

Quesiti sull'interpretazione della legge regionale 49/2009 così come modificata ed integrata dalla legge regionale 4/2001

Facendo seguito agli incontri avvenuti con i Rappresentanti dei Comuni di Imperia e Sanremo, con i Funzionari dell'Amministrazione provinciale di Imperia, gli ordini degli Architetti P.P.C. e degli Ingegneri della provincia di Imperia, formuliamo i seguenti quesiti interpretativi proponendo anche alcune soluzioni interpretative cui sarebbe opportuno che l'Ufficio regionale preposto desse risposta univoca, anche attraverso gli atti amministrativi ritenuti più necessari:

1) - Un magazzino autonomo incongruo posto in zona agricola può essere demolito (art.7 comma 1) e ricostruito in situ in uno o più edifici per la totalità del volume con destinazione residenziale?

2) - Un magazzino autonomo incongruo posto in zona agricola può essere demolito (art.7 comma 2) e delocalizzato con atterraggio delle volumetrie in zona agricola senza il corrispondente lotto di pertinenza agricolo previsto dalle norme dello S.U.G. vigente?

3) - Un magazzino autonomo incongruo posto in zona agricola può essere demolito (art.7 comma 2) e delocalizzato con atterraggio delle volumetrie in zona edificabile in altra parte del territorio, intendendo per edificabile un'area in cui sia prevista la possibilità di nuova volumetria e/o almeno di demolizione e ricostruzione di volumi esistenti ?

4) Nel caso in cui si voglia utilizzare i premi volumetrici di cui all'art.3 e successivi, per l'affrancamento di superfici realizzate con altra destinazione (art.3 comma 1bis) in edifici di tipo agricolo (magazzini, depositi, ecc.), qualora la volumetria lo consenta, può essere recuperata la totalità della superficie oppure una porzione deve mantenere la destinazione a magazzino per rispettare la tipologia agricola del fabbricato?

Le altezze interne di tali superfici devono rispettare l'altezza di mt. 2,70 ovvero possono essere recuperate anche superfici con altezze inferiori?

5) La deroga al piano regolatore per quanto riguarda la distanza dal confine determina una possibile riduzione o a confine o ai mt. 1,50 sanciti dal codice civile?

L'applicazione della deroga non potrebbe portare a creare una limitazione dell'insediabilità del terreno confinante?

6) - La deroga delle distanze si applica anche nel caso di distanze dalle strade interne al centro abitato ove il C.di S. rimanda espressamente alle norme dello S.U.G.?

7) - L'art. 6 comma 3 lettera a), richiamato anche dall'art. 7 comma 1, si differenzia da quanto riportato al comma 2 dell'art. 3 che recita: "... fermo restando il rispetto delle distanze dai fabbricati ivi previsti ..." indicando solamente "... fatto salvo il rispetto delle distanze dai fabbricati ivi previsti..." è da intendere come : "la demolizione e ricostruzione, qualora il S.U.G. ne preveda la possibilità, può limitarsi anche a ricostruire nell'involuppo dell'esistente?"

8) - In una sostituzione edilizia eseguita ai sensi dell'art 7 L.R. 49/2009 con contestuale variante allo strumento urbanistico comunale, considerato che prerequisito per l'ammissibilità è il raggiungimento di una riqualificazione urbanistica ed ambientale e che in sede di approvazione della variante urbanistica dovranno essere individuate, oltre le funzioni insediabili, anche le condizioni per il rilascio del titolo (chiarimento in seconda stesura (L.R. 4/2011): "parametri diversi da quello dell'incremento volumetrico), é ammissibile che, valutate le caratteristiche del sito, degli immobili coinvolti e l'assetto generale raggiunto ad intervento concluso, siano concesse deroghe alla distanza dei 10 m tra pareti finestrate?

Faccio presente che, a seguito di numerose sentenze, è prassi corrente di numerose amministrazioni comunali e della stesa provincia far rispettare la distanza minima di 10 m tra pareti finestrate anche nelle zone A, in quanto le stesse sentenze hanno chiarito che detta disposizione appartiene più alla sfera igienico sanitaria che a quella urbanistica e pertanto deve essere applicata su tutto il territorio, comprese le zone A.

Tuttavia evidenzio che gli artt. 6 e 7 della L.R. 49 prefigurano un progetto dotato di tutti gli elaborati idonei a prefigurare l'esito dell'intervento proposto (planivolumetrico, convenzione, etc) e che pertanto è ipotizzabile l'assimilazione ad un SUA, caso in cui sia lo stesso decreto del '68 ammette deroghe alla distanza dei 10 m, sia la L.R. 16/2008 ribadisce la possibilità di fissare distanze inferiori.

9) - Nel caso in cui esista un edificio con destinazione diversa dalla residenza posto in area classificata dal PRG "f" servizio di zona con vincolo decaduto posto all'interno di una zona "A" che ovviamente ammette, tra le destinazioni consentite nella zona, la residenza, considerato che l'edificio è da considerarsi incongruo per accertata criticità statico-strutturale, su tale edificio può essere applicato l'art. 7 comma 1 per la demolizione e ricostruzioni in sito, atteso che il progettato intervento rispetti le prescrizioni di P.T.C.P., rispetti le distanze di mt. 10 dai fabbricati circostanti, rispetti le norme antisismiche e in materia di rendimento energetico e sia dotato di parcheggi pertinenziali sufficienti; derogando alla disciplina di P.R.G. relativamente alla previsione di area a servizi.

10) - Il calcolo della volumetria del fabbricato ai sensi della lettera "f" del comma 2 dell'art. 2

Si riportano di seguito alcune considerazioni sul calcolo della volumetria ed alcune proposte di applicazione nei particolari casi.

Art. 2 - comma 1.f) - Definizione di volumetria esistente

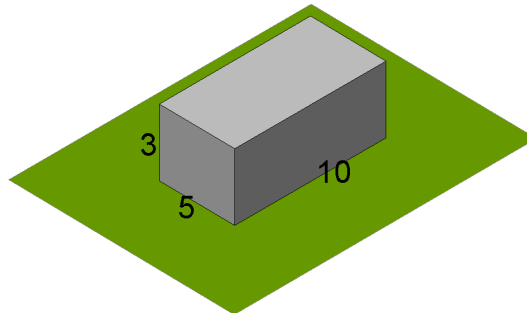
E' l'ingombro geometrico della costruzione calcolato con il metodo dell'altezza media ponderale dei fronti fuori terra.

Si formulano le seguenti osservazioni.

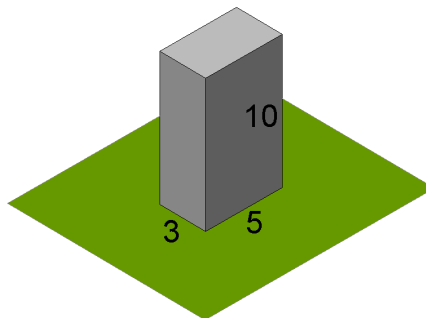
A Coincidenza con il volume geometrico in caso di regolarità

L'ingombro geometrico coincide con il volume geometrico nel caso di edifici regolari completamente fuori terra e con copertura piana.

Esemplificazione numerica:



$S_s = \text{Superficie spiccato} = \dots\dots\dots 5 \times 10 = 50 \text{ m}^2$
 $P_s = \text{Perimetro spiccato} = \dots\dots\dots (5+10) \times 2 = 30 \text{ m}$
 $S_f = \text{Superficie fronti} = \dots\dots\dots (10 \times 3 + 5 \times 3) \times 2 = 90 \text{ m}^2$
 $H_{mp} = \text{Altezza media ponderale} = S_f / P_s = \dots\dots\dots 90 / 30 = 3 \text{ m}$
 $I_g = \text{Ingombro geometrico} = S_s \times H_{mp} = \dots\dots\dots 50 \times 3 = 150 \text{ m}^3$
 $V_g = \text{Volume geometrico} = \dots\dots\dots 5 \times 10 \times 3 = 150 \text{ m}^3$

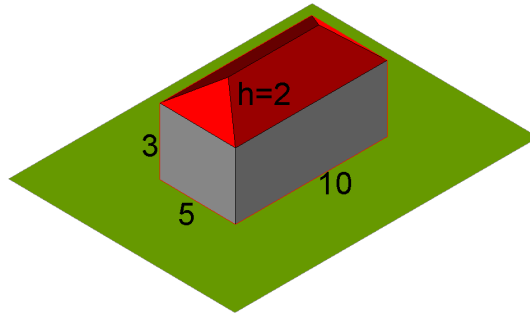


$S_s = \text{Superficie spiccato} = \dots\dots\dots 3 \times 5 = 15 \text{ m}^2$
 $P_s = \text{Perimetro spiccato} = \dots\dots\dots (3+5) \times 2 = 16 \text{ m}$

$S_f = \text{Superficie fronti} = \dots\dots\dots (3 \times 10 + 5 \times 10) \times 2 = 160 \text{ m}^2$
 $H_{mp} = \text{Altezza media ponderale} = S_f / P_s = \dots\dots\dots 160 / 16 = 10 \text{ m}$
 $I_g = \text{Ingombro geometrico} = S_s \times H_{mp} = \dots\dots\dots 15 \times 10 = 150 \text{ m}^3$
 $V_g = \text{Volume geometrico} = \dots\dots\dots 3 \times 5 \times 10 = 150 \text{ m}^3$

B Il tetto a padiglione non produce volumetria esistente

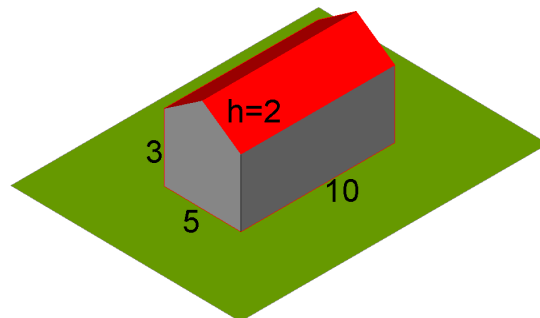
La presenza di un tetto a padiglione non aumenta la superficie dei fronti (perché non costituisce fronti o facciate) e quindi non produce ingombro geometrico. Esempificazione numerica:



$S_s = \text{Superficie spiccato} = \dots\dots\dots 5 \times 10 = 50 \text{ m}^2$
 $P_s = \text{Perimetro spiccato} = \dots\dots\dots (5 + 10) \times 2 = 30$
 $S_f = \text{Superficie fronti} = \dots\dots\dots (10 \times 3 + 5 \times 3) \times 2 = 90 \text{ m}^2$
 $H_{mp} = \text{Altezza media ponderale} = S_f / P_s = \dots\dots\dots 90 / 30 = 3 \text{ m}$
 $I_g = \text{Ingombro geometrico} = S_s \times H_{mp} = \dots\dots\dots 50 \times 3 = 150 \text{ m}^3$
 Il volume geometrico del tetto pari all'incirca a $5 \times 10 \times 2/3 = 33,33 \text{ m}^3$ non viene considerato.

C Il tetto a capanna produce volumetria esistente

La presenza di un tetto a capanna aumenta la superficie dei fronti (perché i timpani costituiscono facciata) e quindi produce ingombro geometrico. Esempificazione numerica:



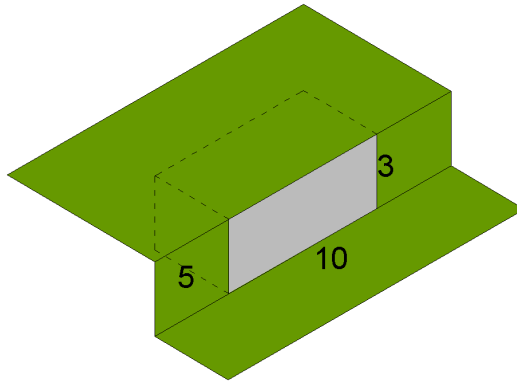
$S_s = \text{Superficie spiccato} = \dots\dots\dots 5 \times 10 = 50 \text{ m}^2$
 $P_s = \text{Perimetro spiccato} = \dots\dots\dots (5 + 10) \times 2 = 30 \text{ m}$
 $S_f = \text{Superficie fronti} = \dots\dots\dots (10 \times 3 + 5 \times 3 + 5 \times 2 \times 1/2) \times 2 = 100 \text{ m}^2$

Hmp = Altezza media ponderale = Sf/Ps = 100/30 = 3,33 m
 Ig = Ingombro geometrico = Ss x Hmp = 50x3,33 = 166,67 m³
 Il volume geometrico del tetto pari a 5x10x2x½ = 50 m³ viene considerato parzialmente.

D L'edificio seminterrato o porzione di edificio ha una volumetria esistente inferiore al volume geometrico

Nel caso dell'edificio seminterrato o di presenza di porzioni di edificio seminterrate il metodo dell'ingombro geometrico con altezza media riduce il volume geometrico per tenere conto del fatto che risulta privo parzialmente di facciate.

Esemplificazione numerica:



Ss = Superficie spiccato = 5x10 = 50 m²
 Ps = Perimetro spiccato = (5+10)x2 = 30
 Sf = Superficie fronti = 10x3 = 30 m²
 Hmp = Altezza media ponderale = Sf/Ps = 30/30 = 1 m
 Ig = Ingombro geometrico = Ss x Hmp = 50x1 = 50 m³
 Il volume geometrico pari a 5x10x3 = 150 m³ viene considerato parzialmente.

Pertanto sarebbe opportuno determinare il volume geometrico con altezza media ponderale per piani di edificio al fine di meglio adattarlo ai casi specifici successivi:

E Per l'edificio a gradoni la volumetria esistente si calcola per piani

Nel caso dell'edificio a gradoni, cioè un edificio in cui la pianta varia tra un livello e l'altro, il calcolo dell'ingombro geometrico deve essere sviluppato per piani cioè per porzioni con superficie in pianta costante. In tal modo il risultato si avvicina al volume geometrico e si risolve il problema della differenza tra l'edificio "a piramide" e quello "a fungo".

F Per il cambio di destinazione d'uso si utilizza l'ingombro geometrico della porzione

Nel caso dell'art. 3 comma 1bis, che prevede l'utilizzo dell'ampliamento per il cambio di destinazione d'uso di locali interni all'edificio, il metodo dell'ingombro geometrico cade in difetto. Infatti in questo caso l'ingombro geometrico della costruzione risulta inalterato prima e dopo l'intervento.

Si propone pertanto di calcolare la volumetria esistente con il metodo generale (ingombro geometrico della costruzione calcolato con il metodo dell'altezza media ponderale dei fronti fuori terra) e quindi determinare l'entità dell'ampliamento secondo il metodo del comma 1.

Una volta calcolato il valore numerico dell'ampliamento ammissibile lo si trasforma nell'ingombro geometrico della porzione oggetto di cambio di destinazione d'uso considerando la superficie in pianta, al lordo dei muri perimetrali e di metà dei divisori interni, e l'altezza media ponderale del solo piano ove la superficie in questione è collocata.

G Per le porzioni condonate si utilizza l'ingombro geometrico della porzione

Nel caso dell'art. 5 comma 1 lettera b) relativa agli immobili oggetto di condono, nella detrazione delle parti di edificio condonate si utilizza l'ingombro geometrico della porzione interessata considerando la superficie in pianta, al lordo dei muri perimetrali e di metà dei divisori interni, e l'altezza media ponderale del solo piano ove la superficie in questione è collocata.