

SETTORE TERRITORIO
Servizi Edilizia e Urbanistica

Disposizione di servizio

Belluno, 27 giugno 2006

Oggetto: Chiarimenti sull'applicazione dell'art. 54 – Volume Urbanistico (VU) - del Regolamento Edilizio Comunale (REC) nel testo vigente ed in quello adottato (deliberazione del Consiglio Comunale n° 56 del 15.10.2004).

Premesso che il volume urbanistico, ai sensi dell'art. 54 del REC vigente ed adottato, viene considerato come volume vuoto per pieno, determinato nei limiti di quanto indicato dal primo comma ed al quale vanno operate delle aggiunte (comma 3) o delle detrazioni (comma 4), con alcune eccezioni e/o precisazioni in riferimento alle zone territoriali omogenee A ed E, al fine di garantire l'uniforme applicazione della norma del regolamento edilizio sopra indicata, si ritiene necessario fornire alcuni chiarimenti.

1) Abbaini

Ai sensi dell'art. 54, comma 4, lett. a) del REC vigente ed adottato non costituiscono volume urbanistico (VU) gli abbaini aventi singolarmente ampiezza massima di m 1,20 (misurata sul fronte esterno) e la cui somma complessiva non sia superiore al 20% dell'ampiezza del fronte su cui prospettano.

Gli abbaini di cui all'art. 54, comma 4, lett. a) del REC non costituiscono mai volume urbanistico, (VU) sia con sottotetti che costituiscono volume urbanistico che con sottotetti che non costituiscono volume urbanistico, ed il relativo volume non concorre al computo dell'altezza media del sottotetto e degli altri parametri urbanistici.

Gli abbaini con caratteristiche diverse da quelli di cui all'art. 54, comma 4, lett. a) del REC vengono qualificati come forma del tetto e pertanto il relativo volume è parte integrante del volume del sottotetto e concorre al computo dell'altezza media dello stesso sottotetto e degli altri parametri urbanistici.

1) Sottotetti

Ai sensi dell'art. 54, comma 4, lett. c) del REC vigente ed adottato non costituiscono volume urbanistico (VU) i sottotetti con vani a destinazione di tipo S, o parti di essi caratterizzati da discontinuità del solaio-pavimento o delle falde del tetto con differenza di quote superiore a cm 30 senza tenere conto in ogni caso delle parti separate da muri o tramezze, con altezza media (rapporto tra volume urbanistico e la loro superficie coperta, la quale non può essere superiore a quella del piano immediatamente sottostante, assumendo quale limite inferiore per il volume il piano del pavimento del piano sottotetto) inferiore a m. 1.50 valutata per i singoli corpi di fabbrica; in tale ipotesi non costituisce volume urbanistico (VU), anche il volume del solaio di pavimento del sottotetto stesso.

La sopra riportata norma stabilisce che l'altezza media del sottotetto deve essere calcolata come rapporto tra volume urbanistico e superficie coperta, che non può essere superiore a quella del piano immediatamente sottostante: tale ultimo inciso va riferito soltanto alla verifica metrica dell'altezza per il computo del volume urbanistico e non ad una specifica tipologia costruttiva.

Ne consegue che i sottotetti “detraibili” dal volume urbanistico ai sensi dell’art. 54 del REC potranno anche avere fisicamente una superficie coperta maggiore di quella del piano sottostante, mentre solo ai fini del calcolo dell’altezza si considera convenzionalmente una superficie non superiore a quella del piano immediatamente sottostante.

3) Posti auto coperti (autorimesse)

Ai sensi dell’art. 54, comma 4, lett. d) del REC vigente non costituisce volume urbanistico (VU), fatti salvi eventuali divieti previsti da specifiche norme di tutela degli immobili protetti dal piano regolatore generale con la previsione di specifiche modalità d’intervento, un posto macchina coperto per ogni unità abitativa, sia esso interamente o parzialmente fuori terra, avente volume netto massimo pari a mc 50.

Ai sensi dell’art. 54, comma 4, lett. d) del REC adottato non costituisce volume urbanistico (VU) un posto macchina coperto per ogni unità abitativa, sia esso interamente o parzialmente fuori terra, avente volume massimo pari a 50 mc, computato conformemente al volume “urbanistico” di un fabbricato (FF) o corpo di fabbrica (CF), cioè comprensivo dei muri perimetrali e del solaio (pavimento) se quest’ultimo è fuori terra, ma escluso l’eventuale volume interrato.

Nel caso che il “posto macchina coperto” sia costituito da un corpo di fabbrica (CF) con murature e/o solai in comune con altre parti dell’edificio, oppure quando è completamente inserito nell’edificio, il volume da considerare verrà computato comprendendo la metà delle murature e/o dei solai in comune; il limite di 50 mc va inteso quale aliquota massima da scomputare per ogni unità abitativa del fabbricato, per la determinazione del suo volume urbanistico (VU), pertanto nel caso che il volume del “posto macchina coperto” o dei “posti macchina coperti” fosse inferiore a 50 mc ciascuno, dal volume dell’edificio va detratto il loro reale “volume urbanistico”.

La realizzazione del “posto macchina coperto” per ogni unità abitativa dei fabbricati esistenti mediante un nuovo corpo di fabbrica (CF) sia in ampliamento sia separato dall’edificio principale ma nell’ambito della sua area di pertinenza, non costituendo volume urbanistico, non deve osservare i limiti di copertura e di densità, previsti dalle norme di attuazione del P.R.G. relative alla zona; pertanto l’intervento potrà avvenire anche in presenza di sovrasaturazione del lotto asservito o, nelle zone omogenee “E” agricole, in assenza dei requisiti richiesti per l’ampliamento del volume (urbanistico).

Dovranno invece essere rispettate le distanze minime previste dalle strade, dagli spazi pubblici, dai confini e tra fabbricati.

Nel caso di fabbricati e/o immobili con il Grado di Protezione, l’intervento deve essere compatibile con il Grado di Protezione stesso.

La disposizione di cui al presente paragrafo non può essere applicata nell’ambito della zona territoriale omogenea “A” dove vale la specifica normativa di cui all’art. 2.5. delle norme di attuazione del vigente P.R.G.

La disposizione di cui al primo capoverso dell’art. 54, comma 4 del REC vigente, riproposta nella stessa sostanza dalla norma adottata, si riferisce al computo del volume urbanistico di edifici di nuova costruzione, comprensivi di un posto macchina coperto per ogni unità abitativa: in tale fattispecie il volume del suddetto posto macchina deve essere detratto al fine della determinazione del volume urbanistico dell’intera costruzione.

Il terzo capoverso dell’art. 54, comma 4, lett. d) del REC adottato disciplina invece specificamente la fattispecie dell’ampliamento, anche in pertinenzialità, di un fabbricato esistente mediante realizzazione di un posto macchina coperto.

La disposizione di cui all'art. 54, comma 4, lett. d) del REC vigente ed adottato non può essere applicata nell'ambito della zona territoriale omogenea A dove vale la specifica normativa di cui all'art. 2.5 delle norme di attuazione del vigente P.R.G, mentre può essere applicata nell'ambito di tutte le altre zone territoriali omogenee, fatto salvo il rispetto delle distanze minime da strade, spazi pubblici, confini, fabbricati, nonché il rispetto dei Gradi di Protezione.

Si precisa inoltre quanto segue:

- nel calcolo del volume urbanistico delle autorimesse (posti auto coperti) che sono state oggetto di sanatoria (condonati) come nuove costruzioni, pertinenze o ampliamenti, ai sensi dell'art. 31 e sgg. della L. 28.02.1985, n° 47 e successive modifiche ed integrazioni (primo condono edilizio) o dell'art. 39 della L. 23.12.1994, n° 724 e successive modifiche ed integrazioni (secondo condono edilizio) o dell'art. 32 della L.24.12.2003, n° 326 e successive modifiche ed integrazioni (terzo condono edilizio) e della L.R. 5.11.2004, n° 21 (Legge regionale del Veneto sul terzo condono edilizio), si escludono le riduzioni previste per la determinazione del volume urbanistico, come definito dall'art. 54 del REC vigente ed adottato e pertanto il volume di tali autorimesse va computato come volume vuoto per pieno. Ne consegue che un cambio d'uso da autorimessa ad altro locale principale (P) o secondario (S) non comporta aumento di volume urbanistico.
A conferma di tale interpretazione, in chiave di lettura sistematica, si richiama l'art. 4.3.5. ter Edifici condonati nn.tt.a. adottate con delibera di Consiglio Comunale n 10/05 relative al territorio rurale, in cui, in riferimento ed edifici condonati si considera il volume vuoto per pieno, con esclusione delle riduzioni previste per la determinazione del volume urbanistico, come definito dall'art. 54 del Regolamento Edilizio.
- nel caso di interventi di recupero di edifici esistenti (es. ristrutturazione edilizia) il cui volume non sia stato calcolato ai sensi dell'art. 54 del REC (con le riduzioni in esso previste), nel calcolo del volume urbanistico di tali edifici si escludono le riduzioni previste per la determinazione del volume urbanistico, come definito dall'art. 54 del REC vigente ed adottato e pertanto il volume delle autorimesse esistenti (posti auto coperti) va computato come volume vuoto per pieno. Ne consegue che un cambio d'uso da autorimessa ad altro locale principale (P) o secondario (S) non comporta aumento di volume urbanistico.
A conferma di tale interpretazione, in chiave di lettura sistematica, si richiama l'art. 54, comma 3 e comma 4, lett. c) del REC adottato.
- nel caso di ampliamento di edifici esistenti, come già detto, è ammessa la realizzazione di un posto macchina coperto per ogni unità abitativa avente volume massimo di 50 mc, che non costituisce volume urbanistico; tuttavia nel caso in cui il volume dell'edificio esistente sia stato calcolato ai sensi dell'art. 54 del REC (con le riduzioni in esso previste) e sia stata già realizzata un'autorimessa, la realizzazione di una nuova autorimessa o un cambio d'uso da autorimessa ad altro locale principale (P) o secondario (S) comporta aumento di volume urbanistico.

Si dispone che la presente disposizione sia resa pubblica, ai sensi dell'art. 1, comma 6 del REC, anche tramite pubblicazione nel sito internet <http://edilizia.comune.belluno.it>.

GC
CS

f.to IL DIRIGENTE
Ing. Flavio Burigo