



Direzione Programmazione Strategica,
Politiche Territoriali ed Edilizia

direzioneB08@regione.piemonte.it

Data 16/11/2014 -

Protocollo n. 000 132/2

ca. 11.10.20

Al Responsabile
del Servizio Tecnico
del Comune di
10050 VILLAR FOCCHIARDO (TO)

**Oggetto: Comune di VILLAR FOCCHIARDO (TO)
Riscontro a richiesta di parere prot. n. 660 del 25 febbraio 2014.**

Con la nota specificata in oggetto, il Comune chiede di esprimere parere sulla possibilità di realizzare unicamente costruzioni di tipo pertinenziali, quali ad esempio tettoie – autorimesse – strutture leggere a sostegno di impianti fotovoltaici...etc, senza la presenza contestuale dell'edificio residenziale principale; tale questione, si precisa nella nota, riguarda le aree Rbm e le sottozone Rbm1.

Sulla questione, la documentazione trasmessa dal Comune e quella pervenuta dalla parte privata consentono di precisare quanto segue:

- secondo quanto indicato, il Comune di Villar Focchiaro è dotato di un Piano regolatore generale approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 27-7782 del 17 dicembre 2007 e di due varianti parziali approvate con deliberazioni comunali n. 16 del 27 giugno 2008 e n. 47 del 24 novembre 2009;
- nella tabella sinottica per l'area Rbm, *Residenziale di Recupero - articolo 22/7* delle Norme tecniche di attuazione, vengono indicate le destinazioni d'uso consentite e i tipi d'intervento ammessi.

Ora, il tipo d'intervento ammesso è pacificamente quello di nuova costruzione, previsto alla lettera e) dell'articolo 9 - *tipi d'intervento sul territorio*, delle NTA; riguardo alle relative destinazioni d'uso ammesse occorre considerare quanto previsto all'articolo 10 delle NTA.

In particolare, le destinazioni d'uso che rilevano ai fini della questione in esame sono:

- R1 residenze ordinarie.
- R2 residenze speciali collettive (collegi, case protette per anziani e disabili).
- R3 residenze economiche e popolari.

Per tali destinazioni, le prescrizioni particolari della relativa tabella sinottica per l'area Rbm prevedono, al punto 10), che per i bassi fabbricati pertinenziali vale quanto previsto dall'art. 15 delle NTA, di seguito riportato per le parti che rilevano:

Art. 15 - AUTORIMESSE, SOTTOTETTI E RUSTICI

Omissis...

4. Per gli edifici esistenti nelle aree NA, Rbm e Ri possono altresì essere realizzati nelle aree di pertinenza, in deroga alle densità edilizie, bassi fabbricati per autorimesse (h.max mt. 2,50 alla gronda e mt. 4,30 al colmo, con copertura a falda con tegole analoghe all'edificio principale con atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto per altezze medie uguali o superiori a mt.2,70), fino al raggiungimento dello standard di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione, calcolati secondo quanto disposto da art. 20 R.E. (II° var/parz) (18 mq. per unità immobiliare sono comunque consentiti), con il solo vincolo delle distanze da pareti finestrate, sia dei fabbricati di proprietà posti sullo stesso lotto, che di altra proprietà posti su lotti confinanti, anche in aree normative diverse dalle suddette, con un minimo di mt. 5 e del rapporto di copertura. E' comunque ammessa la costruzione sul confine o a distanza inferiore a mt. 5,00 quando interviene un accordo con la parte confinante, redatto nelle forme di legge (scrittura privata o atto notarile registrati e trascritti).

5. Sono ammessi bassi fabbricati parzialmente interrati nelle aree con acclività naturale superiore al 20% che non costituiscono volume e superficie coperta quando l'estradosso degli stessi non superi 1,50 m. fuori terra; la copertura dovrà essere convenientemente sistemata a lastrico o giardino.

6. Nelle aree Rbm1, Rc, Rn, possono essere realizzate autorimesse interrate fino ad un rapporto di 1 mq. ogni 5 mc. di volume.

Omissis....

Tale disposizione consente di ritenere che per la destinazione d'uso ammessa R1 possano essere collegati agli edifici esistenti, con il vincolo della pertinenzialità secondo le modalità previste, bassi fabbricati dalle caratteristiche analoghe a quelle del fabbricato principale.

Pertanto, alla luce delle disposizioni richiamate, si esclude che nelle aree Rbm possano essere realizzate unicamente costruzioni di tipo pertinenziali, quali ad esempio tettoie – autorimesse – strutture leggere a sostegno di impianti fotovoltaici...etc, senza la presenza contestuale dell'edificio residenziale principale; tale circostanza riguarda le aree Rbm e le sottozone Rbm1.

Per altro, la sottozona Rbm1 è priva di una propria tabella sinottica specifica ed a tale sottozona, così qualificata nella nota comunale, vengono assegnati Indici Urbanistici ed Edilizi nella medesima tabella riferita all'area Rbm. Tale circostanza porta a ritenere come difficilmente differenziabili l'area Rbm e la sottozona Rbm1, e in effetti dalla documentazione esaminata mancano caratteristiche certe e sicure della loro concreta ed effettiva differente consistenza.

In particolare, con riferimento al caso concreto, in area Rbm esiste un fabbricato residenziale; ora, nessuna questione rileva nel caso si intenda edificare un basso fabbricato pertinenziale, alle condizioni sopra richiamate, sempre in area Rbm; parimenti risulta fondata, per le ragioni sopra evidenziate, la ragionevole considerazione che non si possa escludere che lo stesso basso fabbricato pertinenziale possa essere realizzato nella sottoclasse Rbm 1 sia nel caso in cui il fabbricato residenziale principale esista nella medesima sottoclasse Rbm 1 sia nel caso in cui il fabbricato principale possa essere individuato in area Rbm adiacente.

Come già evidenziato, tale conclusione nasce dalla difficoltà di individuare, dalla documentazione esaminata, la sottozona Rbm 1 con caratteristiche autonome e distinte dall'area Rbm e, al fine di consentire il superamento di tale incertezza, valuti l'Amministrazione comunale l'opportunità di procedere ad un chiarimento normativo.

Distinti Saluti.

referente;
dott. Antonio Trifirò

Il Direttore
Ing. Livio Dezzani