

Data - 6 AGO. 2014

Protocollo 21190/DB0800

Cc 11.10.20

Al Responsabile del Servizio
Edilizia Privata - Urbanistica
del Comune di
piazza Vittorio Veneto n. 9
10020 CAMBIANO (TO)

Oggetto: Comune di CAMBIANO (TO)

Riscontro a richiesta di "Delucidazioni e chiarimenti in merito al meccanismo attuativo degli interventi prescritti dal cronoprogramma (art 55 delle N.T.A. del P.R.G.C. e capitolo 12 della relazione geologico - tecnica)" prot. n. 8003 del 27 giugno 2014.

Con la nota specificata in oggetto, il Comune chiede di esprimere parere sull'applicazione del meccanismo attuativo degli interventi prescritti dal cronoprogramma art. 55 delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. e capitolo 12 della relazione geologico-tecnica.

In particolare, chiede il Comune, se l'intervento di sanatoria, riguardante l'ampliamento di alcuni fabbricati con aumento di superficie coperta, sia compatibile con la normativa di zona per aree ricadenti in classe IIIB3 e se tale sanatoria possa essere rilasciata senza aver eseguito il piano di riassetto previsto nel cronoprogramma al cap. 12 della relazione geologico-tecnica.

In merito ai chiarimenti richiesti, dalla documentazione allegata alla nota pervenuta risulta che:

- l'azienda agricola che intende attuare gli interventi di ampliamento comprende circa 47 ettari ad indirizzo zootecnico e cerealicolo con un allevamento di circa 1850 suini da ingrasso.
- Il centro aziendale è costituito da fabbricati e terreni pertinenziali con una superficie di 14.300 metri quadrati, di cui 12.600 ricadono in classe IIIB3 della pericolosità geomorfologica mentre i restanti ricadono nella casellaA-a1, disciplinata dall'articolo 55 delle N.T.A. del P.R.G.C..
- La cascina ed i terreni circostanti rientrano all'interno di un'area agricola del P.R.G.C., disciplinata all'articolo 31 delle N.T.A. del P.R.G.C.;
- L'area in classe IIIB-b3, ovvero quella relativa alla cascina, si trova al di fuori della fascia di rispetto dei 25 metri del Canale del Molino.

La proprietà chiede di eseguire degli interventi di recupero ed ampliamento sui fabbricati esistenti costituenti il centro aziendale all'interno della classe IIb-b3; si tratta di fabbricati a servizio dell'attività agricola, quali porciaie per l'allevamento dei suini, tettoie, magazzini e locali deposito per attrezzi e macchinari agricoli, vasche stoccaggio liquame ed un'abitazione a disposizione del conduttore.

Sono state presentate proposte di riassetto per l'autorizzazione di interventi sui fabbricati della Cascina e terreni circostanti, comprensive di analisi idraulica; successivamente, la Commissione edilizia comunale ha espresso parere di rinvio, affermando che: "... non corrispondono a concreti interventi di riassetto idrogeologico che comunque, se in futuro realizzati, non potranno essere solamente riferibili alle singole abitazioni della Cascina ma in un più complesso quadro macrozonale di dissesto approvato e idraulicamente verificato dall'autorità di bacino; ...". "Interventi di ampliamento o di nuova edificazione su area IIb3 non sono possibili senza presentazione di un piano di intervento di riassetto idrogeologico che comprenda gli interventi indicati nel cronoprogramma relativo alla zona IIb3 della relazione geologica del P.R.G.C....".

Viene precisato negli allegati alla nota comunale che gli interventi di recupero e di ampliamento che si intenderebbero realizzare all'interno della classe IIb-b3 genererebbero un aumento di superficie coperta di circa 270 metri quadrati. La superficie coperta esistente di circa 3400 metri quadrati, sommata all'eventuale superficie in progetto in ampliamento di circa 270 metri quadrati, risulta inferiore alla superficie coperta realizzabile consentita di circa 3800 metri quadrati. Non è previsto alcun aumento del carico antropico, come evidenziato all'articolo 7.3 delle Norme tecniche esplicative alla circolare del Presidente della Giunta regionale n. 7/Lap dell'8 maggio 1996, poiché si tratterebbe di interventi in area agricola a servizio di un'attività agricola già esistente e non di nuove unità abitative, commerciali, industriali e artigianali.

Inoltre, dall'analisi idraulica predisposta dal privato, si ricava che l'area in questione in classe IIb-b3 non risulta potenzialmente interessata da fenomeni legati alle dinamiche fluviali, per cui non particolarmente rischiosa.

Pertanto, precisato ancora che l'intervento in progetto ha come obiettivo il recupero e la regolarizzazione di fabbricati esistenti con un lieve incremento della superficie coperta (mq. 270), senza che ciò costituisca incremento del carico antropico, il Comune chiede di chiarire:

- se l'intervento sia realizzabile con una semplice procedura edilizia (permesso di costruire) senza la preventiva approvazione del piano di riassetto per l'eliminazione o minimizzazione della pericolosità (Piano di riassetto idrogeologico), poiché non necessario;
- ovvero, in caso di obbligo di presentazione e realizzazione del piano di riassetto idrogeologico, da chi debbano essere definite e individuate le opere da realizzare per la minimizzazione del rischio e da chi debbano essere realizzate.

Di seguito, vengono riportate le norme a cui si fa riferimento nella documentazione pervenuta dal Comune e precisamente:

- **l'articolo 55.a.4.2) Classe di edificabilità IIb delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C..**

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ecc. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto elencate nel capitolo 112 (55.e) dedicato alla stesura del Cronoprogramma e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

- **L'articolo 55.a.4.2) Sottoclasse IIb3 delle N.T.A. de P.R.G.C..**

Aree urbanizzate a pericolosità geomorfologia da media a elevata; anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione per la difesa dell'esistente sarà possibile un modesto incremento del carico antropico.

- **L'articolo 55.b).**

Classe II/b

La Classe II/b si identifica nell'ambito della Classe III in quanto:

pericolosa;

edificata;

I necessari interventi di riassetto e difesa del patrimonio esistente non possono essere risolti attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante, ma devono essere affrontati mediante interventi di riassetto:

in assenza di interventi di riassetto, vi sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico. L'attribuzione alla classe II/b di un dato territorio non implica di per sé la necessità di imponenti interventi di riassetto, ma di interventi di riassetto territoriale. Fatte salve situazioni di grave pericolo, si ritiene corretto senza la realizzazione degli interventi di riassetto ma prevedendo opportune indagini di dettaglio, considerare accettabili adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti oltreché gli adeguamenti di carattere igienico-funzionali (si intende quindi possibile: la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi, ecc... escludendo la realizzazione di nuove unità abitative).

Sottoclasse II/b3

Le misure prescritte nel Cronoprogramma sono da ritenersi indispensabili per la difesa dell'esistente. A seguito di tali opere sarà possibile prevedere modesti incrementi del carico antropico e completamenti ma saranno da escludersi nuove unità abitative, commerciali, industriali e artigianali. Tale specifico concetto è espresso, ancora chiaramente, nella circolare 7/Lap citata.

Ora, alla luce di quanto sopra riportato, si richiama l'attenzione su quanto previsto al punto 6. - *Chiarimenti in merito all'applicazione del concetto di carico antropico ai sensi dell'articolo 30, comma 3 della l.r. 56/77 - della Parte I. Aspetti procedurali - dell'Allegato A alla deliberazione della Giunta regionale 7 aprile 2014, n. 64-7417 Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica; in tale provvedimento si ribadiscono le condizioni di valutazione dell'incremento del carico antropico, in funzione:*

- del grado di pericolo,
- della possibilità di mitigazione del rischio,

ed in relazione al numero di abitanti già presenti nella zona.

Precisa la deliberazione che inducono incremento di carico antropico gli interventi urbanistico-edilizi che generano un aumento, non momentaneo ma stabile nel tempo, di presenza umana a fini abitativi, lavorativi e per l'utilizzo di servizi.

Ora, al successivo punto 7. - *Criteri indicativi per la determinazione dell'aumento di carico antropico - della Parte II. Aspetti tecnici - dell'Allegato A alla deliberazione sopra citata vengono descritti i tipi d'intervento ammessi ai sensi della Circolare 7/Lap/96 per la classe II/b3, ovvero: "A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative e completamenti."*

Al successivo punto 7.1 *Interventi ammessi per classi di sintesi.*

- alla lettera a. **Non costituisce incremento di carico antropico:**

- 1. utilizzare i piani terra dei fabbricati esistenti per la realizzazione di locali accessori (autorimesse, locali di sgombero, ecc.);**

2. realizzare edifici accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi, ecc.) sul piano campagna nelle aree contraddistinte dalle classi di rischio IIIb3 e IIIb4 nel rispetto delle prescrizioni delle norme di attuazione del PAI;
3. realizzare interventi di "adeguamento igienico funzionale", intendendo come tali tutti quegli interventi edilizi che richiedano ampliamenti fini ad un massimo di 25 mq, purché questi non comportino incrementi in pianta della sagoma edilizia esistente;
4. sopraelevare e contestualmente dismettere i piani terra ad uso abitativo di edifici ubicati in aree esondabili caratterizzate da bassi tiranti e basse energie;
5. utilizzare i sottotetti esistenti in applicazione della l.r. 21/98 qualora ciò non costituisca nuove ed autonome unità abitative.

- Alla lettera b. Costituisce modesto incremento di carico antropico:

1. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso residenziale, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti anche con cambio di destinazione d'uso;
2. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso diverso da quelli di cui al punto 1, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti e con cambi di destinazioni d'uso solo a seguito degli approfondimenti di cui al punto 6, lettere a) e c) della Parte I del presente Allegato;
3. il frazionamento di unità abitative di edifici (residenziali o agricoli), solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6, lettere a) e c) della Parte I al presente Allegato, purché ciò avvenga senza incrementi di volumetria;
4. gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti comportanti un aumento in pianta non superiore al 20% per un massimo di 200 mc e non costituenti una nuova unità abitativa;
5. gli interventi di demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia con eventuali ampliamenti non superiore al 20% per un massimo di 200 mc, attraverso scelte progettuali e tipologie costruttive volte a diminuire la vulnerabilità degli edifici rispetto al fenomeno atteso;
6. gli interventi ammessi dall'art. 3 l.r. 20/09.

Dalla disamina degli interventi sopra elencati, si ritiene che quelli proposti con il progetto di cui al quesito comunale per il recupero e l'ampliamento di fabbricati esistenti a servizio dell'attività agricola, costituenti un centro aziendale all'interno della classe IIIb-b3, siano ricompresi tra gli interventi elencati alla lettera a., ovvero tra quelli che **non costituiscono incremento di carico antropico**;

- in particolare, al punto 6. - *Chiarimenti in merito all'applicazione del concetto di carico antropico ai sensi dell'articolo 30, comma 3 della l.r. 56/77* - della Parte I. *Aspetti procedurali* - dell'Allegato A alla deliberazione sopra richiamata, viene precisato che gli interventi urbanistico-edilizi che inducono incremento di carico antropico sono quelli che generano un aumento, non momentaneo ma stabile nel tempo, di presenza umana a fini abitativi, lavorativi e per l'utilizzo di servizi;

- le relative condizioni di valutazione di tale eventuale incremento vanno esaminate in funzione:
 - del grado di pericolo,
 - della possibilità di mitigazione del rischio,

ed in relazione al numero di abitanti già presenti nella zona.

Ora, come è stato verificato, le Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. prevedono per la Classe IIIb che: *"in assenza di interventi di rassetto, vi sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico. L'attribuzione alla classe IIIb di un dato territorio non implica di per sé la necessità di imponenti interventi di rassetto, ma di interventi di rassetto territoriale. Fatte salve situazioni di grave pericolo, si ritiene corretto senza la realizzazione degli interventi di rassetto ma prevedendo opportune indagini di dettaglio, considerare accettabili adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti oltreché gli adeguamenti di carattere igienico-funzionali (si intende quindi possibile: la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi, ecc... escludendo la realizzazione di nuove unità abitative).*

Per la **Sottoclasse IIIb3** è stato ancora verificato che le misure prescritte nel Cronoprogramma sono da ritenersi indispensabili per la difesa dell'esistente. A seguito di tali opere sarà possibile prevedere modesti incrementi del carico antropico e completamenti ma saranno da escludersi nuove unità abitative, commerciali, industriali e artigianali.

La circostanza acclarata che gli interventi in progetto non costituiscono aumento di carico antropico, consente di affermare che le misure descritte e previste nel Cronoprogramma per la sottoclasse IIIb3 non possono ritenersi obbligatorie o, comunque, attese secondo le disposizioni regolamentari sopra richiamate e riportate; per altro, si richiama ancora la disposizione di cui all'articolo 55.b) per la Classe IIIb che prevede che: *"in assenza di interventi di riassetto, vi sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico"*.

Pertanto, alla luce delle disposizioni esaminate, secondo le considerazioni esposte, si ritiene che non vi siano elementi certi ed univoci per affermare che l'intervento descritto in progetto debba essere obbligatoriamente preceduto dalla preventiva approvazione del piano di riassetto per l'eliminazione o minimizzazione della pericolosità (Piano di riassetto idrogeologico); per altro, risultano predisposte, comunque, indagini ed analisi idrauliche che possono essere apprezzate nell'ambito della relativa procedura edilizia avviata.

Distinti Saluti.

referente
dott. Antonio Trifirò

Il Direttore
Ing. Livio Dezzani