli edifici), mentre per gli edifici esistenti si è invece confermata la volontà di considerare l’aumento di spessore delle murature esterne, realizzato fino a 15 cm. per esigenze di isolamento termico, come un corpo tecnico, per il quale non si applicano i limiti previsti per le distanze tra gli edifici, distanze dai confini, dalle strade, ecc.. Tale norma, limitata dalle sole prescrizioni del codice civile, è introdotta per rendere più efficace la volontà dell’Amministrazione comunale di favorire il generale interesse pubblico contribuendo attraverso il risparmio energetico e l’uso razionale delle risorse energetiche alla limitazione delle emissioni inquinanti e climalteranti. Inoltre viene proposta una norma che prevede, negli interventi di nuova costruzione ad uso terziario, artigianale ed industriale, la pitturazione dei tetti con vernici ad elevata capacità riflettente al fine di ottenere un risparmio energetico sull’energia consumata per il raffrescamento o il condizionamento e migliorare il confort estivo degli ambienti interni. Per quanto riguarda *l’efficienza energetica degli impianti* sono previsti sistemi di produzione di calore ad alto rendimento ed impianti di riscaldamento centralizzati quando si realizzano costruzioni con più di quattro unità abitative. Sul versante delle *fonti energetiche rinnovabili* è previsto l’impiego di impianti solari termici per la produzione del 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria e di impianti fotovoltaici nelle costruzioni più grandi. Viene inoltre previsto l’obbligo della predisposizione alla rete del teleriscaldamento. Con riferimento al tema della *sostenibilità ambientale* grande attenzione è posta alla riduzione del consumo di acqua potabile ed al recupero delle acque piovane per l’irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi.

**Allegato 4** - Alla normativa del RUE sono state ricondotte anche le “*Disposizioni per la tutela e la riduzione dell’Inquinamento luminoso*”.