

----- Original Message -----

From: Moraldo Marcello

To: segreteria@architettiimperiam.it

Sent: Wednesday, November 16, 2011 4:19 PM

Subject: I: risposta al quesito su linee interpretative comuni Amm.ne Provinciale e uffici tecnici comunali della Provincia di Imperia

Da: pareri.affgiurterritorio [mailto:pareri.affgiurterritorio@regione.liguria.it]

Inviato: mercoledì 16 novembre 2011 16.02

A: Moraldo Marcello

Oggetto: risposta al quesito su linee interpretative comuni Amm.ne Provinciale e uffici tecnici comunali della Provincia di Imperia

Risposte ai dieci quesiti posti dagli Ordini degli Architetti e degli Ingegneri di Imperia su interpretazione l.r. n. 49/2009 , come modificata dal l.r. n. 4/2011, pervenuti, tramite l'Amministrazione Provinciale via mail in data 29/8/2011 .

1. Un magazzino autonomo esistente in zona agricola , previo riconoscimento della sua "incongruità" (quindi suscettibile di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera c), può essere demolito e ricostruito in sito con ampliamento volumetrico anche mediante creazione di uno o più edifici con destinazione residenziale soltanto se la funzione residenziale è ammessa nella zona interessata dal vigente PRG/PUC nel rispetto comunque di tutte le altre prescrizioni stabilite dalla nuova formulazione dell'art. 7 della l.r. n. 49.
2. Un magazzino esistente in zona agricola , previo riconoscimento della sua "incongruità" nei termini precisati sub. n. 1, può essere rilocalizzato in diversa area edificabile previa approvazione del relativo progetto mediante procedura di conferenza di servizi nel cui ambito possono essere approvate le varianti alla strumentazione urbanistica comunale sottese al progetto e, quindi, eventualmente anche la deroga all'estensione del lotto minimo prescritto dal piano urbanistico, diverse dalle varianti concernenti l'indice edificatorio correlato all'ampliamento volumetrico, fermo restando il rispetto della destinazione d'uso e delle altezze previste dal vigente piano urbanistico nonché delle altre tassative condizioni stabilite nel comma 3 del ridetto art. 7. Si specifica peraltro che l'approvazione di un singolo progetto edilizio ai sensi dell'art. 7, in quanto riguardante esclusivamente l'immobile interessato dall'intervento in argomento, equivale all'approvazione di un progetto-norma che, come tale, non comporta l'approvazione di vere e proprie varianti della disciplina urbanistico-edilizia vigente introduttive di nuove previsioni o parametri di portata generale (e, cioè, non determina una variazione della disciplina urbanistico-edilizia avente effetti nei confronti di altri e successivi interventi edilizi da eseguire in futuro in tale zona).
3. Per aree edificabili ai sensi dell'art. 7, comma 2 devono intendersi le aree in cui è già ammessa dal vigente strumento urbanistico generale la possibilità di edificare nuove costruzioni in conformità alla destinazione d'uso stabilita e cioè aree dotate di potenzialità edificatoria in termini di nuova volumetria realizzabile in base alla vigente disciplina urbanistico-edilizia.
4. Gli interventi di cui all'art. 3, comma 1 bis) della l.r. n. 49 devono rispettare i limiti quantitativi fissati per gli ampliamenti dal comma 1 del medesimo art. 3 (da conteggiare

con il metodo di cui all'art. 2 , comma 1, lettera f) bis, applicato alle porzioni di costruzione oggetto di mutamento di destinazione d'uso nonché le indicazioni tipologiche formali e costruttive di livello puntuale degli strumenti urbanistici o degli atti di pianificazione territoriale vigenti. Quindi , laddove la tipologia del fabbricato realizzabile nella zona interessata sia costituita da una casa agricola con annessi locali a magazzino, l'ampliamento mediante recupero di tali volumetrie non potrà determinare la realizzazione di un fabbricato totalmente privo di tali locali di servizio. Le altezze interne dei locali devono rispettare il parametro minimo di legge , in quanto gli interventi di cui alla l.r. n. 49 consentono esclusivamente la deroga alla disciplina urbanistica comunale. In tal senso l'art. 8 impone il rispetto negli interventi dei requisiti igienico-sanitari di legge (deve pertanto essere rispettata l'altezza media interna pari a mt 2, 70, salvo ricorrano i presupposti per l'applicazione dell'art. 11 della l.r. n. 16/2008).

5. Gli interventi di ampliamento sono consentiti dalla legge regionale n. 49 in deroga alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali vigenti e/o operanti in salvaguardia , fermo restando il rispetto delle distanze da pareti finestrate degli edifici ove si tratti di ampliamenti in senso orizzontale o in senso verticale comportanti la realizzazione di un nuovo piano del fabbricato. Si ritiene in astratto derogabile la distanza minima dai confini prevista dallo strumento urbanistico comunale quale parametro ulteriore ed aggiuntivo rispetto alla distanza tra fabbricati.
6. E' da ritenersi che , in quanto demandate alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, le distanze dalle strade dagli stessi stabilite all'interno del centro abitato possano in astratto costituire oggetto della deroga prevista dallal.r. n. 49. Nel caso di ampliamento in senso orizzontale o in verticale, comportante la realizzazione di un nuovo piano del fabbricato, l'eventuale deroga alla distanza dalle strade non deve peraltro comportare disapplicazione della distanza minima tra pareti finestrate degli edifici frontistanti , in quanto il rispetto di tale distacco è espressamente previsto come non derogabile dalla medesima legge regionale e la sua osservanza è richiesta anche se tra i due edifici si interponga una strada o una via pubblica.
7. Le disposizioni di cui all'art. 6 della l.r. n. 49 , richiamate dal successivo art. 7 , prescrivono l'obbligatorio rispetto della distanza dai fabbricati stabilita dallo strumento urbanistico comunale nell'area interessata dalla ricostruzione: ciò significa che tale parametro non può essere derogato in sede di approvazione dei relativi progetti proprio in quanto trattasi di interventi qualificabili di sostituzione edilizia che, sotto il profilo sostanziale determinano la realizzazione di una nuova costruzione diversa da quella originaria , come tale rientrando nel campo di applicazione dell'art. 9 del DM 2.4.1968, n. . 1444.
8. Come già precisato sub punto n. 7 gli articoli 6 e 7 della l.r. n. 49, anche nella versione originaria, non consentono la deroga del parametro della distanze dai fabbricati previste dalla disciplina urbanistica vigente nell'area interessata per gli interventi di nuova costruzione .Non si ritiene invocabile relativamente ai progetti presentati ai sensi dei ridetti artt. 6 r 7 il disposto dell'ultimo comma dell'art. 9 del DM n. 1444/1968 in quanto norma speciale di stretta interpretazione.
9. La risposta è negativa, in quanto il regime degli interventi consentiti nelle zone a vincolo decaduto è stabilito direttamente dalla legge regionale (art. 84 l.r. 16/2008 e s.m.), le cui previsioni non possono costituire oggetto di deroga per effetto dell'applicazione della l.r. n. 49/2009 e s.m. .

10. Con riferimento ai quesiti posti in merito alla corretta metodologia di calcolo della volumetria , si precisa che le risposte di seguito riportate si limitano a valutare la correttezza del metodo indicato nei vari esempi senza verifiche in ordine ai singoli calcoli riportati negli esempi proposti.

Quesito a) : l'esempio è corretto

Quesito b) : l'esempio è corretto

Quesito c) : l'esempio è corretto

Quesito d) : l'esempio è corretto

Quesito e): l'esempio è corretto

Quesito f): in merito al calcolo della volumetria nel caso di intervento consistente in cambio di destinazione d'uso di locali accessori ubicati entro l'ingombro geometrico della costruzione ai sensi dell'art. 3, comma 1 bis della l.r. n. 49/2009 e s.m. si fa rinvio ai pareri già resi in argomento e riportati nella banca dati "Domande e risposte su l.r. n. 49/2009 (Piano casa)" del sito internet regionale rispettivamente con il n. 107 e 128.

Quesito g): la determinazione della volumetria condonata oggetto di sottrazione dall'ampliamento realizzabile in applicazione all'art. 5, comma 1, lettera b) si determina moltiplicando per 3 la superficie oggetto di condono (come risultante dal relativo provvedimento di sanatoria).

A titolo di esempio, ipotizzando una superficie condonata pari a 30 mq , la volumetria condonata da detrarre dall'ampliamento teorico realizzabile ai sensi degli articoli 3 e 4 sarà equivalente a 90 mc.

La corretta applicazione della disposizione di cui all'art. 5, comma 1, lettera b) si articola pertanto nei seguenti tre passaggi:

1. calcolo della volumetria esistente (comprensiva delle parti dell'edificio condonate) con il metodo dell'altezza media ponderale ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera f) della l.r. n. 49/2009 e s.m. ;
2. determinazione, con il metodo dell'altezza media ponderale, della volumetria di ampliamento teorico realizzabile in applicazione dei parametri e delle percentuali di cui agli art.t. 3 e 4 (quindi in rapporto alla totalità della volumetria come sopra calcolata, comprensiva delle parti condonate);
3. sottrazione della volumetria condonata (calcolata moltiplicando per tre la superficie oggetto di condono, come risultante dal relativo provvedimento di sanatoria) dalla volumetria di ampliamento teorica realizzabile.

Distinti saluti