

GUIDA ALLA LETTURA DEL PO adottato

SCHEDA 2

DISCIPLINA DI PIANO DT02B

Art 14 – Definizioni per l’attuazione del Piano Operativo

L’articolo è relativo al collegamento con il Regolamento edilizio relativamente ai parametri urbanistici ed alle definizioni utilizzate dal PO. Riguardo la voce “Distanze” contenuta nel Regolamento edilizio all’art 3- *Definizione tecniche di riferimento per gli interventi urbanistici edilizi* - è opportuno chiarire che, poiché il Regolamento edilizio costituisce fonte di diritto di tipo secondario, le disposizioni contenute nelle fonti primarie (leggi statali e regionali) prevalgono. Pertanto l’art 9 del DM 1444/68 è da applicarsi nella sua interezza, sia per quanto relativo agli interventi in zona “A”, in zona “C” ed in tutte le altre zone. Ciò vale anche, come riportato al comma 3 del medesimo articolo, per l’applicazione di eventuali deroghe derivanti da normative superiori.

Pertanto, relativamente agli interventi su edifici ricadenti nelle zone “A” - tutti gli interventi, dunque anche gli ampliamenti – possono essere realizzati, mantenendo l’allineamento preesistente, senza diminuzione delle distanze preesistenti (Sentenza CdS 5839/2021) computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Per completezza ed esaustività dell’argomento, si aggiunge anche che ai sensi dell’art 140 della LRT 65/2014 – Deroghe al DM 1444/1968: *Relativamente agli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia (indipendentemente dalla zona in cui ricade l’edificio) qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell’area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici, l’edificio ricostruito può mantenere una distanza inferiore a 10 m, purchè non inferiore a quella preesistente.*

Art 17 e Art 17.10 - *Interventi pertinenziali (I.P.)*

1) Relativamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente – art 17 c.1 – troviamo la voce “interventi pertinenziali” ripetuta due volte. Si tratta di un refuso ed il comma in questione va letto considerando, in ordine di lettura, l’intervento pertinenziale come riportato subito dopo gli interventi di ristrutturazione edilizia. Pertanto, qualora siano consentiti interventi ulteriori a quelli pertinenziali (“fino alla” addizione volumetrica, sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica) questo sta a significare che è consentita la realizzazione, di tutte le categorie d’intervento precedenti, compresi gli interventi pertinenziali stessi.

2) La classificazione del patrimonio edilizio esistente di cui all’art 18 ammette sempre la possibilità di realizzazione di pertinenze per gli edifici in classe di valore 2,3,4,5 indipendentemente dal grado d’intervento massimo ammissibile.

3) Nella verifica della SE esistente e di progetto la presenza o la realizzazione di pertinenze (che come definite all'art 17.10 comma 1 lettera a) sono le autorimesse private ovvero i locali accessori all'abitazione principale), viene computata in tutte le zone sottoposte alla verifica dell'IF e comunque in base alla definizione di SE contenuta nel regolamento edilizio.

4) Nel territorio rurale la realizzazione o la presenza di pertinenze non incide sul computo della SE attribuita agli interventi sul fabbricato principale. La pertinenza è consentita nei termini del precedente punto 1 e dell'art 17.10, c 1, lett a) e nel rispetto di quanto disposto dall'art 79 della LR 65/2014 (entro il limite del 20% del volume dell'edificio principale).

Art 17.5 - Addizione volumetrica (A.V.)

Il comma 2 precisa che le addizioni volumetriche (leggasi fuori sagoma) sono da considerarsi solamente quelle che comportano un aumento della volumetria complessiva fuori terra. Pertanto l'aumento di SE all'interno della sagoma esistente, non è da considerarsi addizione volumetrica al fine delle verifiche edilizie.

Art 17.6.6 - Sostituzione edilizia e Art. 17.9.3 - Nuova costruzione (N. C.)

Gli articoli vanno letti fino alle parole "esistente e di progetto", il resto della frase poiché risulta incomprensibile, è un evidente refuso.

Art 25.4 - Zone A2: parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico moderno

Comma 4: (...) *Nell'UTOE2 all'interno del perimetro del centro commerciale naturale, come individuato nelle tavole di PO le addizioni di SE agli edifici esistenti possono dare luogo a nuove costruzioni purché a destinazione commerciale e con affaccio sulla via pubblica comunale. La presente disciplina va applicata in caso di realizzazione di nuovo edificio commerciale indipendente dal fabbricato principale (utilizzando IF).*