

Comune di Galliate (Novara)

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 29 07 2021. Modifiche al Regolamento Edilizio.

SU PROPOSTA DELL'ASSESSORE ALLA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE,
RIQUALIFICAZIONE URBANA, GRANDI OPERE E INFRASTRUTTURE, CORRADO
FRUGERI

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 28.06.2018, esecutiva in data 05.08.2018, pubblicata per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 30 in data 26.07.2018, è stato approvato il "Regolamento Edilizio Comunale" sulla base del Regolamento Edilizio Tipo approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 28 novembre 2017, n. 247 - 45856;
- con successiva delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 29.09.2020 sono state apportate modifiche al Regolamento Edilizio;

Visti:

- il D.Lgs. n. 73 del 14.07.2020, avente per oggetto: "Attuazione della direttiva (UE) 2018/2002 che modifica la direttiva 2012.27.UE sull'efficienza energetica", di modifica del D.Lgs. n. 102 del 4.07.2014;
- il D.Lgs. n. 48 del 10.06.2020, avente per oggetto: "Attuazione della direttiva (UE) 2018/2002 che modifica la direttiva 2012.27.UE sull'efficienza energetica", di modifica del D.Lgs. n. 192 del 19.08.2005;

Ravvisata l'opportunità, dal parte dell'Amministrazione Comunale, di procedere ad una ulteriore modifica dell'attuale Regolamento Edilizio in modo da recepire la normativa sull'efficienza energetica;

Preso atto delle modifiche agli articoli proposte dal Settore Programmazione Territoriale;

Sentita la Commissione Consiliare permanente per l'esame delle norme regolamentari dell'Ente nella seduta tenutasi in data 15.07.2021, ai sensi dell'art. 4 del Regolamento per la nomina ed il funzionamento della stessa, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 27.03.2003, esecutiva in data 03.05.2003 e modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 30.10.2018;

Richiamato il testo regolamentare elaborato, modificato ed integrato dal Settore Programmazione Territoriale, che recepisce quanto osservato dalla Commissione sopra richiamata;

Atteso quindi che le modifiche da apportare al Regolamento Edilizio comunale risultano essere:

- a. modifica dell'articolo 73** "Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al confort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o climaalteranti,

alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo”. Il comma 7) “*La posa del sistema di isolamento termico (cappotto) su suolo pubblico non è consentito*” è abrogato;

b. modifica dell'articolo 107 “Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali”. Nel comma 3) dopo le parole “*sono ammesse sporgenze per*” si inserisce la frase: “*la coibentazione ai fini del rispetto delle norme di contenimento energetico,*”. Dopo il comma 3) si inserisce il comma 3) bis “*Per la coibentazione, ai fini del rispetto delle norme di contenimento energetico, valgono le seguenti prescrizioni:*”

a. *gli isolamenti termici hanno uno spessore fisso di cm. 10;*

b. *al piano terra, eventuali elementi decorativi, cornici, zoccolature inferrate e serramenti sono contenuti nei 10 cm di sporgenza rispetto al filo di fabbricazione;*

c. *è garantita la dimensione minima prevista dal Codice della Strada per strade e marciapiedi;*

d. *è verificata la dimensione minima per consentire la realizzazione dell'isolamento su ambo i lati della strada;*

e. *il cappotto è realizzato sull'intera facciata. E' possibile realizzare il cappotto a partire da un'altezza superiore rispetto al piano strada, che verrà indicata dal Comando Polizia Locale, esclusivamente nei casi in cui non sia possibile garantire la dimensione minima prevista dal Codice della Strada per strade e marciapiedi, non sia possibile garantire la dimensione minima per consentire la realizzazione dell'isolamento su ambo i lati della strada o in presenza, al piano terra, di locali con funzioni non residenziali;*

f. *è verificata la dimensione minima prevista per strade e marciapiedi dal Codice della Strada tramite richiesta di parere al Comando Polizia Locale;*

g. *per quanto attiene all'eventuale occupazione di spazio pubblico, la realizzazione di un cappotto termico aggettante sullo stesso assume una rilevanza limitata in relazione allo spazio di soprasuolo occupato da tali opere e si ritiene, pertanto, ragionevole stabilire che la stessa avvenga a titolo gratuito, anche in relazione all'interesse all'incentivazione dell'efficienza energetica degli edifici;*

h. *per la realizzazione dei cappotti non è necessario inoltrare istanza di occupazione suolo pubblico al Comando Polizia Municipale.”*

Il comma 6) “*Le eventuali sporgenze dal filo di fabbricazione prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico dovute alla realizzazione di cappotti termici non sono consentite*” è abrogato;

c. modifica dell'articolo 108 “Allineamenti”. Secondo capoverso. La frase “*Nel caso di intervento di riqualificazione energetica dell'involucro su edificio esistente, mediante applicazione di cappotto esterno, non è possibile intervenire modificando l'allineamento rispetto al fronte esistente*” è soppressa;

Visto il D. Lgs. 267.2000 e s.m.i. “Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali”;

Preso atto del parere di regolarità tecnica espresso, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 dal Responsabile del servizio interessato;

Dato atto che si è ritenuto di non acquisire il parere di cui all'art. 49 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267, del Responsabile di Ragioneria, poiché il presente atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Visto l'art. 42 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267;

Dato atto che, dichiarata aperta la discussione, sono intervenuti i sotto indicati componenti il Consiglio: Zuin;

Con votazione espressa per alzata di mano e voti favorevoli n. 14, su n. 14 presenti e n. 14 votanti, esito dichiarato dal Presidente;

DELIBERA

- 1) di confermare la suesposta narrativa e di richiamarla a far parte del presente dispositivo;
- 2) di approvare le seguenti modifiche al Regolamento Edilizio Comunale:

a. **modifica dell'articolo 73** “Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al confort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o climaalteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo”.

Il comma 7) “*La posa del sistema di isolamento termico (cappotto) su suolo pubblico non è consentito*” è abrogato;

b. **modifica dell'articolo 107** “Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali”. Nel comma 3) dopo le parole “*sono ammesse sporgenze per*” si inserisce la frase: “*la coibentazione ai fini del rispetto delle norme di contenimento energetico,*”. Dopo il comma 3) si inserisce il comma 3) bis “*Per la coibentazione, ai fini del rispetto delle norme di contenimento energetico, valgono le seguenti prescrizioni:*”

- a. *gli isolamenti termici hanno uno spessore fisso di cm. 10;*
- b. *al piano terra, eventuali elementi decorativi, cornici, zoccolature inferriate e serramenti sono contenuti nei 10 cm di sporgenza rispetto al filo di fabbricazione;*
- c. *è garantita la dimensione minima prevista dal Codice della Strada per strade e marciapiedi;*
- d. *è verificata la dimensione minima per consentire la realizzazione dell'isolamento su ambo i lati della strada;*
- e. *il cappotto è realizzato sull'intera facciata. E' possibile realizzare il cappotto a partire da un'altezza superiore rispetto al piano strada, che verrà indicata dal Comando Polizia Locale, esclusivamente nei casi in cui non sia possibile garantire la dimensione minima prevista dal Codice della Strada per strade e marciapiedi, o non sia possibile garantire la dimensione minima per consentire la realizzazione dell'isolamento su ambo i lati della strada o in presenza, al piano terra, di locali con funzioni non residenziali;*
- f. *è verificata la dimensione minima prevista per strade e marciapiedi dal Codice della Strada tramite richiesta di parere al Comando Polizia Locale;*
- g. *per quanto attiene all'eventuale occupazione di spazio pubblico, la realizzazione di un cappotto termico aggettante sullo stesso assume una rilevanza limitata in relazione allo spazio di soprasuolo occupato da tali opere e si ritiene, pertanto, ragionevole stabilire che la stessa avvenga a titolo gratuito, anche in relazione all'interesse all'incentivazione dell'efficienza energetica degli edifici;*
- h. *per la realizzazione dei cappotti non è necessario inoltrare istanza di occupazione suolo pubblico al Comando Polizia Municipale.”*

Il comma 6) *“Le eventuali sporgenze dal filo di fabbricazione prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico dovute alla realizzazione di cappotti termici non sono consentite”* è abrogato;

c. modifica dell'articolo 108 *“Allineamenti”*.

Secondo capoverso. La frase *“Nel caso di intervento di riqualificazione energetica dell'involucro su edificio esistente, mediante applicazione di cappotto esterno, non è possibile intervenire modificando l'allineamento rispetto al fronte esistente”* è soppressa;

- 3) di recepire le precisazioni sulla estensione della portata della presente deliberazione anche a tutti gli altri atti e / o normative comunali che non è possibile elencare con sicurezza in modo esaustivo, precisando che, anche se non esplicitamente elencati ed individuati, i relativi riferimenti sono da intendersi aggiornati;
- 4) di prendere atto del parere della Commissione Consiliare permanente per l'esame delle norme regolamentari dell'Ente nella seduta tenutasi in data 15.07.2021, ai sensi dell'art. 4 del Regolamento per la nomina ed il funzionamento della stessa, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 27.03.2003, esecutiva in data 03.05.2003 e modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 30.10.2018;
- 5) di dichiarare che le presenti modifiche al Regolamento Edilizio sono conformi al Regolamento Edilizio Tipo regionale approvato con D.C.R. n. 247-45856 del 28 novembre 2017;
- 6) di dare atto che la presente Deliberazione, divenuta esecutiva ai sensi di legge, assumerà efficacia con la pubblicazione per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione, ai sensi dell'art. 3, commi 3 e 10, della L.R. 8 luglio 1999, n. 19 e s.m.i.;

Successivamente;

Visto l'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267;

Con votazione espressa per alzata di mano e voti favorevoli n. 14, su n. 14 presenti e n. 14 votanti, esito dichiarato dal Presidente;

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Articolo 73 Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al confort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o climaalteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo.

1. Se il terreno da edificare è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e debbono essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti.
2. In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione di intercapedini.
3. I pavimenti non devono appoggiare direttamente sul terreno e l'edificio deve essere isolato dal suolo mediante vespaio di altezza non inferiore a 0,30 m, ventilato tramite condotti sfocianti in bocchette di aereazione.
4. Il pavimento del piano terreno non deve essere, di norma, situato ad una quota inferiore rispetto al piano dell'area esterna alla soglia di accesso.
5. Possono essere ammesse, su conforme parere del Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente in materia ovvero su asseverazione del progettista, soluzioni tecniche diverse da quelle disciplinate nei commi 3 e 4 del presente articolo, atte a conseguire i medesimi risultati circa la protezione dall'umidità e dalle infiltrazioni di acqua, soprattutto nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.
6. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve sempre essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.
7. ~~La posa del sistema di isolamento termico (cappotto) su suolo pubblico non è consentito.~~

Articolo 107 Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

1. Parapetti e ringhiere devono essere posizionati laddove sussista pericolo di caduta da uno spazio praticabile, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo. I manufatti di cui sopra devono:
 - a. avere altezza non inferiore a 1,10 m e non superiore a 2,00 m;
 - b. presentare notevole resistenza agli urti ed alla spinta in conformità alle vigenti leggi in materia;non devono:
 - a. essere scalabili;
 - b. presentare aperture o interspazi di larghezza libera superiore a 0,10 m.
2. Per la realizzazione di parapetti e ringhiere negli edifici compresi nei tessuti della Città storica e, per quanto assimilabili, in quelli della Città consolidata, nonché per gli edifici di pregio, di valore documentario e di valore ambientale, sono richiamate le norme del comma 6.4 dell'art. 106. Il vetro è ammesso solo in presenza di requisiti di resistenza e di non frammentazione agli urti, debitamente certificati.
3. Dal filo di fabbricazione delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammesse sporgenze per **la coibentazione ai fini del rispetto delle norme di contenimento energetico**, elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, pensiline, balconi, tende ed altri corpi aggettanti; i "bow-window", le verande e gli elementi portanti verticali in risalto costituiscono filo di fabbricazione.
3. bis **Per la coibentazione, ai fini del rispetto delle norme di contenimento energetico, valgono le seguenti prescrizioni:**
 - a. **gli isolamenti termici hanno uno spessore fisso di cm. 10;**

- b. al piano terra, eventuali elementi decorativi, cornici, zocolature inferriate e serramenti sono contenuti nei 10 cm di sporgenza rispetto al filo di fabbricazione;
 - c. è garantita la dimensione minima prevista dal Codice della Strada per strade e marciapiedi;
 - d. è verificata la dimensione minima per consentire la realizzazione dell'isolamento su ambo i lati della strada;
 - e. il cappotto è realizzato sull'intera facciata. E' possibile realizzare il cappotto a partire da un'altezza superiore rispetto al piano strada, che verrà indicata dal Comando Polizia Locale, esclusivamente nei casi in cui non sia possibile garantire la dimensione minima prevista dal Codice della Strada per strade e marciapiedi, non sia possibile garantire la dimensione minima per consentire la realizzazione dell'isolamento su ambo i lati della strada o in presenza, al piano terra, di locali con funzioni non residenziali;
 - f. è verificata la dimensione minima prevista per strade e marciapiedi dal Codice della Strada tramite richiesta di parere al Comando Polizia Locale;
 - g. per quanto attiene all'eventuale occupazione di spazio pubblico, la realizzazione di un cappotto termico aggettante sullo stesso assume una rilevanza limitata in relazione allo spazio di soprasuolo occupato da tali opere e si ritiene, pertanto, ragionevole stabilire che la stessa avvenga a titolo gratuito, anche in relazione all'interesse all'incentivazione dell'efficienza energetica degli edifici;
 - h. per la realizzazione dei cappotti non è necessario inoltrare istanza di occupazione suolo pubblico al Comando Polizia Municipale.”
4. Ove non escluse o limitate dall'applicazione delle vigenti leggi e dei loro regolamenti di attuazione, sono ammesse le seguenti sporgenze massime:
- a. 1/10 della larghezza della sede stradale, con un massimo di 1,20 m per balconi e pensiline che devono comunque essere posti ad una altezza non inferiore a 4,50 m dal piano stradale;
 - b. 1,50 m per tende parasole che debbono essere contenute entro 30 cm. dal bordo interno dell'area pedonale (marciapiede o delimitazione), e devono avere il bordo inferiore ad una altezza minima di 2,20 m dal piano medio del marciapiede medesimo o del suolo in analogia agli schemi dimensionali e tipologici stabiliti nella scheda A8 di cui all'art. 106;
 - c. 0,10 m per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di 2,50 m.
5. Il comune può vietare la collocazione di tende parasole aggettanti su aree pubbliche per motivi di inserimento ambientale e decoro urbano.
6. ~~Le eventuali sporgenze dal filo di fabbricazione prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico dovute alla realizzazione di cappotti termici non sono consentite.~~

Articolo 108 Allineamenti.

L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è quello riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto ad una cortina più avanzata.

~~Nel caso di intervento di riqualificazione energetica dell'involucro su edificio esistente, mediante applicazione di cappotto esterno, non è possibile intervenire modificando l'allineamento rispetto al fronte esistente.~~

ARTICOLI MODIFICATI

Articolo 73 Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al confort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o climaalteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo.

1. Se il terreno da edificare è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e debbono essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti.
2. In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione di intercapedini.
3. I pavimenti non devono appoggiare direttamente sul terreno e l'edificio deve essere isolato dal suolo mediante vespaio di altezza non inferiore a 0,30 m, ventilato tramite condotti sfocianti in bocchette di aereazione.
4. Il pavimento del piano terreno non deve essere, di norma, situato ad una quota inferiore rispetto al piano dell'area esterna alla soglia di accesso.
5. Possono essere ammesse, su conforme parere del Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente in materia ovvero su asseverazione del progettista, soluzioni tecniche diverse da quelle disciplinate nei commi 3 e 4 del presente articolo, atte a conseguire i medesimi risultati circa la protezione dall'umidità e dalle infiltrazioni di acqua, soprattutto nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.
6. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve sempre essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

Articolo 107 Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

1. Parapetti e ringhiere devono essere posizionati laddove sussista pericolo di caduta da uno spazio praticabile, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo. I manufatti di cui sopra devono:
 - a. avere altezza non inferiore a 1,10 m e non superiore a 2,00 m;
 - b. presentare notevole resistenza agli urti ed alla spinta in conformità alle vigenti leggi in materia;non devono:
 - a. essere scalabili;
 - b. presentare aperture o interspazi di larghezza libera superiore a 0,10 m.
2. Per la realizzazione di parapetti e ringhiere negli edifici compresi nei tessuti della Città storica e, per quanto assimilabili, in quelli della Città consolidata, nonché per gli edifici di pregio, di valore documentario e di valore ambientale, sono richiamate le norme del comma 6.4 dell'art. 106. Il vetro è ammesso solo in presenza di requisiti di resistenza e di non frammentazione agli urti, debitamente certificati.
3. Dal filo di fabbricazione delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammesse sporgenze per la coibentazione ai fini del rispetto delle norme di contenimento energetico, elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, pensiline, balconi, tende ed altri corpi aggettanti; i "bow-window", le verande e gli elementi portanti verticali in risalto costituiscono filo di fabbricazione.

3. bis Per la coibentazione, ai fini del rispetto delle norme di contenimento energetico, valgono le seguenti prescrizioni:

- a. gli isolamenti termici hanno uno spessore fisso di cm. 10;
- b. al piano terra, eventuali elementi decorativi, cornici, zoccolature inferriate e serramenti sono contenuti nei 10 cm di sporgenza rispetto al filo di fabbricazione;
- c. è garantita la dimensione minima prevista dal Codice della Strada per strade e marciapiedi;
- d. è verificata la dimensione minima per consentire la realizzazione dell'isolamento su ambo i lati della strada;
- e. il cappotto è realizzato sull'intera facciata. E' possibile realizzare il cappotto a partire da un'altezza superiore rispetto al piano strada, che verrà indicata dal Comando Polizia Locale, esclusivamente nei casi in cui non sia possibile garantire la dimensione minima prevista dal Codice della Strada per strade e marciapiedi, non sia possibile garantire la dimensione minima per consentire la realizzazione dell'isolamento su ambo i lati della strada o in presenza, al piano terra, di locali con funzioni non residenziali;
- f. è verificata la dimensione minima prevista per strade e marciapiedi dal Codice della Strada tramite richiesta di parere al Comando Polizia Locale;
- g. per quanto attiene all'eventuale occupazione di spazio pubblico, la realizzazione di un cappotto termico aggettante sullo stesso assume una rilevanza limitata in relazione allo spazio di soprasuolo occupato da tali opere e si ritiene, pertanto, ragionevole stabilire che la stessa avvenga a titolo gratuito, anche in relazione all'interesse all'incentivazione dell'efficienza energetica degli edifici;
- h. per la realizzazione dei cappotti non è necessario inoltrare istanza di occupazione suolo pubblico al Comando Polizia Municipale.”

4. Ove non escluse o limitate dall'applicazione delle vigenti leggi e dei loro regolamenti di attuazione, sono ammesse le seguenti sporgenze massime:

- a. 1/10 della larghezza della sede stradale, con un massimo di 1,20 m per balconi e pensiline che devono comunque essere posti ad una altezza non inferiore a 4,50 m dal piano stradale;
- b. 1,50 m per tende parasole che debbono essere contenute entro 30 cm. dal bordo interno dell'area pedonale (marciapiede o delimitazione), e devono avere il bordo inferiore ad una altezza minima di 2,20 m dal piano medio del marciapiede medesimo o del suolo in analogia agli schemi dimensionali e tipologici stabiliti nella scheda A8 di cui all'art. 106;
- c. 0,10 m per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di 2,50 m.

5. Il comune può vietare la collocazione di tende parasole aggettanti su aree pubbliche per motivi di inserimento ambientale e decoro urbano.

Articolo 108 Allineamenti.

L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è quello riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto ad una cortina più avanzata.