



AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI RIOMAGGIORE

Patrimonio Mondiale dell'Umanità – U.N.E.S.C.O. – Parco Nazionale delle Cinque Terre - Riserva Marina delle Cinque Terre

SETTORE TECNICO - Servizio urbanistica, ambiente ed edilizia privata

QUESITO 1

ART. 29 P.R.G. – Ampliamento volumetrico

L'art. 29 delle Norme Tecniche del P.R.G. affronta il problema dell'ampliamento volumetrico; nella parte descrittiva ed introduttiva, la norma prescrive l'adozione di tale modalità di intervento, agli edifici esistenti alla data dell'adozione del P.R.G., senza specificare la destinazione dei fabbricati (residenziali, magazzini, ecc.).

La successiva formula esplicativa, riferita al computo del volume in ampliamento, introduce parametri più restrittivi: nella fattispecie viene indicato che il volume massimo consentito come ampliamento è funzione della superficie fondiaria, dell'indice di fabbricabilità e del volume "V0" definito come volume lordo attuale – volume lordo abitabile esistente alla data di adozione del presente P.R.G.. Il parametro V0, definito come sopra, non è formalmente esplicito nelle definizioni dei parametri urbanistico-edilizi di cui al Titolo II – Capo I delle Norme Tecniche del P.R.G., anche se potrebbe essere desunto dagli artt. 8 (superficie agibile – sag), 10 (superficie lorda abitabile di un fabbricato – sla), 11 (pertinenze di un fabbricato) e 12 (volume lordo di un fabbricato – vla) contenuti nel sopracitato Titolo II – Capo I delle N.T. del P.R.G..

Nel passato, la norma ha avuto applicazioni diverse; la cosa ha creato molta confusione con il risultato che vi sono alcune pratiche in sospeso che non sono mai arrivate a completa definizione, e molte richieste per possibili nuovi interventi, alle quali è difficile dare una risposta certa.

Si fa notare che le norme puntuali riferite alle singole zone omogenee (soprattutto zone "AN"), dove è prevista l'applicazione dell'art. 29, prevedono indici di fabbricabilità anche di 5 a 1, tali di consentire una sensibile variazione dello stato dei luoghi.



AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI RIOMAGGIORE

Patrimonio Mondiale dell'Umanità – U.N.E.S.C.O. – Parco Nazionale delle Cinque Terre - Riserva Marina delle Cinque Terre

SETTORE TECNICO - Servizio urbanistica, ambiente ed edilizia privata

QUESITO 2

Altezza interna dei locali abitabili

Le Norme Tecniche del P.R.G. e il Regolamento Edilizio prevedono, per i locali abitabili, altezze minime e parametri igienico-sanitari in linea con il D.M. del '75.

L'art. 8 delle Norme del P.R.G. definisce la superficie agibile come la superficie utile relativa a tutti quegli spazi, anche se destinati a pertinenza, che non avendo i requisiti minimi stabiliti dal vigente Regolamento Edilizio e dalle normative vigenti in materia di abitabilità, presentano purtuttavia altezze interne utili maggiori od uguali a 2,40 mt.

Nel 1999, il Consiglio Comunale approva la Delibera N° 13 del 2/4/99 ad oggetto: "Approvazione deroga per altezze edifici centri storici", con la quale viene stabilito che relativamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente di locali destinati a residenza, uffici, studi, ..., consistenti in manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, cambi d'uso, sostituzione edilizia ed ampliamento, sono riconosciuti agibili ed abitabili tutti quegli spazi che presentano altezze interne utili maggiori od uguali a 2,40 mt.

La Delibera non si è mai concretizzata quale variante alle norme del P.R.G. o del Regolamento Edilizio; in considerazione di questo la Delibera può essere ritenuta valida e legittima oppure non può più essere applicata?

Si fa notare che in passato sono stati approvati interventi e rilasciati pareri anche dall'ASL in deroga alle altezze minime previste dal Regolamento e dal D.M. del '75.



AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI RIOMAGGIORE

Patrimonio Mondiale dell'Umanità – U.N.E.S.C.O. – Parco Nazionale delle Cinque Terre - Riserva Marina delle Cinque Terre

SETTORE TECNICO - Servizio urbanistica, ambiente ed edilizia privata

QUESITO 3

Distanza tra le costruzioni

Le Norme Tecniche del P.R.G. prevedono, per le distanze dalle costruzioni, parametri variabili a seconda della zona di P.R.G..

La valutazione delle distanze all'interno dei centri storici, sia nel caso di nuova costruzione che di ampliamento, è stata oggetto di variante al P.R.G. approvata dalla Provincia della Spezia.

Nella versione originale, la norma tecnica prevedeva distanze tra pareti finestrate pari a 10 mt; dopo l'approvazione della variante, la valutazione delle distanze tra pareti finestrate varia a seconda della zona omogenea di appartenenza, introducendo negli interventi all'interno dei centri storici, i parametri dettati dal Codice Civile oppure dall'art. 9 del D.M. 1444/68.

Esiste agli atti anche una "autentica interpretazione" dell'allora Responsabile del Settore Tecnico, del 23/08/2007, che descrive quanto sopra esposto.

Si fa altresì notare che nelle Norme Tecniche del P.R.G. si trovano informazioni contrastanti in merito alle distanze: nelle norme specifiche riferite alle zone omogenee vengono riportati parametri come precedentemente illustrati, mentre al Titolo VIII – Tabelle di sintesi relative alle zone omogenee – articoli 230 e 231 delle Norme del P.R.G., vengono riportati valori contrastanti.

Con la presente si chiedono indicazioni circa la corretta applicazione della norma anche in relazione a quanto prescritto dalla L.R. 16/08 in materia.



AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI RIOMAGGIORE

Patrimonio Mondiale dell'Umanità – U.N.E.S.C.O. – Parco Nazionale delle Cinque Terre - Riserva Marina delle Cinque Terre

SETTORE TECNICO - Servizio urbanistica, ambiente ed edilizia privata

QUESITO 4

Ricostruzione filologica fabbricati rurali

Le Norme Tecniche del P.R.G. al Capo VIII – Zone E – art. 84 e seguenti, e Capo IX – Zone ENA – art. 88 e seguenti, definite rispettivamente come zone destinate ad usi agricoli e zone destinate a usi agricoli di interesse naturalistico ambientale, prevedono sostanzialmente il mantenimento dell'uso agricolo del suolo, vietando interventi di nuova costruzione residenziale e cambi di destinazione d'uso, prevedendo interventi sul patrimonio edilizio esistente all'entrata in vigore del P.R.G. fino alla manutenzione straordinaria.

Per quanto riguarda gli interventi di manutenzione straordinaria dei fabbricati rurali esistenti alla data di adozione del P.R.G., la norma prevede che, qualora lo stato di degrado edilizio raggiunto dal fabbricato non permetta la ricostruzione filologica del volume originario, il progetto edilizio dovrà basarsi esclusivamente sulla consistenza dimensionale dello stato attuale, debitamente documentato.

In questo caso i problemi derivano dall'interpretare il significato di ricostruzione filologica rispetto alla manutenzione straordinaria stabilita dalla norma, e quali tipi di lavorazioni consente la ricostruzione filologica e se li consente, rispetto alla manutenzione straordinaria.

In sintesi come è corretto inquadrare la ricostruzione filologica? Il P.R.G. non la definisce, la L.R. 16/2008 e s.m.i. la cita nell'ambito degli interventi di restauro (specifici quindi per edifici vincolati), mentre gli edifici rurali delle cinque terre sono architetture che possono avere, al limite, un valore testimoniale.

D'altra parte, in passato, l'intervento di ricostruzione dei fabbricati rurali è stato più volte qualificato come risanamento conservativo.

In conclusione i quesiti sono:

- E' corretto, dato l'enunciato delle norme del P.R.G. (artt. 85 e 90), includere nella ricostruzione filologica, e più in generale nella ricostruzione dei fabbricati rurali, la possibilità di interventi che eccedono la manutenzione straordinaria riscontrabili maggiormente nella definizione di risanamento conservativo?
- Oppure la ricostruzione filologica è volta al ripristino fedele delle caratteristiche esistenti, con recupero e ricostruzione delle murature con tecniche tradizionali?
- Nel caso l'edificio rurale sia parzialmente crollato, e lo stato sia tale da far comprendere la volumetria esistente ma non siano leggibili le caratteristiche compositive dell'edificio (posizione e dimensione delle bucatore), è corretto interpretare la ricostruzione filologica anche come ricostruzione tipologica con posizionamento e dimensionamento delle bucatore derivante da analisi di confronto con situazioni esistenti ancora leggibili?



AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI RIOMAGGIORE

Patrimonio Mondiale dell'Umanità – U.N.E.S.C.O. – Parco Nazionale delle Cinque Terre - Riserva Marina delle Cinque Terre

SETTORE TECNICO - Servizio urbanistica, ambiente ed edilizia privata

QUESITO 5

Computo superficie lorda abitabile (sla – art. 10 N.T.)

Le scale interne delle case a torre, a servizio di una sola unità immobiliare, devono computarsi nella definizione della superficie lorda abitabile?

QUESITO 6

Balconi (art. 200 N.T.)

Le norme tecniche del P.R.G., art. 200, negli edifici esistenti ricompresi nelle zone A, AN, EA, ENA, E ed EB, vieta la realizzazione di logge, balconi e porticati. In casi come quelli documentati dalle immagini allegate, con prospetti la cui immagine è compromessa da interventi passati che hanno portato all'inserimento di elementi accessori, quali i balconi, in modo episodico, senza la base di un progetto generale di riqualificazione, è pensabile consentire l'inserimento di elementi quali i balconi, nell'ambito di un intervento più ampio di riqualificazione compositiva dell'intero fronte?