

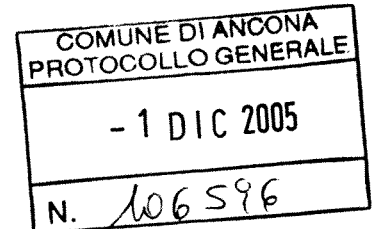
Prot. n.37427/RM/DIP4/SAB/P

RISPOSTA A NOTA 92845 DEL 20.10.2005

Ancona, 22/11/2005



Spett.le **Comune di Ancona**
Assessorato all'Urbanistica Servizio Gestione Edilizia
Largo XXIV Maggio, 1
60100 Ancona
p.c. **Regione Marche**
Servizio Governo del Territorio,
Mobilità ed Infrastrutture
SEDE
e p.c. **Provincia di Ancona**
Settore Urbanistica - Territorio
SEDE



Oggetto: Parere su interventi edilizi in aree individuate dal P.A.I. come "P3" (aree di versante a rischi frana con livello di pericolosità elevata)

Con nota pervenuta in data 27 ottobre 2005 con n. prot. 34189/RM/DIP/SAB/A l'Amministrazione in indirizzo ha richiesto un parere sulla fattibilità di alcuni interventi edilizi da eseguire su immobili rurali e non, presenti all'interno delle aree richiamate in oggetto. In particolare si chiede:

- se la realizzazione di locali completamente interrati e al di sotto del sedime dell'edificio principale (non computabili ai fini del calcolo della superficie utile a norma dell'art. 13.1 c del REC ma comunque soggetti alla corresponsione degli oneri in ragione pari al 25% del volume lordo) è comunque da intendersi come "aumento volumetrico" e come tale vietato;
- se la trasformazione a civile di locali posti al piano terra di un edificio colonico con realizzazione di diversi locali ferme restando il numero delle unità immobiliari (ex stalla/cantina/deposito) è da ritenersi "un aumento del carico urbanistico o un aggravamento delle condizioni di rischio" e come tale non ammesso.

A tale proposito si rappresenta quanto segue.

CONSIDERAZIONI GENERALI

La richiesta è avanzata con riferimento al Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (P.A.I.), approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 116 del 21-01-04 pubblicata sul supplemento n. 5 del BUR Marche n. 15 del 13 febbraio 2004.

In linea generale si evidenzia che il P.A.I. è uno strumento di pianificazione e programmazione di azioni e norme d'uso finalizzate alla conservazione, alla difesa ed alla valorizzazione del suolo per la prevenzione del rischio idrogeologico.

La richiesta avanzata dal Comune di Ancona riguarda il Piano per l'assetto dei versanti, disciplinato al Titolo III delle Norme di Attuazione (N.A.) del P.A.I., ed in particolare l'articolo 12 delle predette N.A. che individua gli usi compatibili con le finalità e gli obiettivi del Piano, a seconda del livello di pericolosità delle aree in dissesto.



REGIONE MARCHE

AUTORITÀ DI BACINO REGIONALE

IL SEGRETARIO GENERALE

Per quanto esposto nella richiesta gli interventi descritti si riferiscono all'art. 12 comma 3 delle N.A. che individua gli interventi di natura specificamente "edilizia" consentiti nelle aree perimetrate dal P.A.I. cui è sotteso un livello di pericolosità elevata P3 (in genere frane attive).

Per quanto ivi previsto e per una corretta applicazione delle norme riveste un ruolo fondamentale la individuazione della categoria dell'intervento, che, per quanto previsto dalle predette N.A., potrebbe delineare due possibili scenari:

- l'intervento rientra tra quelli consentiti: il Comune verifica la compatibilità dell'intervento alle previsioni del comma 3 del predetto art. 12 e procede con gli atti di propria competenza, previa redazione da parte del richiedente della verifica tecnica di compatibilità secondo quanto previsto dal comma 5 (volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto ed il livello di rischio esistente).

- nel caso in cui l'intervento non rientri in una delle fattispecie consentite nelle aree a rischio, il Comune potrebbe realizzare le trasformazioni edilizie non previste solo mediante l'attivazione della cosiddetta procedura di mitigazione del rischio, secondo quanto previsto dall'Art. 23 delle N.A. del P.A.I., previa "valutazione della necessità di mitigare le condizioni di rischio", secondo la disposizione del comma 2 e limitatamente alle fattispecie urbanistiche di cui al comma 3 del medesimo articolo.

Infine si evidenzia che, ai sensi dell'art. 19 delle N.A. del P.A.I., le Amministrazioni ed i soggetti privati possono presentare istanza all'Autorità, corredata da documentazione tecnico-grafica adeguata in relazione alla tipologia del fenomeno ed all'oggetto della richiesta, per la "...modifica parziale o l'eliminazione dell'area e per la variazione dei livelli di rischio e di pericolosità" nei seguenti casi:

- realizzazione di interventi di messa in sicurezza delle aree a rischio previsti dal Piano, in altri programmi di difesa del suolo o con esso coerenti;
- approfondimento del quadro conoscitivo della pericolosità dell'area a rischio;
- altre fattispecie.

CONSIDERAZIONI SPECIFICHE

Nello specifico, con riferimento alla "prima parte" del quesito posto dal Comune (se la realizzazione di locali completamente interrati è da intendersi aumento volumetrico), si evidenzia le norme del PAI individuano, al comma 3 del predetto articolo 12, gli aumenti volumetrici consentiti nelle aree di versante a rischio frana a livello di pericolosità elevata AVD P3; ad esempio:

- lettera d) - realizzazione di nuova volumetria limitatamente ai soli casi previsti (ad esempio adeguamenti degli edifici esistenti in materia igienico-sanitaria, sismica di sicurezza e igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche);
- lettera m) - nelle zone agricole: nuove costruzioni (e quindi nuovi volumi) di cui all'art. 3, comma 1, lettere c), e) ed f) della L.R. 13/1990 e ampliamenti per il miglioramento igienico-funzionale delle abitazioni necessari per esigenze igieniche o per l'esercizio della attività.

Ciò premesso la scrivente Autorità è del parere che in tali aree gli aumenti volumetrici consentiti siano esclusivamente quelli espressamente individuati dalle norme del Piano, fatti salvi comunque ampliamenti volumetrici o nuovi volumi che potessero eventualmente essere oggetto di parere favorevole all'interno della procedura di mitigazione del rischio sopra citata.

Il Regolamento Edilizio Tipo regionale, in sostanza, esclude i locali completamente interrati dal calcolo della Superficie Utile Lorda (ma non da quella accessoria), salvo poi prevedere, in via convenzionale ed ai fini del calcolo dell'importo da corrispondere per gli oneri urbanizzazione, il computo dei relativi volumi nella misura percentuale del 25% del totale.

Autorità di Bacino regionale - Segreteria Tecnico - Operativa

Via Palestro, 19 - 60121 Ancona

Tel. 071/50.11.711 - Fax 071/50.11.7340



REGIONE MARCHE

AUTORITÀ DI BACINO REGIONALE
IL SEGRETARIO GENERALE

Pertanto si può affermare che dal punto di vista strettamente "fisico" superfici e volumi "esistono" anche se, in via convenzionale e per fini propri, vengono computati dalla disciplina urbanistica in maniera "difforme" dalla consistenza fisica.

In aggiunta si considera che, con riferimento a finalità, obiettivi e compiti del P.A.I., i predetti locali interrati rappresentano elementi di particolare criticità in rapporto alla specificità dei dissesti di riferimento (si pensi ad esempio alla realizzazione di locali interrati in area inondabile oppure a sbancamenti in aree in frana attiva (P3) al fine di realizzare nuovi locali interrati).

Pertanto appare che la fattispecie prospettata dal Comune comporti di fatto un aumento volumetrico, collegato evidentemente ad un aumento "fisico" delle superfici, a prescindere dagli aspetti "convenzionali" di natura urbanistica legati alla corresponsione dei relativi oneri e del calcolo delle superfici utili ed accessorie.

Appare inoltre opportuno sottolineare che gli "effetti" sul dissesto e la compatibilità con lo stesso dei predetti interventi, consentiti in linea di principio dal Piano, vadano valutati nel merito tramite la sopra citata verifica di compatibilità richiesta dalle norme di Piano.

Quanto alla "seconda parte" del quesito posto dal Comune (se la trasformazione a civile di locali posti al piano terra di un edificio colonico ferme restando il numero delle unità immobiliari (ex stalla/cantina/deposito) è da ritenersi "un aumento del carico urbanistico o un aggravamento delle condizioni di rischio"), si evidenzia che, ai sensi dell'art. 12, comma 3 delle N.A. del P.A.I. nelle aree a pericolosità P3, sono consentiti:

lettera e) - cambi di destinazione d'uso negli edifici, anche connessi agli interventi di cui alla lettera d), "purché non comportino aumento del carico urbanistico o un aggravamento delle condizioni di rischio";

Si ritiene che la risposta al quesito del Comune possa essere contenuta nella "circolare esplicativa" 9 marzo 2004, approvata dal Comitato tecnico della Autorità di Bacino regionale (link: www.autoritabacino.marche.it/download/pai/NormativeAppr/PAI_CIRCOLARE1.pdf).

In tale documento viene evidenziato come sia "manifestazione tipica di un aumento di carico urbanistico la costituzione di nuove superfici utili (più che in termini di volume, come aumento della superficie di calpestio, che consente un incremento del numero degli abitanti) o il cambio di destinazione. Le destinazioni d'uso da confrontare per valutare l'eventuale aumento di carico urbanistico sono quella esistente e quella di previsione vigente, entrambe intese come capacità teoriche".

Le sopra descritte considerazioni rappresentano i chiarimenti dell'Autorità di Bacino regionale ritenuti necessari per dare esito alla richiesta di parere avanzata dal Comune.

La presente viene inviata per conoscenza anche alle Autorità competenti in via ordinaria in materia urbanistica, essendo la scrivente Autorità istituzionalmente non competente in tale materia, poiché possano formulare le osservazioni che ritengano opportune.

IL RESPONSABILE DI P.O.
(Arch. Patrizio Lazzaro)

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Mario Smargiasso)

\\Dp4sabserv1\gestione\pa\Corrispondenza\chiarimenti e pareri\parere_interventi_edilizi_comune_ancona.doc