

Data - 5 NOV. 2012

Protocollo 35707/AB0800

anticipata via fax
al n. 0122-648340

Al Responsabile dell'Area Tecnica
del Comune di
via Palazzo di Città n. 39
10059 SUSÀ (TO)

Oggetto: Comune di SUSÀ (TO).

Riscontro a nota comunale prot. n. 7536 del 13 giugno 2012:

"Legge regionale 14 luglio 2009 n. 20 e successive modifiche ed integrazioni. Richiesta di parere su fattibilità intervento edilizio".

Con la nota comunale sopra richiamata, si chiede se sia possibile la completa demolizione di un fabbricato residenziale bifamiliare e la successiva ricostruzione di cinque unità immobiliari residenziali autonome, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale indicata.

Questo primo quesito, ovvero se sia possibile realizzare uno o più fabbricati ove concentrare i volumi degli immobili oggetto di demolizione e la relativa premialità volumetrica, o se sia possibile costruire un numero di fabbricati superiore rispetto a quello preesistente, è già stato confermato favorevolmente in precedenza ed, in particolare, è stato chiarito che:

- l'articolo 4 in esame non esprime particolari restrizioni in merito alle modalità e alla tipologia del relativo intervento di ricostruzione in deroga a seguito della demolizione; al comma 5 è indicata la possibilità di ricostruire anche su particelle catastali contigue a quella ove insiste il fabbricato da demolire "purché formanti con quella originari del fabbricato un'unica proprietà autonomamente utilizzabile" e, successivamente, sono indicati alcuni parametri non derogabili (altezza, permeabilità dei suoli, ecc).

Al comma 6, per quanto può essere utile, è contenuta la generica prescrizione che 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; infine, è stato rilevato che dall'esame della circolare n. 4/PET del 21 settembre 2009 non è possibile ricavare espressioni o puntuali indicazioni sulle caratteristiche dell'intervento di ricostruzione in deroga.

Pertanto, già in passato, non è stata espressa contrarietà ad una ricostruzione in deroga che, a seguito della demolizione prevista dall'art. 4 della legge regionale n. 20/2009 e s.m.i., avvenga realizzando uno o più fabbricati che siano in numero superiore rispetto al preesistente, con l'unico richiamo a prestare particolare attenzione alle caratteristiche tipologiche del contesto, come espressamente evidenziato nel testo della norma.

Poi, viene segnalato dall'Amministrazione comunale che l'edificio oggetto di demolizione ricade in area agricola produttiva Ap, in un ambito interamente compreso in area d'interesse comunitario ai sensi delle direttive CEE 92/43 e 79/409E e dalla legge regionale n. 47/1995 individuata nell'ambito di "Rete Natura 2000" dalla Regione Piemonte, siti di importanza comunitaria, direttiva 21 maggio 1992, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche 92/43/CEE – Habitat – Arnodera – Colle Montabone – codice sito: IT 1110055.

Anche su questo particolare aspetto non si rilevano limitazioni all'intervento in progetto, né in riferimento ai contenuti di cui all'articolo 5 né con riferimento a quanto prescritto dallo stesso articolo 4; infatti, per quanto attiene gli aspetti di tutela paesaggistico-ambientale sono previste limitazioni al comma 5 dell'art. 5 per gli edifici ricadenti all'interno di aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi degli articoli 136 e 157 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e, tali condizioni dettate dal rilievo del vincolo, espresso da norme di settore di livello statale quale è il decreto legislativo n. 42/2004, non possono valere anche per quegli ambiti d'interesse comunitario, come sopra specificati.

Infine, nella nota comunale viene dichiarato che parte dell'area oggetto d'intervento rientra in zona sottoposta a vincolo ambientale dal vigente PRGC ai sensi dell'art. 49 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56; tale perimetrazione, in forza del progetto presentato, verrebbe ad interessare un solo nuovo edificio.

Sul punto, aiuta riportare il testo del comma 2 dell'art. 5 della legge regionale 14 luglio 2009 n. 20 come modificata dalla legge regionale n. 1/2011:

"2. Gli interventi di cui agli articoli 3, 4 e 7 non possono essere realizzati su edifici o ambiti, individuati dai piani regolatori come centri storici comunque denominati, aree esterne d'interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti, nuclei minori, monumenti isolati, singoli edifici, civili o di architettura rurale, di valore storico-artistico o ambientale o documentario, nei parchi nazionali e nelle aree protette istituite con legge regionale."

Tale limitazione è relativa ad edifici ed ambiti individuati dai piani regolatori da salvaguardare, ovvero, viene indicato il bene oggetto di tutela paesaggistica in forza di un atto di livello regolamentare; l'indicazione normativa è quella prevista dall'art. 24 della legge regionale n. 56/1977 e dall'art. 49 con riferimento al relativo titolo edilizio; pertanto, secondo quanto previsto al comma 2 dell'art. 5 sopra riportato, in tali ambiti non possono essere realizzati gli interventi di cui agli articoli 3, 4, e 7. Per altro, secondo quanto riferito nella nota comunale, solamente un nuovo edificio ricadrebbe in tale condizione di esclusione.

Distinti Saluti.

Il Direttore

Ing. Livio Lezzani

Referente:
dott. Angelo Trifirò