

Nel corso degli anni si è presentata più volte la necessità di dotare i Tecnici Istruttori di circolari esplicative e di disposizioni relativamente alla corretta applicazione delle Norme Edilizie ed Urbanistiche.

Si è ritenuto che la visione di tali atti possa essere utile anche ai Professionisti esterni, qualora si imbattano in problematiche in essi trattate.

Si è proceduto quindi a una revisione delle circolari e disposizioni ancora vigenti, al fine di pubblicarne le parti contenenti le indicazioni per una giusta progettazione.

Si riportano di seguito in ordine cronologico.

Cervia, 03.12.1993

CIRCOLARE N. 8

OGGETTO: Applicazione della legge 9.1.1989 n. 13 e della legge 5.2.1992 n. 104 sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Vista la legge 9.1.1989 n. 13 e la legge 5.2.1992 n. 104 in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, si comunica che contestualmente alla presentazione delle istanze edilizie presso l'Ufficio Accettazione, il tecnico dovrà allegare la dichiarazione di conformità del progetto presentato alle disposizioni contenute nel D.M. 14.6.1989 n. 236, attuativo della legge n. 13/1989 e successive modificazioni.

Alla dichiarazione dovrà essere allegata la seguente documentazione in triplice copia:

- 1) Modello A) sui criteri generali di progettazione/art. 3- legge 13/1989);
- 2) Elaborato tecnico in scala non inferiore 1/100 contenente la visualizzazione generale dei percorsi esterni ed interni ai diversi livelli del fabbricato ed essere corredato con particolari in scala adeguata in attuazione dell'art. 1, punto 3, della legge n. 13/1989;
- 3) Relazione tecnica contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico- strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo; del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio. (art. 10- punto 2 - legge n. 13/1989).

La visualizzazione generale delle soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni di accessibilità, visitabilità e adattabilità, devono essere evidenziati e particolareggiati in un unico elaborato progettuale denominato "Tavola dimostrativa delle soluzioni per il superamento delle barriere architettoniche".

Detta tavola deve essere impostata sull'elaborato grafico di progetto dell'intervento edilizio proposto.

La visualizzazione generale dei percorsi, delle soluzioni progettuali e di tutti gli accorgimenti tecnici adottati, esterni ed interni ai diversi livelli del fabbricato, deve essere evidenziata sulla tavola con colorazione azzurra.

Tali elaborati sono parte integrante della pratica edilizia e, come tali, soggetti all'iter concessorio/autorizzatorio.

Il committente o il proprietario, a fine lavori, è tenuto a premunirsi della dichiarazione di conformità delle opere eseguite, resa sotto forma di perizia giurata o di comunicazione di asseverazione, redatta dal tecnico abilitato.

Tale dichiarazione deve essere allegata alla comunicazione di fine lavori e richiesta della certificazione di agibilità /abitabilità definitiva/parziale, all'atto della presentazione della pratica presso il Servizio Edilizia Privata.

Sono disponibili facsimile delle dichiarazioni sopra citate in distribuzione presso il Servizio Edilizia Privata.

CIRCOLARE N. 1/97

CORRETTA APPLICAZIONE DELLE N.T.A. DELLA V.G. AL P.R.G.

ART. 5.6.4.

L'art. 5.6.4., al 3° comma punto 2° recita:

Di può scendere fino a mt. 3.00, per le costruzioni con altezza inferiore a Hr 7.50 nei soli casi:

- omissis
- di edifici regolarmente costruiti entro la data di approvazione del P.R.G. previgente (20.02.1974), dove la parete risulti sprovvista di vedute e sia rispettata una distanza minima tra edifici antistanti di 6.00 mt;
- omissis.

La norma ammette per gli edifici costruiti prima del 20.02.1974 di potersi ampliare fino a mt 3.00 dal confine, purchè siano rispettate le verifiche che la stessa norma sopracitata riporta.

Per "edifici" possono intendersi anche "porzioni" degli stessi, ovvero parti degli edifici eventualmente frazionati anche in data successiva a quella sopracitata.

La facoltà che la norma fornisce agli edifici costruiti prima del 20.02.1974, di ampliarsi fino a 3.00 mt dal confine, non ne modifica il contenuto e l'applicazione della norma stessa, sia essa applicata all'edificio nella sua interezza, sia essa applicata ad una porzione dell'edificio stesso, in quanto la sagoma dell'ampliamento teorico non subirebbe comunque modifiche.

Essendo la facoltà, riferita agli edifici regolarmente costruiti entro la data sopra richiamata, non risultano essere vincolanti ai fini dell'applicazione della norma stessa le date dei frazionamenti del lotto, nel rispetto comunque dei minimi sopracitati.

Ovviamente è fatta salva la verifica dei parametri urbanistici, in caso di frazionamenti successivi, sui lotti di pertinenza originari ed attuali.

Si precisa che, la demolizione dell'edificio regolarmente costruito prima del 20.02.1974 e la costruzione di un nuovo edificio, non permette di usufruire della facoltà che la norma sopracitata riporta, in quanto prefigurerebbe una nuova situazione urbanistica del lotto preesistente.

CIRCOLARE n. 2/97

CORRETTA APPLICAZIONE DELLE N.T.A. DELLA V.G. AL P.R.G.

ART. 10 : INTERVENTI CON TRASFERIMENTO DI VOLUMI

Secondo giurisprudenza oramai consolidata, il trasferimento di volume e di superfici è ammesso anche in assenza di piani esecutivi, alle condizioni che:

1. le aree siano finitime ovvero contigue, (C.d.S. sez. V 11.04.91, nr° 530 e 19.04.91 nr°291);
2. le aree appartengano alla stessa zona omogenea, ovvero aventi la stessa destinazione urbanistica, come stabilite dalla V.G. e dalle norme relative, (rif. sopracitato);

3. l'impegno del cedente avvenga, con atto unilaterale di asservimento di natura recettizia verso la P.A. ed indirizzato alla stessa, e con la manifestata adesione al progetto;
4. atto negoziabile di trasferimento tra le parti, regolarmente registrato e trascritto all'Ufficio del Registro Immobiliare.

Il trasferimento volumetrico, non si ritiene ammissibile nelle zone omogenee E, anche tra unità poderali tra loro finitime, in quanto l'art.29 delle N.T.A. della V.G., consente la costruzione di edifici, per la residenza connessa alla conduzione del fondo o a esigenze proprie dei soggetti, riportati nell'art.29.2 delle norme stesse.

ART.5.6 DISTANZE

Il 3° comma dell'art.5.6.4, relativo alla distanza dai confini del lotto o di zona, non specifica esplicitamente come invece riporta nei commi successivi, se le pareti degli edifici prospettanti tale aree debbano essere privi di vedute, pertanto si ritiene necessario fare le seguenti precisazioni.

Per aree di proprietà pubblica o individuate a parco attrezzato per il gioco e lo sport e per aree destinate a parcheggio scoperto di uso pubblico, sono da intendersi quelle aree evidenziate nella cartografia della V.G. al P.R.G., ai sensi dell'art.31 delle N.T.A. e aventi la destinazione vincolante P ed V.

Tali aree, rientranti negli standards già esistenti, ed evidenziati come "aree destinate ad attrezzature comunali (Api)", sono di fatto aree non edificabili, ad esclusione di eventuali costruzioni monopiano a servizio delle attività sopracitate, ai sensi dell'art.6.1.10 delle N.T.A. stesse.

In riferimento a tale considerazione, si ritiene assentibile l'eventuale apertura di finestre nella parete prospettante tali aree, in quanto l'intervento non prefigura comportare danni o servitù ad alcuno.

Prot. n . 1274/pt

Cervia , li 26/4/1999

CIRCOLARE N. 7/99

OGGETTO : Disposizione di corretta applicazione dell'art 28.10.5 della N.T.A. della VG. al PRG. Vigente sulla verifica quantitativa dei parcheggi privati per la realizzazione delle piscine negli esercizi ricettivi alberghieri.

L'art 28.10.5 contiene elementi interpretativi e parametri integrativi delle norme di PRG.

In particolare il comma 3° precisa i casi in cui la realizzazione di piscine determina un aumento di superficie coperta (Sc) tale da far rientrare l'intervento tra quelli che richiedono il rispetto degli indici previsti nelle tabelle (Vd.: Rc – L-Pp).

In questi casi , in assenza di una tabella specifica per le piscine cui fare riferimento , si ritiene che la verifica debba essere eseguita in conformità della tabella dell'art 28.9 dovendosi considerare l'intervento riconducibile per analogia , all'una tantum (bonus volumetrico).

Per la realizzazione delle piscine che non rientrano nel calcolo di superficie coperta (Sc), la N.T.A non richiede la verifica della quantità di parcheggio privato previsto dalla tabella dell'art 28.9.

In questa ipotesi e' comunque necessario , e sufficiente , verificare il rispetto della quantità di parcheggio che era richiesta dalle norme vigenti al momento dell'ultimo progetto approvato , in quanto l'intervento non apporta variazioni al carico urbanistico

Per questi casi in cui vi sia assenza di una specifica norma di PRG. previgenti , si deve accertare il rispetto delle quantità minime previste dall'art 41 sexies della L17.08.1942, n 1150 modificata ed integrata dalla Legge Ponte 06.08.1967, n 765 (metri quadrati 5 per ogni 100 metri cubi di costruzione).

Prot. 20524

Cervia, lì 28.06.1999

OGGETTO: Determina dell'importo di polizza di fidejussione in favore del Comune di Cervia a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con atto d'obbligo a favore del medesimo Comune, relativo all'installazione dei chioschi per la produzione e vendita di piadina romagnola.

SI DISPONE

di determinare l'importo della polizza fidejussoria in 2582,28 euro (L. 5.000.000) per ogni chiosco da autorizzare. Tale somma è da rivedersi annualmente secondo l'indice ISTAT.

Prot. 32009

Cervia, lì 30.09.1999

OGGETTO: Disposizione di corretta applicazione dell'art. 29 delle N.T.A. del P.R.G. vigente sulla reale consistenza fondiaria delle aree produttive agricole (E).

L'art. 29 regola l'edificabilità delle zone agricole (E) con particolare riferimento alla consistenza fondiaria della superficie minima dell'area fondiaria.

La consistenza fondiaria in proprietà, catastalmente certificata, a volte non coincide con quella reale influenzando in modo determinante sulla scelta dei parametri urbanistici da osservare negli interventi edificatori e quantificati nel medesimo art. 29.

Queste differenziazioni fondiarie tra area catastale ed area reale, sono soggette a rettifica da parte dell'Ufficio Tecnico Erariale competente, solo quando superiori al margine di tolleranza previsto nella misura di 1/20 (5%) dell'area catastale di riferimento.

Per quanto sopra, nei casi in cui la minore o maggiore superficie fondiaria rilevata risulti inferiore del 5% di quella catastalmente documentata, si deve ritenere probatoria la reale consistenza fondiaria, mediante certificazione di perizia giurata, sottoscritta da tecnico professionista abilitato.

Prot. 164/pt

Cervia, lì 02.02.2000

OGGETTO: Disposizione relativa agli interventi edilizi per la sostituzione delle coperture sulle tettoie oggetto di pratiche di condono chiuse con tipologie di abuso 1-2-3

SI DISPONE

di assentire la sostituzione delle coperture sulle tettoie oggetto di pratiche di condono chiuse con tipologia di abuso 1 – 2 – 3, con materiale di tipo rigido quali pannelli

prefabbricati leggeri con esclusione di strutture in laterocemento e di manti di copertura di coppi e tegole.

Prot. n° 60/pt

Cervia lì 03.04.2002

OGGETTO: Interpretazione art. 78 (parcheggi privati nelle costruzioni) del Regolamento Edilizio Comunale.

Il regolamento edilizio all'art. 78, comma 4° prevede che "in applicazione della legislazione in vigore e nei limiti e con le modalità in essa contenuti, i proprietari di costruzioni esistenti non oggetto di tutela ai sensi di legge e delle norme di PRG vigente, possono allestire nel sottosuolo delle stesse, ovvero nei locali siti al piano terreno o ricadenti nell'ambito della loro area di pertinenza Ad (area di pertinenza diretta) ed eventualmente Ai (area di pertinenza indiretta) come definite dagli artt. 5.4.1 e 5.4.2 della NTA del PRG vigente, parcheggi da destinare al servizio delle singole unità immobiliari purchè siano asservite alle medesime unità immobiliari con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto pubblico da trascriversi a cura dei proprietari".

Si deve ritenere che non si ravvisa la necessità di asservire i posti auto alle unità immobiliari qualora, pur trattandosi di intervento di ristrutturazione, i parcheggi vengano comunque reperiti in altro fabbricato di nuova costruzione da realizzarsi all'interno del perimetro dell'area, delimitante il lotto di intervento o in altro fabbricato esistente riconvertito. In tal caso è sufficiente al fine del rispetto della normativa richiamata che dal grafico delle tavole di progetto risulti chiaramente che l'intervento preveda un numero di posti auto pari alle unità immobiliari da realizzare. La raffigurazione della numerazione del posto auto in relazione delle unità immobiliari nelle tavole approvate ed allegate all'atto concessorio costituisce asseverazione degli stessi nel rispetto della normativa vigente.

Pertanto, l'atto pubblico di asservimento è obbligatorio qualora il progetto preveda il reperimento dei parcheggi in un lotto diverso urbanisticamente distinto da quello ove sono le unità immobiliari.

Prot. n° 37

Cervia lì 20.02.2002

OGGETTO: Interpretazione e natura giuridica dei parametri: distanza dai confini e distanza tra fabbricati.

Il confine delimita ed individua quella che è area dei lotti in merito all'accertamento della proprietà. La normativa, infatti, nel richiedere, ai fini del calcolo della distanza minima da rispettare per costruire, il **confine di proprietà**, introduce **un parametro edilizio** di carattere meramente integrativo delle disposizioni del Codice Civile. In particolare, mira a ripartire in modo equo il distacco tra i proprietari dei fondi confinanti, senza creare divergenze o vantaggi a carico di uno e a scapito dell'altro. La finalità è pertanto quella di garantire la proprietà privata.

Al contrario la **distanza minima fra gli edifici** è **un parametro ai fini urbanistici** con valenza pubblicistica, in quanto legata al rispetto dell'assetto urbanistico di una certa zona o all'ornato pubblico. La disciplina di interesse generale vuole evitare che l'attività costruttiva si svolga senza decoro edilizio, senza rispetto delle norme di igiene e della salubrità, criteri indispensabili per l'ordinario sviluppo del

territorio. Per tali ragioni la L. n .1150/1942 art. 41 quinquies impone ai Comuni l'osservanza di limiti inderogabili tra i quali elenca la distanza tra fabbricati ma non quella tra confini la cui violazione comporta la sanzione della rimessa in pristino.

La natura privatistica e quella pubblicistica dei due termini di valutazione sopra riportati è rinvenibile anche dal fatto che qualora il Regolamento edilizio e le norme tecniche edilizie non dettassero i parametri minimi da rispettare nella distanza dal confine di proprietà si applicherebbe la disposizione del Codice Civile, mentre al contrario l'applicazione delle limitazioni disposte in materia di distanze tra costruzioni trovano esplicita previsione di inderogabilità nell'art. 41 quinquies della legge 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni.

In sostanza il distacco tra edifici assume una valenza di carattere urbanistico e deve essere tutelata dalla Pubblica Amministrazione mentre il distacco dai confini assume una valenza civilistica e di tutela della proprietà.

Ciò comporta che nell'ipotesi in cui la proprietà dei lotti si unifichi in un'unica persona, sotto l'aspetto giuridico, viene meno quell'interesse primario al rispetto delle distanze dai confini, e può solo su richiesta dello stesso soggetto non essere valutato come parametro edilizio, senza la necessità di dover sotto l'aspetto urbanistico unificare i due lotti che possono in tal modo essere mantenuti come tali.

Nell'ipotesi di una successiva alienazione separata dei lotti dopo l'edificazione l'ufficio in sede di istruttoria dovrà di nuovo applicare la regola della distanza dai confini considerando comunque legittimo quanto già realizzato ed esistente sui lotti.

Prot. n° 100

Cervia lì 06.06.2002

OGGETTO: Interpretazione e chiarimenti in merito all'interpretazione dell'art. 63 lettera d3) (climatizzazione) delle N.T.A. della Variante al Centro Storico.

Si ritiene che sia acconsentito, dietro presentazione di regolare pratica edilizia, posizionare apparecchi di climatizzazione nei cortili interni e nelle corti interne degli edifici stessi che stante l'art. 64 della N.T.A. della Variante Specifica al Centro Storico sono da ricondurre agli "elementi di dettaglio interni".

Inoltre, accogliendo le indicazioni espresse in un parere del 1996 dalla Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici di Ravenna per una pratica di pari oggetto, si dovrà riportare la seguente precisazione: "l'elemento refrigerante sia di colore analogo alla parete o all'infisso ove viene collocato, al fine di ridurre al minimo l'impatto con l'ambiente circostante".

Prot. n° 199/pt

Cervia lì 31.10.2002

OGGETTO: Interpretazione parcheggi privati degli alberghi nelle aree Dc1.

Qualora il lotto di riferimento sia carente, si ritiene ammissibile reperire posti auto in altra area adiacente a destinazione di piano "residenziale" e/o "Dc1", a condizione che i posti siano vincolati con atto di asservimento, trascritto e registrato alla conservatoria, che crei un vincolo tra il posto auto e il fabbricato tale da renderla giuridicamente appartenente all'immobile di riferimento.

OGGETTO: Chiarimenti in merito:

- 1. possibilità di cambi di destinazione d'uso all'interno delle aree produttive De 6**
- 2. l'inserimento dell'attività di "artigianato di servizio" nell'ambito dei Gruppi funzionali II e III.**

Con la presente nota si intende specificare e fare chiarezza su alcune riserve che sono state avanzate in merito all'interpretazione delle norme del PRG, di cui in oggetto, e di seguito riportate.

1. La norma prevista per le zone De6 è stata redatta coerentemente con le finalità del PTPR, relativamente alla consistenza fisica degli edifici, che consente interventi fino alla ristrutturazione edilizia anche con ricomposizione dei volumi. Tale categoria ammette anche il cambio di destinazione d'uso, pur se all'articolo stesso non è stata però associata una specifica tabella in quanto gli interventi consenti dovevano mantenere invariati tutti gli indici urbanistico-edilizi esistenti. Si ritiene in ogni caso che, nell'ambito delle zonizzazioni D produttive cui le aree in oggetto comunque appartengono, queste possano - per analogia di usi prevalenti - essere associate alle destinazioni previste per le aree produttive turistiche Dc1 (in cui le zone in parola erano per altro comprese in sede di adozione del PRG vigente).

Pertanto si può, per i cambi di destinazione d'uso, fare riferimento alla tabella dell'art. 27.2.1 ed è quindi possibile, negli interventi di ristrutturazione edilizia, effettuare il cambio di destinazione d'uso attuando i Gruppi funzionali della suddetta tabella ad esclusione del Gf IIIf.

2. Facendo riferimento alle elencazioni dei Gf contenuti nella norma, l'artigianato di servizio" è in via principale un'attività secondaria e come tale compresa prioritariamente nel Gf II.

La stessa è identificabile nel Gf IIb che nella definizione "senza limitazione di slp" comprende qualsiasi superficie senza alcun vincolo.

Ai Gruppi funzionali IIa e IIIa è stata data una limitazione di superficie per consentire il loro inserimento in contesti diversi da quello prevalentemente produttivo artigianale-industriale (quale, ad esempio, quello residenziale), dove si è voluto limitare il loro l'impatto anche prevedendo una maggior quota di parcheggio privato da realizzare.

In definitiva negli ambiti delle aree industriali-artigianali Dc7 e De4 l'artigianato di servizio (così come quello produttivo) è sempre ricompreso nel Gf IIb, mentre negli altri contesti (residenziale, produttivo turistico, ecc.) mantiene la distinzione tra Gf IIIa e Gf IIa, con conseguente applicazione dei relativi parametri.