
COMUNE DI CASTELVETRO DI MODENA

**PARERI INTERPRETATIVI FINALIZZATI
ALL'INTERPRETAZIONE AUTENTICA
DI TALUNI ARTICOLI
DELLE N.T.A. DI P.R.G. IN VIGORE**

ESTENSORE: ARCH. MASSIMO CALZOLARI

Con la collaborazione dell'Arch. Lorenza Manzini

Maggio 2007

Premessa

Con la presente relazione, redatta su richiesta della Pubblica Amministrazione, si esprimono una serie di pareri interpretativi su taluni articoli delle Norme di P.R.G. attualmente vigenti, finalizzati all'interpretazione autentica degli stessi.

I quesiti posti riguardano:

1. attrezzature sportivo/ricreative in zona omogenea B: artt. 58 e 61 delle N.T.A.;
2. definizione di edificio;
3. numero di alloggi massimo negli edifici d'interesse tipologico ambientale dismessi dal ciclo produttivo: art. 77 N.T.A., art. 14 della Disciplina Particolareggiata;
4. parcheggi di pertinenza, numero di posti auto: art.33 delle N.T.A.;
5. locali condominiali: art. 58 delle N.T.A.;
6. casette da giardino: artt. 30 e 58 delle N.T.A.;
7. altezza del fabbricato: art.30 delle N.T.A.;
8. altezza massima ed abitabilità dell'ultimo piano nelle zone omogenee B2°: art.62 delle N.T.A.;
9. possibilità di ampliamento delle attività esistenti e di nuove attività o destinazioni d'uso nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua: art.42 delle N.T.A.;
10. Distanza D3 tra edifici: art. 31 delle N.T.A.
11. Distanza degli edifici dalle strade interne ai centri abitati.

1. Possibilità o meno di inserire Attività Sportivo/ricreativa in zona omogenea B.

In riferimento alla possibilità d'insediare una palestra in zona omogenea B, quindi all'interno del tessuto residenziale urbano del Comune di Castelvetro, si precisa quanto segue.

La Variante al Piano Regolatore Generale attualmente vigente è una variante minore e specifica di una Variante Generale controdedotta con delibera di C.C. n.61 del 30.07.1998 ed approvata con delibera di Giunta Provinciale n.604 del 19.10.1998.

Tale Variante Generale definì a suo tempo le scelte generali d'indirizzo per il territorio comunale, precisando all'art. 30 "Destinazioni d'uso e attività previste" (Parte II "Zone territoriali omogenee B e C (Residenziali)") che *"le destinazioni d'uso proprie e quindi principali e prevalenti delle zone territoriali omogenee di tipo B, C (residenziali) e quindi previste sono:*

- *Residenza familiare;*
- *Residenza collettiva come collegi, convitti, comunità e simili".*

Il secondo comma del medesimo articolo individuava quali "attività proprie e quindi principali e prevalenti delle zone omogenee B e C e quindi previste" gli alberghi, le foresterie e simili, nonché le case di riposo, le case di cura, i servizi assistenziali e simili.

Il successivo art. 31 "Attività ammesse" individuava al primo comma *"le attività complementari o compatibili con la residenza e pertanto ammesse nelle zone omogenee B e C"* le quali erano:

- Artigianato di servizio;
- Attività commerciali;
- Pubblici esercizi come ristoranti, bar e simili;
- Attività culturali e di spettacolo (sale mostre o conferenze, cinema, circoli culturali, e simili).

Il secondo comma, entrando maggiormente nel dettaglio, andava a definire dove all'interno dei fabbricati si sarebbero potute insediare tali attività complementari (il piano terra od eventualmente il piano ammezzato), sottolineando che il tipo di attività ed il modo di esercizio dovevano comunque essere tali *"da non arrecare molestia alcuna (rumori, produzione di esalazioni o fumi, vibrazioni ecc.)"*.

Tali attività dovevano inoltre obbligatoriamente garantire aree di servizio e di parcheggio in ragione della superficie che andavano ad occupare.

L'attività in questione e quindi la destinazione d'uso di una palestra non era pertanto contemplata tra gli usi consentiti nelle zone residenziali B o C, bensì nelle zone omogenee D.

All'art. 35 "Attività ammesse" venivano infatti precisate le "attività complementari o compatibili con le zone territoriali omogenee tipo D (zone produttive)" ammesse, ossia:

- Attività di servizio;

- Attività commerciale al minuto e attività ricettive;
- Attività ricreative e sociali.

La volontà del progettista della Variante Generale e dell'Amministrazione Comunale era già fin da allora volto a non prevedere l'insediarsi d'attività di cui all'oggetto o simili all'interno dei tessuti edilizi residenziali esistenti in quanto usualmente tendono a generare conflittualità funzionali.

Ciò, a maggior ragione, in un tessuto urbano residenziale quale quello dei centri abitati di modeste dimensioni e, nello specifico quindi, anche nella struttura insediativa del territorio di Castelvetro poichè al loro interno non dispongono delle dotazioni di standard (prevalentemente dei parcheggi), che tali attività inevitabilmente richiedono.

La norma diffusa per le zone residenziali attualmente in vigore, l'ultima variante al P.R.G. è stata approvata con delibera di C.C. n.48 del 27.06.2005, conferma sul tema delle attività sportivo/ricreative l'impostazione della Variante Generale, alla luce anche del fatto che la questione non si era mai evidenziata. Le Varianti approvate successivamente alla Variante Generale al P.R.G. hanno comunque meglio precisato e definito le destinazioni d'uso correlandole anche alla classificazione catastale, in modo tale che in materia potessero non esservi meno dubbi.

L'art.58 "Destinazioni d'uso", a tal proposito, individua e raggruppa le destinazioni d'uso "avendo a riferimento sia le classificazioni catastali, sia i raggruppamenti operati dalla ex L.R. n.46/88 ora soppressa".

In tale articolo, al comma 5), lettera d) "Usi terziari specializzati (4)", punto ix), si precisa quanto segue in materia:

"Attrezzature sportivo ricreative (4.9): questo uso comprende tutte le attrezzature sportive e ricreative, pubbliche e private, scoperte e coperte quando non rientrano fra i servizi di quartiere e non hanno il carattere prevalente d'attrezzature per lo spettacolo.

Corrisponde alle categorie catastali C/4."

Tali attrezzature rientrano nei servizi di quartiere (art. 58, lettera b) solo qualora costituiscono gli standard pubblici di quartiere come indicato nel Piano dei Servizi, pertanto sono di pertinenza delle scuole, di centri sociali e/o di servizi religiosi, nonché situate all'interno di parchi e giardini pubblici.

Costituiscono altresì servizi di quartiere quando non sono a scopo di lucro e quindi inquadrabili nelle zone omogenee di tipo D e F.

L'art.61 "Zone territoriali omogenee B e C (attività insediabili)" conferma le scelte operate con la Variante Generale individuando al comma 2, tra gli usi prevalenti di tali zone omogenee tutti gli usi residenziali (1), le abitazioni collettive (1.2), le nuove tipologie regionali di servizio all'infanzia (2.1) ed i servizi collettivi di quartiere (2.3) quali sedi d'associazioni, partiti o similari.

Il comma 3) successivo elenca invece le attività complementari consentite e quindi previste entro il limite del 30% della S.U. ammessa ossia: le botteghe (3.1), gli esercizi del commercio (3.1.1.A, 3.1.1.B e 3.1.2.A); i pubblici esercizi (3.2); gli uffici e gli studi (3.3); le attrezzature ricettive (4.4); l'artigianato di servizio (5.5) e le attività culturali (2.4); il tutto conformemente alle scelte operate dalla Variante Generale, tant'è che è riproposto il comma relativo all'obbligatorietà della localizzazione all'interno degli edifici in modo tale da non arrecare conflittualità e molestia alcuna (comma 4).

Da quanto sopra esposto e rammentato, in ragione della norma diffusa per le zone omogenee B, appare evidente che all'interno dei tessuti residenziali esistenti non è possibile insediare al momento attività sportivo/ricreative a scopo di lucro (funzioni per le quali sono specificamente destinate zone omogenee appropriate), destinazione d'uso riconfermata invece all'interno dei tessuti produttivi aventi nel territorio comunale di Castelvetro caratteristiche più opportune e meno conflittuali, sempre sotto il profilo funzionale, con l'attività in oggetto.

E' possibile invece l'insediarsi di servizi sportivi che vanno ad incrementare la dotazione di standard delle zone residenziali e quindi di attività non a scopo di lucro. Le stesse categorie catastali differenziano le due attività.

Conclusioni.

La norma diffusa che disciplina le zone omogenee B non permette e non ha mai permesso la possibilità d'insediare al proprio interno attività sportivo/ricreative a scopo di lucro in quanto non ritenute compatibili con la residenza che contraddistingue il tessuto edilizio castelvetrese, di tipo minuto e privo al suo interno degli standard urbanistici e funzionali necessari per tale destinazione d'uso.

L'eventuale insediarsi di detta attività sarebbe forse possibile solo dopo un'attenta, minuta ed accurata analisi del tessuto edilizio volta ad individuare quei siti, nell'eventualità fossero presenti, che potrebbero ospitarla senza il rischio di generare conflitti funzionali con l'esistente, in quanto già dotati degli standard e dei requisiti *necessari a non arrecare alcuna molestia alle prevalenti funzioni residenziali, oppure in situazioni d'ambito che presuppongano la realizzazione delle necessarie opere affinché siano garantite le generali condizioni d'equilibrio e di buon funzionamento richieste in questi casi.*

Al momento, il P.R.G. vigente non ne prevede quindi l'insediarsi se non all'interno delle zone omogenee D.

2. Definizione di “edificio”.

Occorre precisare che il termine edificio non rientra nella tradizionale nomenclatura dei parametri edilizi ed urbanistici al pari dell'altezza, delle distanze e d'altri indici correntemente in uso.

L'edificio in quanto tale non rientra, infatti, quei parametri cosiddetti “di controllo” che usualmente si utilizzano per realizzare le trasformazioni edilizie.

Per questo motivo né le N.T.A. del P.R.G., tanto meno il RE, contemplano tale definizione, nonostante i più recenti testi normativi, non soltanto di Castelvetro, citano l'edificio come quell'unità che, debitamente trasformata, può ospitare sino ad un massimo predefinito d'alloggi.

In più occasioni si è reso necessario e si rende necessario attribuire un significato preciso al termine in questione, soprattutto nel caso di complessi edificati situati in campagna che sono molto spesso costituiti da più volumi aggiuntisi nel tempo al fabbricato originario ed utilizzati nei più disparati modi, sino a consegnarci all'attualità organismi edilizi di consistenti dimensioni per i quali risulta difficile distinguere quale sia effettivamente l'edificio cui attribuire l'applicazione della norma regolante il numero massimo d'alloggi da prevedere.

La questione non è di poco conto siccome nel territorio extraurbano, laddove si ritrovano aggregazioni edificate che uniscono fabbricati in forma di “borgo”, oppure di nuclei con più fabbricati serventi il fondo accorpati alle residenze rurali, e laddove la normativa prevede la realizzazione di un numero massimo d'alloggi in ragione di ciascun edificio, il risultato può raggiungere quantificazioni di appartamenti assolutamente differenti tra loro a seconda di cosa s'intende per edificio.

E' noto, infatti, che la variante 2003 al P.R.G. di Castelvetro pose al centro il contenimento del carico insediativo nelle campagne ritenendo che un'eccessiva densificazione delle abitazioni nel territorio extraurbano inducesse costi urbani insostenibili e forti difficoltà nell'assicurare i servizi a tutti i residenti, a prescindere dalla loro condizione insediativa.

E' del tutto evidente, quindi, che si rende necessario precisare, alla luce delle scelte fondamentali che contraddistinguono il P.R.G., cosa s'intende per edificio al fine di applicare correttamente la normativa nel rispetto delle volontà adottate dal P.R.G. del 2003.

La ricerca attivata allo scopo per giungere ad una precisa definizione del termine “edificio” non è approdata a risultati univoci.

In merito alla definizione di “edificio” se ne riportano dapprima alcune già formulate da diversi enti.

1. *“S'intende per edificio una costruzione di regola di concezione ed esecuzione unitaria; dotata di una propria indipendente struttura; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all'abitazione e/o alla produzione di beni e/o di servizi, con le eventuali relative pertinenze; delimitata da pareti continue, esterne o divisorie, e da coperture; dotata di almeno un accesso dall'esterno”* (ISTAT, 14° Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni, Censimento 2001, Glossario).

2. La definizione fornita al punto 1) dall' ISTAT è stata arricchita nel "Manuale del Rilevatore" dell'Edilizia Scolastica, dal Ministero dell'Istruzione dell'Università e della Ricerca della Regione Lombardia, così come di seguito riportato.

Tale definizione con la sua applicazione alla tipologia edilizia scolastica può per analogia essere applicata anche ad altri tipi edilizi.

"Per "edificio": si intende una costruzione di regola di concezione ed esecuzione unitaria; dotata di una propria indipendente struttura; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all'abitazione e/o alla produzione di beni e/o di servizi, con le eventuali relative pertinenze; delimitata da pareti continue, esterne o divisorie e da coperture; dotata di almeno un accesso dall'esterno.

La definizione è quella data dall'ISTAT il 27.03.2002.

Riportiamo qui di seguito che, secondo quanto stabilito dalla Seconda Sezione Civile della Corte di Cassazione (Sent. N. 18091/2002), con il termine "edificio" si deve intendere "l'intero manufatto, dalle fondamenta al tetto, inclusi, quindi, anche i vani scantinati compresi con le fondamenta stesse".

In sintonia con quanto riportato nel "Manuale del Rilevatore" dell'Edilizia Scolastica e nella Del. di G.R. delle Marche, la definizione di "edificio", si può così ulteriormente implementare:

"Alcuni dei casi più frequenti possono essere i seguenti.

- Qualora ci si trovi dinanzi ad un unico organismo edilizio e statico isolato, avente una completa solidarietà strutturale, per "edificio" s'intende l'intero complesso esteso in altezza dalle fondazioni alla copertura e planimetricamente individuato dalle chiusure verticali, comprendente le varie parti in oggetto.

- Nel caso l'organismo isolato fosse strutturalmente suddiviso in due o più parti da giunti verticali, d'ampiezza non inferiore a quella prescritta per i giunti sismici, fosse dotato di un'entrata indipendente e separato dalle altre da un muro divisorio, si può considerare ogni singola parte come un edificio.

- L'organismo può essere altresì composto da più corpi di fabbrica contigui che presentano la stessa tipologia edilizia, la stessa tecnologia e siano stati costruiti in un periodo di tempo contenuto, in modo che si possano considerare un unico intervento edilizio (per esempio la realizzazione a stralci di un progetto unitario): si intende essere questo un solo edificio.

- Qualora l'organismo sia composto da due o più corpi di fabbrica, siano essi contigui o separati, che presentano evidenti differenze tipologiche e strutturali, ci si trova di fronte a due o più edifici e quindi ad un "complesso di edifici".

- Qualora l'organismo sia dotato di caratteri di unitarietà come tipologia ed epoca di costruzione, continuità delle chiusure verticali ed omogeneità delle quote degli orizzontamenti, assenza di giunto verticale, può essere considerato "edificio" anche un corpo di fabbrica planimetricamente aggregato."

A questo punto possiamo definire "edificio" una costruzione duratura, ben ancorata al terreno, che serve per l'abitazione oppure per il lavoro, la formazione, la cultura o lo sport.

Ogni edificio dotato di un'entrata indipendente e separato dalle altre da un muro divisorio è considerato un edificio indipendente.

In genere al termine "edificio" è associato un aggettivo che ne qualifica la specifica funzione (edificio commerciale, religioso, residenziale, scolastico, ecc.) o le caratteristiche morfologiche (a gradoni, a piastra, fronteggiante).

Al termine "edificio" si possono far corrispondere i sinonimi: "costruzione", "fabbrica", "fabbricato", "manufatto edilizio", ecc.

Nell'Annuario Statistico dell'Istruzione è riportata la seguente definizione: "per edificio scolastico deve intendersi un fabbricato od un insieme di fabbricati contigui –

cioè situati nelle immediate vicinanze – adibiti permanentemente o temporaneamente ad uso scolastico”.

3. Gli eventi sismici dell'ultimo decennio hanno richiesto la predisposizione del cosiddetto *catasto degli edifici*, una campagna di rilevamento del danno e di valutazione d'agibilità degli aggregati strutturali e dei relativi edifici presenti sul territorio, finalizzata ad individuare le possibili forme di prevenzione, emergenza e ricostruzione. Nell'ambito delle procedure definite dal “Manuale per la gestione dell'attività tecnica nei COM”, si rimanda per la definizione di “edificio” a quella riportata nell'Allegato A alla deliberazione di Giunta Regionale delle Marche n.2153 del 14.09.1998 “Guida alla definizione di edificio” che di seguito si riporta.

“ L'edificio può essere così caratterizzato:

- per gli organismi isolati, l'intero complesso esteso in altezza dalle fondazioni alla copertura e planimetricamente individuato dalle chiusure verticali, comprendente le eventuali parti in aggetto; qualora l'edificio isolato fosse strutturalmente suddiviso in più parti da giunti verticali, di ampiezza non inferiore a quella prescritta per i giunti sismici, si può considerare ogni singola parte come edificio; pertanto l'edificio viene in tali casi definito come unità urbanisticamente isolata o strutturalmente isolata con giunti sismici;*
- se si può identificare un organismo dotato di caratteri di unitarietà come tipologia ed epoca di costruzione, continuità delle chiusure verticali ed omogeneità delle quote degli orizzontamenti, può essere considerato edificio un corpo di fabbrica planimetricamente aggregato, a condizione che vengano opportunamente valutate le interazioni con i corpi contermini.*
- Per tali situazioni la porzione da esaminare viene definita, oltre che dalle pareti di chiusura verticale libere, da sezioni verticali passanti per le mezzerie dei vani adiacenti alle pareti di chiusura verticale di confine. Pertanto, per gli edifici aggregati longitudinalmente su un lato, quali il primo di una schiera, l'edificio è planimetricamente definito dal prospetto e dal retrospetto, dal fianco laterale libero e da una sezione verticale passante per la mezzeria dei vani adiacenti al fianco aggregato, esterni a questo. Per gli edifici aggregati su due lati, quali l'intermedio di una schiera, l'edificio è planimetricamente individuato dal prospetto e dal retrospetto e da due sezioni verticali passanti per le mezzerie dei vani adiacenti ai due fianchi aggregati, esterni a questi; parimenti per l'edificio d'angolo di due schiere, l'edificio è planimetricamente individuato dai due prospetti concorrenti nell'angolo e da due sezioni verticali passanti per le mezzerie dei vani adiacenti ai due fianchi aggregati, esterni a questi. Per gli edifici aggregati su tre lati, la situazione può essere accettata solo se viene motivata l'impossibilità di trattare un complesso più ampio; in tali casi l'edificio è planimetricamente individuato dal prospetto e da tre sezioni verticali passanti per le mezzerie dei vani adiacenti ai tre fianchi aggregati, esterni a questi. Se la struttura portante è a scheletro, l'edificio deve essere preferenzialmente isolato o individuato da giunti sismici, l'edificio aggregato può essere considerato solo se viene motivata l'impossibilità di trattare un complesso più ampio per ottenere un edificio isolato e se viene garantito che le interazioni con le parti contermini sono non influenti o se tali interazioni vengono opportunamente considerate. Nei casi di edifici aggregati, per l'edificio in esame vanno considerate, anche con schemi limite, le interazioni con i fabbricati contermini che possono*

risultare nulle, ovvero di irrigidimento e sostegno, oppure di aggravio del cemento sismico.

Dall'analisi dei vani esterni ai confini, sulle cui mezzerie passano le sezioni verticali che individuano l'edificio, vanno tratte le necessarie informazioni per la determinazione dei pesi che influiscono sulle parti di confine.”

4. Nello “Schema di Regolamento Edilizio Tipo” della Regione Emilia Romagna, Parte Prima “Disposizioni Generali”, art.2 “Definizioni”, anziché la definizione di “edificio” si trova quella di “piano di un edificio”, che viene così espressa:

“Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.”

Nella Parte Quinta “Requisiti tecnici delle opere edilizie”, art.76 “Organismo edilizio e relazioni funzionali”, anziché di edificio si parla di “organismo edilizio” e così lo si definisce al comma 2:

“Si intende per Organismo Abitativo l'insieme delle unità immobiliari, prevalentemente ad uso residenziale, progettate unitariamente con caratteristiche di continuità fisica ed autonomia funzionale dotate di infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.”

Conclusioni.

Tra le varie definizioni qui passate in rassegna si reputano quelle più appropriate le seguenti:

- a) la definizione di “edificio” riportate dall'ISTAT;
- b) la definizione di “organismo abitativo”, di per sé non esaustiva ma interessante, precisata dal Regolamento Edilizio Tipo della Regione Emilia Romagna,
- c) la Sentenza della Seconda Sezione Civile della Corte di Cassazione.

Quest'ultima, che appare decisamente la più appropriata, letteralmente così recita:

“S'intende per edificio od organismo abitativo una costruzione di regola di concezione ed esecuzione unitaria; dotata di una propria indipendente struttura; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all'abitazione e/o alla produzione di beni e/o di servizi, con le eventuali relative pertinenze; delimitata da pareti continue, esterne o divisorie, e da coperture; dotata di almeno un accesso dall'esterno.

Tale costruzione, può ospitare al proprio interno una o più unità immobiliari purché queste siano state progettate unitariamente con caratteristiche di continuità fisica ed autonomia funzionale, dotate d' infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.

Con il termine edificio si intende l'intero manufatto, dalle fondamenta al tetto, inclusi anche i vani scantinati compresi con le fondamenta stesse.”

La definizione d'edificio che più s'attaglia alle volontà del P.R.G. allorché si riferisce al patrimonio edilizio extraurbano recuperabile a funzioni residenziali si riconosce nel concetto di seguito riportato:

<< La definizione in oggetto non si riferisce ai fabbricati inclusi nel centro storico. S'intende per edificio od organismo abitativo esterno alla “zona omogenea di tipo A” una costruzione di regola di concezione ed esecuzione unitaria; dotata di una propria indipendente struttura; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone

per usi destinati all'abitazione e/o alla produzione di beni e/o di servizi, con le eventuali relative pertinenze; delimitata da pareti, esterne e da coperture; dotata di almeno un accesso dall'esterno.

Tale costruzione, può ospitare al proprio interno una o più unità immobiliari purché queste siano state progettate unitariamente con caratteristiche di continuità fisica ed autonomia funzionale, dotate d'infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.

Con il termine edificio s' intende l'intero manufatto, dalle fondamenta al tetto, inclusi anche i vani scantinati compresi con le fondamenta stesse.>>

Una siffatta definizione non può evidentemente essere riferita al Centro Storico il cui tessuto edificato si contraddistingue per una morfologia ad "isolato" cui questa definizione d'edificio non sempre s'addice.

Qualora con tale definizione il Consiglio Comunale non ritenga ancora di rispondere efficacemente al problema del contenimento del carico insediativo in campagna, in quanto anche una siffatta definizione presupporrebbe il potenziale recupero di un numero eccessivo d'alloggi inducendo così effetti negativi sul paesaggio e sul sistema dei pubblici servizi, si propone quanto prima di adottare una variante al PRG che modifichi la specifica disciplina vigente e ridetermini uno "scaglionamento" della volumetria esistente e recuperabile per alloggi secondo, grosso modo, un modello siffatto, evidentemente riportato meramente a puro titolo esemplificativo:

Volume esistente/300 mc = max 3 alloggi per volumi sino a 1300 mc;
Volume esistente/300 mc = max 4 alloggi per volumi sino a 1800 mc;
Volume esistente/300 mc = max 5 alloggi per volumi sino a 2500 mc,
ecc.

3. Edifici d'interesse tipologico ambientale dismessi dal ciclo produttivo agricolo: numero massimo di alloggi (art.77, commi 14 e 25 delle NTA e art.14, comma 2 della Disciplina Particolareggiata dei Beni Culturali...)

Secondo quanto disposto dal comma 14, art.77 delle N.T.A. vigenti, negli edifici dismessi dal ciclo produttivo agricolo, aventi tipologia residenziale rurale, riconducibili ai tipi edilizi tipici della zona, qualificati d'interesse tipologico ambientale (comma 1), punto a), art.77 delle N.T.A.), è possibile insediare la funzione residenziale con la limitazione del numero di alloggi pari a $V/300$ mc e comunque mai in misura superiore a tre alloggi. Ciò vale per tutti quegli edifici originariamente destinati, totalmente o solo in parte, a residenza.

Allo stesso comma è altresì precisato che "limitatamente ai fabbricati di servizio, o destinati al ricovero di animali" dismessi dal ciclo produttivo agricolo, riconducibili ai tipi edilizi rurali tipici della zona, qualificati d'interesse tipologico ambientale (comma 1), punto a), art.77 delle N.T.A.), è possibile insediare la funzione residenziale con la limitazione del numero di alloggi pari a $V/300$ mc e comunque mai in misura superiore a due alloggi.

In entrambi i casi il recupero è comunque consentito per tutta la volumetria ed indipendentemente dalla Superficie Utile che si va a realizzare (art.14, comma 1, N.T.A. della Disciplina particolareggiata)

Nel caso di edifici dismessi dal ciclo produttivo agricolo, non aventi tipologia rurale riconducibile ai tipi edilizi tipici della zona, qualificati d'interesse tipologico ambientale ed appositamente individuati, (art.77, comma 25 delle N.T.A.), possono essere così recuperati:

- nel caso di edifici con originaria destinazione residenziale totale o parziale possono essere recuperati con destinazione residenziale fino ad una massimo di due alloggi senza limitazioni di S.U. o di volume;
- nel caso di edifici con originaria funzione differente da quella residenziale possono essere recuperati a tale funzione con un numero massimo di alloggi pari a uno nel caso di abitazione civile, a due nel caso di riconversione all'agricoltura.

Relativamente alle destinazioni d'uso ammesse negli edifici d'interesse tipologico, all'art.2 "Finalità", comma 3 delle N.T.A. della Disciplina particolareggiata, si precisa che *"sono quelle specificamente stabilite nelle N.T.A. del P.R.G."*.

L'art.14, comma 1 della Disciplina Particolareggiata, precisa che "indipendentemente da quanto disposto dalle N.T.A. del P.R.G." negli Edifici di Interesse Tipologico Ambientale è possibile sfruttare tutta la S.U. e la volumetria esistente, comunque nel rispetto dei requisiti di abitabilità o d'agibilità di cui al comma 2 successivo.

Il comma 2 successivo riprende quanto già definito nelle N.T.A. di P.R.G. all'art.77, ossia che possono essere recuperati a fini abitativi tutti quei fabbricati aventi in origine destinazione residenziale in tutto od in parte, nel rispetto di:

- n. alloggi = $V/300$ mc arrotondato all'intero più vicino, eccetto per il primo alloggio.

Il comma 3 aggiunge poi la possibilità di recupero dei fabbricati tipici con originaria destinazione di servizio, nella misura di:

- n. alloggi = $V/300$, arrotondato all'intero più vicino ad eccezione del primo alloggio.

Conclusioni.

Visto quanto sopra, essendo le N.T.A. della "Disciplina Particolareggiata dei Beni culturali e degli Edifici d'Interesse tipologico, storico e ambientale" parte integrante del P.R.G. di Castelvetro di Modena (art.1, comma 5 della Disciplina) nonché elemento prescrittivo (art.2, comma 3 delle N.T.A.), si dovrà in ogni caso procedere con il combinato degli articoli relativi al tema in questione.

Pertanto, in relazione al numero massimo di alloggi insediabili negli edifici di interesse tipologico, il combinato degli articoli delle N.T.A. e della Disciplina Particolareggiata così dispone:

- nel caso di edifici con originaria destinazione residenziale (in parte o nella totalità del volume) è possibile insediare un numero di alloggi pari al rapporto $V/300$, arrotondato all'intero più vicino e con eccezione per il primo, per un numero massimo di 3 alloggi;

- nel caso di edifici con originaria destinazione a servizi è possibile insediare un numero di alloggi pari al rapporto $V/300$, arrotondato all'intero più vicino e con eccezione per il primo, per un numero massimo di 2 alloggi.

Si aggiunga a ciò che il comma 3, art.2 "Elaborati di P.R.G." delle N.T.A. così recita:

"In caso di discordanza nell'applicazione dei diversi elaborati della V.G. al P.R.G., prevalgono le Norme Tecniche di Attuazione..."

4. Parcheggi di pertinenza – Numero di posti auto (1,5 p.a/all. = 18,75 mq?)

Secondo quanto disposto all'art.33 "Parcheggi di pertinenza" delle N.T.A., la dotazione minima di parcheggi di pertinenza per le funzioni abitative è pari a 1,5 posti auto per alloggio e comunque in quantità mai minore della L.122/1989, ossia di 1 mq/10 mc (comma 5).

La Variante Generale approvata nel dicembre del 1998 nelle tabelle delle zone omogenee residenziali determinava la quantità di parcheggi di pertinenza in ragione di 1 mq/7 mq di Su.

Tale parametro legato alla quantità di Su e quindi volto a realizzare un certo quantitativo di mq di parcheggio di pertinenza, è stato differentemente pensato al fine di garantire l'effettivo parcheggio di un numero maggiore di autovetture.

Se si pensa al taglio medio dell'alloggio introdotto dalla Variante Specifica 2003, pari a 85 mq, nel caso di 1 mq/7mq di Su, si dovrebbe creare un'area destinata a parcheggio di pertinenza di 12,14 mq, il che non è effettivamente un posto auto (2,50 m x 5,00 m = 12,50 mq).

Secondo le tendenze in atto in materia di motorizzazione, per cui ciascun nucleo familiare dispone mediamente di più un'auto, si è voluto tradurre la quantità di mq di parcheggio di pertinenza in effettivi posti auto e si è quindi prescritta una minima quantità pari a 1,5 posti auto per alloggio.

La ragione di tale scelta, in questo caso il posto auto, indipendentemente dalle sue dimensioni (comunque mai inferiori di 2,50 m x 5,00 m), si motiva con la necessità di togliere dai parcheggi pubblici di U1 ed U2 le auto dei residenti della zona, considerato che il più delle volte ci si trova di fronte a tessuti edificati residenziali d'impianto pre-standard (D.M. 144/1968) e quindi con penuria di posti auto pubblici.

Visto quanto sopra espresso ove si trova scritto "1,5 posti auto per alloggio" è da intendersi e tradursi in effettivi posti auto anziché semplicemente in mq, ossia, per esempio:

- nel caso di 1 alloggio solo, 2 posti auto;
- nel caso di 2 alloggi, 3 posti auto;
- nel caso di 3 alloggi, 5 posti auto;
- nel caso di 4 alloggi, 6 posti auto;
- nel caso di 5 alloggi, 8 posti auto;

e così via.

5. Locali condominiali: obbligatorietà o meno e requisiti.

L'art. 58 "Destinazioni d'uso", al comma 5.a. "Usi residenziali", introduce per tutti quegli edifici/condomini aventi più di 5 alloggi la possibilità di realizzare all'interno del corpo di fabbrica in questione degli spazi per le attività condominiali in ragione di almeno 2 mq per alloggio ma con un minimo di 18 mq.

Tale spazio rientra anch'esso all'interno delle categorie catastali del gruppo A, ad eccezione di A/10.

La ragione che ha spinto ad introdurre questa tipologia di spazio privato ma d'uso condominiale, risiede nel fatto che la contrazione dimensionale dell'alloggio medio ha generato la necessità da parte dei nuclei familiari di trovare luoghi di aggregazione a gestione privata, da utilizzare in quelle occasioni in cui lo spazio all'interno delle proprie abitazioni non è più sufficiente: si pensi alle feste di compleanno dei bambini od a quelle cene di ritrovo tra anche solo tre nuclei familiari, alle riunioni di condominio stesse, ecc...

Tali spazi condominiali *non sono obbligatori* e, nel caso venissero realizzati, essendo spazi accessori e pertinenziali del condominio, la loro superficie verrà, per analogia, computata all'interno della Superficie accessoria, dovranno però avere tutti i requisiti dei locali abitabili.

6. Casette da giardino: il portico ne è una pertinenza?

L'art.58, comma 5.a, nell'elenco degli Usi residenziali – Abitazioni private, definisce quali costruzioni pertinenziali da giardino i pergolati, i barbecue, i giochi per bambini, le tettoie e le casette realizzate in legno, con mera funzione d'arredo esterno o destinate al deposito degli attrezzi e che abbiano comunque una superficie non superiore a 6 mq, oltre alle piscine ed ai campi di gioco per esclusivo uso familiare. I portici delle casette da giardino sono parte integrante della loro tipologia e quindi rientrano nel computo dei 6 mq.

L'art.30 "Parametri e indici urbanistici", comma 3, lettera cc), specifica che sono esenti dalla verifica dei parametri urbanistici tutte quelle costruzioni pertinenziali (al permanente servizio di edifici residenziali esistenti), quali pergolati, barbecue, giochi per bambini, pergole e casette in legno.

Tali costruzioni dovranno avere una superficie coperta inferiore a 6 mq per lotto ed un'altezza massima inferiore a 2,20 ml qualora individuino spazi coperti e/o chiusi, nonché essere collocate ad una distanza dai confini non inferiore a 1,50 ml, previo accordo scritto tra le ragioni confinanti.

Nel caso la superficie coperta fosse superiore a 6 mq, la quota parte eccedente dovrà essere computata nella Superficie accessoria.

Conclusioni

Nei giardini privati di fabbricati destinati a residenza, è ammessa l'installazione di casette prefabbricate in legno per ricovero attrezzi da giardino fino ad una superficie pari a 6 mq di Superficie coperta, a condizione che siano rispettati i confini da strade, proprietà (fino a 1,50 ml purché vi sia accordo scritto tra le ragioni confinanti) e zone.

Per analogia, il portico della casetta da giardino, essendo il portico per definizione una pertinenza, è di sua pertinenza e quindi da computarsi all'interno dei 6 mq di superficie coperta ammessi.

Tali casette o pergolati in legno potranno essere realizzati in ragione di uno per lotto e qualora superino i 6 mq di superficie coperta, la quota in eccesso verrà computata nella superficie accessoria.

7. Definizione di altezza del fabbricato

L'art. 30 "Parametri e indici edilizi" delle N.T.A. così definisce l'altezza dei fabbricati ed il Volume dei fabbricati:

“q) ALTEZZA DEI FABBRICATI. H. S'intende la più alta delle altezze misurata dalla quota del marciapiede finito (ove esistente) sino alla quota inferiore della gronda. In assenza di marciapiede s'intende la quota del terreno esistente che surroga la quota del marciapiede.

Nel caso di terreno pendente, s'intende la media delle altezze misurate sul fronte, avendo a riferimento il marciapiede e la gronda come sopra definito.

Nel caso d'alterazione del suolo e/o della quota d'imposta del piano terreno dell'edificio, per altezza s'intende la quota effettivamente rilevata, oltre ad un'altezza di 15 cm., misurata dal piano di campagna originario, ossia prima dell'avvenuta trasformazione.

*r) VOLUME DEI FABBRICATI V * S'intende il prodotto $Sc \times H^m = V$. Da tale computo devono sempre essere escluse baracche e superfetazioni, ovvero elementi non legittimati da concessioni in sanatoria.*

Dove H^m è la media delle altezze dei fronti ottenuta dividendo la somma delle singole altezze dei fronti del fabbricato per il numero dei fronti stessi.”

Come si legge al punto q), nel caso di terreno pendente (intendendo con ciò i clivi collinari), comunque in ogni caso, l'altezza del fabbricato è la media delle altezze di ciascun fronte, queste ultime misurate ciascuna quale media delle altezze presenti sul fronte stesso.

Nei casi di terreno pianeggiante l'altezza del fabbricato è la più alta tra le altezze di ciascun fronte.

8. Zone omogenee B2° - Altezza massima e abitabilità dell'ultimo piano

Nelle zone omogenee B2°, “aree edificate prossime o intercluse a zone prevalentemente manifatturiere”, di cui all’art.62 delle N.T.A., tra i vari interventi consentiti è possibile incrementare “una tantum” la Su esistente del 20% od anche sopraelevare l’ultimo piano ai fini di raggiungere i requisiti di abitabilità (comma 15).

Tale sopraelevazione è ovviamente consentita qualora sia rispettata l’altezza massima ammessa nella zona, che, come riportato in “Tab.2*Parametri zone residenziali B2°”, è “ *Esistente, comunque non > di 3P f.t. e mai maggiore di 9,50 ml., oppure 2P f.t. e mai maggiore di ml. 7,50, come da allegato 1°e 1b alle N.T.A.* ”.

Quanto espresso significa ovviamente che se si è al di sotto di 7,50 m. o di 9,50 m., nel rispetto di quanto definito dai suddetti allegati, è possibile con le sopraelevazioni raggiungere tale altezza massima.

Se l’altezza esistente invece è superiore a tale altezza massima, diviene e permane questa l’altezza massima consentita, per cui, nel caso si voglia rendere abitabile l’ultimo piano ciò dovrà avvenire senza spostare la linea di gronda.

9. “Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d’acqua” – possibilità di ampliamento delle attività esistenti e possibilità di nuove attività o destinazioni d’uso.

Le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d’acqua si distinguono in (art.42, comma 2 delle N.T.A.):

- a) “fasce d’espansione inondabili”, ossia fasce d’espansione adiacenti all’alveo di piena, costituite da golene e/o aree normalmente asciutte, ma suscettibili d’inondazione in caso di eventi eccezionali con tempo di ritorno plurisecolare;
- b) “zone di tutela ordinaria”, con riferimento alle aree di terrazzo fluviale per gli alvei non arginati.

Nelle “zone di tutela ordinaria” (art.42, comma 7, 1° e 2° alinea), sono consentiti tutti quegli interventi previsti dal P.R.G. sul patrimonio edilizio esistente, purché questi non determinino aumento di carico urbanistico.

L’intervento non dovrà quindi aumentare il numero delle unità immobiliari esistenti, in altri termini, delle attività esistenti.

Nelle stesse zone di tutela ordinaria è consentito l’ampliamento “d’annessi rustici aziendali e interaziendali e d’altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti d’imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi delle vigenti leggi regionali ovvero di dipendenti d’aziende agricole e dei loro nuclei familiari, purché non sia superato il 20% delle superfici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, riferibili a ciascuna attività insediata”.

Dal combinato del 1° e del 2° alinea è consentito l’ampliamento del 20% della superficie dei fabbricati esistenti connessi alla conduzione del fondo, in ragione di un 20% della superficie interessata da ciascuna attività insediata, ossia da ciascuna destinazione d’uso, purché ciò non determini aumento di carico urbanistico, ovvero di unità immobiliari od attività extraziendali.

10. D3 – Distanze tra edifici: chiarimenti sulla modifica apportata in sede di controdeduzioni

In sede di controdeduzione alla Variante Specifica andata in Consiglio Comunale il 19.04.2004, l'art.31 "Norme sulle Distanze e sulle fasce di rispetto", comma 7 relativo alle distanze tra edifici venne così modificato (parti in rosso):

<< Tali distanze minime di rispetto s'applicano ogni qualvolta, almeno una delle pareti fronteggianti, abbia finestre con ampiezza e caratteristiche di veduta, così come concettualmente espresso, in proposito, dal Codice Civile:

per gli edifici ricadenti in "zona omogenea A" si conservano le distanze preesistenti;

per le costruzioni e gli ampliamenti di edifici esistenti, s'applica una distanza mai minore di 10 ml., fatta eccezione per quanto prescritto al 3° comma del presente articolo, comunque nel solo caso di modifica di destinazione d'uso che comporti una fruizione che presupponga la presenza continuativa di persone.

Sono ammesse distanze inferiori nell'ambito di P.P., secondo quanto espresso dall'art. 3 del D.M. 1444 del 1968.

Nelle zone omogenee B e D, di completamento, è ammessa la costruzione in aderenza per congiungersi a fabbricati già edificati sul confine di proprietà; così com'è pure ammessa la costruzione di due nuovi edifici in aderenza sul confine di proprietà, purché l'intervento sia oggetto di un progetto unitario.

Il primo capoverso stabilisce che le distanze minime tra edifici sono da rispettarsi ogni qualvolta almeno una delle pareti fronteggianti abbia finestre con ampiezza e caratteristiche di veduta così come definita dal Codice Civile.

Fanno eccezione gli edifici ricadenti in zona omogenea A che possono, come sempre, conservare le distanze preesistenti.

Nel caso di nuove costruzioni o d'ampliamenti d'edifici esistenti, la distanza tra edifici con vedute non deve mai essere inferiore a 10 ml, fatta eccezione per quanto scritto al 3° capoverso, ossia nel caso delle zone "B e D" di completamento è consentita la costruzione in aderenza ma ciò comporta il rispetto delle minime distanze tra pareti finestrate così come negli altri casi.

Quanto introdotto in sede di controdeduzione alla variante al P.R.G., precisa che la distanza di 10 ml tra fabbricati posti in zone di completamento, può ridursi, nel caso non si sia in presenza di pareti finestrate fronteggianti fra loro, solo per la realizzazione di locali che non comportino la presenza continuativa di persone e che pertanto possano non essere aeroilluminati oppure dotati solo di luci (corpi scala, bagni, disimpegni...)

Il 2° capoverso consente altresì distanze inferiori all'interno di Piani Particolareggiati ma sempre avendo il minimo di 10 ml: significa che per edifici posti a distanza maggiore sarà necessario avvalersi del parametro di V.L.

11. Distanza degli edifici dalle strade interne ai centri abitati.

Con l'approvazione della Var. al P.R.G. del 2003, le N.T.A. hanno introdotto quanto disposto dal DM (Interministeriale) n.° 1444 del 1968, dal titolo perentorio: " Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati, e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17) della L.n.°765 del 1967".

La revisione del P.R.G. eseguita nel 2003 impose quindi l'introduzione di uno dei principi fondamentali di questo che rimane uno dei provvedimenti basilari della nostra legislazione urbanistica nazionale e da cui sono derivate tutte le leggi in materia delegata alle regioni nel 1976.

L'art. 9) del summenzionato DM allorché detta le prescrizioni in materia di distacchi minimi che gli edifici devono tenere dalle strade, purché non a fondo cieco, precisa che tale distanza deve essere pari almeno alla larghezza della sede stradale maggiorata di una distanza che va progressivamente da 5 ml a 10 ml in funzione della larghezza maggiore in possesso della strada stessa.

Tale disposizione s'applica all'interno del perimetro dei centri edificati, intendendo per questo la definizione precisata dalla L.n. 865/71 per raggiungere assetti edificati dotati di sufficienti spazi liberi per la circolazione dell'aria e per il soddisfacimento dei primari requisiti d'igiene edilizia.

Resta inteso che tale disposizione va applicata secondo il principio del combinato disposto unitamente all'art. 80 delle vigenti N.T.A. e allora nel caso in cui una strada classificata di tipo C sia inferiore a 7 ml di larghezza, s'applica la distanza di 5,00 ml, diversamente, se di larghezza superiore s'applicano le distanze specificamente precisate dal DM 1444/68, ma anche dagli stessi principi introdotti nelle N.T.A. nel 2003.

INDICE

Premessa.....	1
1. Possibilità o meno di inserire Attività Sportivo/ricreativa in zona omogenea B.....	2
2. Definizione di “edificio”.....	5
3. Edifici d’interesse tipologico ambientale dismessi dal ciclo produttivo agricolo: numero massimo di alloggi (art.77, commi 14 e 25 delle N.T.A. e art.14, comma 2 della Disciplina Particolareggiata dei Beni Culturali...)	10
4. Parcheggi di pertinenza – Numero di posti auto (1,5 p.a/all. = 18,75 mq?)	12
5. Locali condominiali: obbligatorietà o meno e requisiti.....	13
6. Casette da giardino: il portico ne è una pertinenza?	14
7. Definizione di altezza del fabbricato	15
8. Zone omogenee B2° - Altezza massima e abitabilità dell’ultimo piano.....	16
9. “Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d’acqua” – possibilità di ampliamento delle attività esistenti e possibilità di nuove attività o destinazioni d’uso.....	17
10. D3 – Distanze tra edifici: chiarimenti sulla modifica apportata in sede di controdeduzioni.....	18
11. Distanza degli edifici dalle strade interne ai centri abitati.....	19