

SETTORE EDILIZIA PRIVATA E APPALTI

UNITA' ORGANIZZATIVA EDILIZIA PRIVATA

Protocollo n. 46001 del 28/07/2015

DISPOSIZIONE DI SERVIZIO

Ai Tecnici Istruttori

OGGETTO: parametri di valutazione della consistenza dell'involucro edilizio da considerare all'interno delle diverse zone territoriali omogenee del P.R.G.

La presente circolare nasce dall'esigenza, posta principalmente da alcuni casi di applicazione della l.r. 14/09 e ss.mm. (piano casa), di stabilire i parametri di valutazione della consistenza dell'involucro edilizio, nelle diverse zone territoriali omogenee del P.R.G. vigente. Si è presentato infatti, più volte, il caso di interventi edilizi che prevedono la demolizione ed il recupero di fabbricati ad uso diverso dalla residenza, all'interno delle zone B o C dello strumento urbanistico, o, ancora, il loro ampliamento ai sensi della l.r.14/09 e ss.mm. (piano casa) o il cambio d'uso.

Per quanto riguarda nello specifico il c.d. "terzo piano casa", l.r. 32/2013, questo non da indicazioni precise sui parametri da utilizzare nel conteggio dell'ampliamento a seconda delle diverse destinazioni dei fabbricati, tuttavia esso precisa che *"gli ampliamenti e gli incrementi in termini di volume o di superficie esistenti sono determinati sulla base dei parametri edificatori stabiliti dallo strumento urbanistico"* (art. 1bis comma 2).

Con ciò si intende che la valutazione vada fatta considerando i parametri di edificazione previsti nelle singole zone territoriali omogenee del P.R.G. vigente, che possono essere così riassunti:

- all'interno delle **zone A-B-C** il parametro da utilizzare dovrà essere quello della volumetria;
- all'interno delle **zone D** il parametro sarà quello della superficie coperta, ossia quello corrispondente alla zona (sono fatte salve diverse previsioni della specifica norma di zona o di piano attuativo);
- per quanto riguarda la **zona E**, le n.t.a. del P.R.G. rimandano all'art. 44 della l.r.11/2004, che prevede la valutazione in termini di volumetria per le case di abitazione. In riferimento invece agli annessi agricoli, si può considerare il parametro della superficie coperta nel caso di ampliamento con mantenimento della destinazione d'uso; mentre nel caso di cambio d'uso da annesso agricolo in residenziale o di ampliamento di annesso con cambio d'uso in residenziale, il parametro da utilizzare sarà ancora quello della volumetria dell'annesso, ossia del parametro corrispondente alla nuova destinazione.

Tali modalità di valutazione della consistenza dell'involucro edilizio, oltre all'applicazione del c.d. "piano casa", andranno per coerenza estese anche a tutti gli altri interventi in diretta attuazione del P.R.G.

Il dirigente
arch. Roberto Illuminati