

Data **3 APR. 2013**

Protocollo **9406/DB0800**

anticipata via fax
al n. 011-9811730

All'Ufficio Tecnico - Edilizia privata
del Comune di
via Ferrarese n. 16
10090 SAN RAFFAELE CIMENA (TO)

Oggetto: Comune di SAN RAFFAELE CIMENA (TO).

**Riscontro a nota comunale prot. n. 1947 del 25 marzo 2013 pervenuta via e-mail:
"art. 4 demolizione e ricostruzione in deroga con ampliamento del 25% e raggiungimento
del valore 1.5 del Protocollo Itaca".**

Con la nota comunale sopra richiamata, si chiede se sia possibile effettuare:

"la demolizione di un fabbricato residenziale di 2000 mc che ai sensi dell'art. 4 consentirà un ampliamento della VOLUMETRIA esistente, per un totale di 2500 mc con raggiungimento del valore 1.5 del Protocollo Itaca; è vero che il comma 5 dell'art. 4 consente di derogare alcuni parametri (altezza massima consentita dai PRGC per la quantità necessaria a sopraelevare di un piano oppure derogare ai parametri qualitativi vigenti o all'indice di permeabilità dei suoli stabilito nei PRGC o nei regolamenti) ma fino a che punto si può derogare oltre la cubatura concessa dal Piano Casa, per quanto riguarda le superfici coperte quali vani scala, porticati, terrazzi che vengono realizzati nel progetto di ricostruzione dei 2500 mc, ma che non vengono computati nella volumetria in ampliamento?"

In merito a quanto esposto è possibile precisare quanto segue:

come è stato riportato nella nota comunale, l'articolo 4 della legge regionale n. 20/2009 precisa, ai commi 1, 3, 5, 6 e 7, finalità e condizioni particolari per la realizzazione dell'intervento di demolizione e ricostruzione in deroga, ivi previsto; infatti,

1. *Al fine di favorire la sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente a destinazione residenziale, è consentito realizzare interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione, in deroga agli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi, a condizione che per la realizzazione si utilizzino tecnologie volte al risparmio energetico e al miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza delle strutture e dell'accessibilità degli edifici.*

3. *Per gli interventi di cui al comma 1 è ammesso un ampliamento del 25 per cento della **volumetria esistente** a condizione che, fermo restando il rispetto delle disposizioni regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia, per la realizzazione si utilizzino tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica degli edifici tali da raggiungere il valore 1,5 del sistema di valutazione denominato 'Protocollo Itaca Sintetico 2009 Regione*

Piemonte' e relativi aggiornamenti; in alternativa è ammesso un ampliamento fino al 35 per cento della volumetria esistente a condizione che, fermo restando il rispetto delle disposizioni regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia, per la realizzazione si utilizzino tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica degli edifici tali da raggiungere il valore 2,5 del sistema di valutazione denominato 'Protocollo Itaca Sintetico 2009 Regione Piemonte' e relativi aggiornamenti.

*5. Gli interventi di cui al presente articolo possono essere realizzati anche su particelle catastali contigue, purché formanti con quella originaria del fabbricato un'unica proprietà autonomamente utilizzabile; **non possono superare l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, tranne che per la quantità necessaria per sopraelevare di un piano o derogare ai parametri qualitativi vigenti o all'indice di permeabilità dei suoli, stabilito nei piani o nei regolamenti.***

6. La ricostruzione deve avvenire comunque nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contesto, delle distanze dai confini, dalle strade e delle distanze tra edifici fissate dagli strumenti urbanistici.

7. Con gli interventi di cui al presente articolo non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici interessati, salvo quanto consentito dagli strumenti urbanistici vigenti.

Come già anticipato telefonicamente, la norma regionale richiama diversi parametri urbanistici ed edilizi ritenuti non derogabili, quali l'altezza, i parametri qualitativi, l'indice di permeabilità dei suoli, le distanze e richiama l'attenzione su alcune indicazioni qualitative, come le caratteristiche tipologiche del contesto; per altro, non sono richiamate deroghe in relazione alle superfici coperte di cui al quesito, quali i vani scala, i porticati ed i terrazzi, che possono essere previsti nel progetto di ricostruzione, anche nella porzione in ampliamento.

L'incremento della superficie coperta, seppure determinato da costruzioni che non costituiscono volume, non è previsto come deroga dalla legge regionale n. 20/2009; è, pertanto, ammesso solo se previsto ai sensi del PRG.

Pertanto, si ritiene che il parametro della superficie coperta, per la parte non direttamente correlabile alla quantità consentita di volumetria aggiuntiva in deroga, non possa essere oggetto di incremento in deroga rispetto alla quantità esistente al 31 luglio 2009, data di entrata in vigore della legge regionale o a quanto previsto dal PRG vigente.

Distinti Saluti.

Il Direttore
Ing. Livio Dezzani

referente:
dott. Antonio Trifirò
arch. Fulvia Zunino