

COMUNE DI SENIGALLIA

SERVIZIO URBANISTICA

UFFICIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

DETERMINAZIONE del DIRIGENTE

n° **948** del **05/09/2008**

OGGETTO: CHIARIMENTI E INDIRIZZI OPERATIVI CIRCA LE DISTANZE MINIME DALLE STRADE DA OSSERVARSI IN ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "E" NELLA REALIZZAZIONE DI VOLUMI INTERRATI AI SENSI DELLA LEGGE 24.03.1989 N. 122 - E S.M.I. NONCHE' NEGLI INTERVENTI DI RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA

IL DIRIGENTE

Premesso che:

L'incremento dell'attività edilizia nel territorio agricolo, con particolare riferimento alle numerose istanze per edificazione di autorimesse interrato ovvero per risanamenti conservativi e/o ristrutturazioni con ricomposizione volumetrica, determina notevoli difficoltà e indecisioni nell'istruttoria delle istanze sia in ordine all'applicazione del parametro DS (distanza minima dalle strade) sia in ordine all'applicazione della facoltà di avvalersi della ricomposizione volumetrica in tutto il territorio agricolo;

Considerato che:

La L. 24.03.1989 n. 122, art. 9 – e s.m.i. consente ai proprietari di immobili di realizzare nel sottosuolo degli stessi parcheggi ad essi pertinenti, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti;

Il sistema insediativo in zona agricola era caratterizzato da stretti rapporti funzionali tra i fabbricati colonici e le strade tant'è che l'organizzazione tipica dell'azienda era articolata in modo da localizzare il fabbricato principale, ovvero quello in cui aveva sede l'abitazione rurale della famiglia coltivatrice, a ridosso della strada e gli eventuali annessi, per motivi logistici e di funzionalità, nelle immediate vicinanze;

Gli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia debbono perseguire il fine della rilettura della forma tipica dell'aia e quindi, riguardando la totalità degli annessi esistenti, volgere al riordino e riequilibrio dei rapporti distributivo funzionali tra i fabbricati, ottenibili in molti casi esclusivamente mediante la ricomposizione volumetrica fuori sagoma;

Le autorimesse interrato debbono essere anch'esse legate ai fabbricati a cui sono asservite da reciproci rapporti distributivo–funzionali riconducibili al concetto di "aia", tant'è che sono vietate costruzioni interrato isolate;

Il rispetto del parametro DS per i suddetti volumi ricomposti, così come finora applicato, compromette l'eliminazione delle alterazioni che non consentono la lettura dell'identità storica degli insediamenti, pregiudicando quindi il risultato di ripristino della forma tipica dell'aia;

Il rispetto della zona di protezione delle strade di cui al D.M. 01.04.1968 n. 1404 – e s.m.i. nei casi di costruzione di autorimesse interrato compromette anch'esso il ripristino della forma tipica dell'aia;

La limitazione dell'intervento di ricomposizione volumetrica ai soli fabbricati ricadenti in zone soggette a tutela del paesaggio agrario, così come previsto dal vigente PRG, determina un'illogica distinzione che, paradossalmente, vede maggiormente tutelata la zona agricola generica, ove non è consentita alcuna riqualificazione, rispetto a quella soggetta a tutela dal P.P.A.R.;

Visto che:

Il Piano Regolatore vigente prevede all'art. 19 - Zona territoriale omogenea "E" – per interventi di nuova costruzione il rispetto della distanza minima dalle strade (DS) come segue: "omissis.....

DS = in base al D.M. 01.04.1968 n. 1404 - e s.m.i. e al Nuovo Codice Stradale salvo quanto previsto dalla L.R. 21.05.1975 n. 34 – e s.m.i. e comunque da diverse indicazioni riportate negli elaborati di P.R.G.;

DS = 10,00 m dalle strade di importanza minore di quelle comunali.....omissis.”;

La suddetta L.R. 21.05.1975 n. 34 - e s.m.i. ammette: *“Per gli edifici esistenti destinati ad abitazione e ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 01.04.1968 n. 1404 – e s.m.i. e in quelle di rispetto al nastro stradale sottoposte al vincolo di inedificabilità dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere: omissis..... c) ampliamento, quando ciò sia necessario per rendere abitabile l'immobile sotto il profilo igienico-sanitario, con una superficie massima di 30 m². Gli ampliamenti di cui alla lettera c) sono autorizzati purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale. Il rilascio dell'autorizzazione per le opere di cui al comma precedente è soggetto ad un preventivo atto di sottomissione, registrato e trascritto, con il quale il proprietario rinuncia a qualsiasi indennizzo delle opere autorizzate nel caso di esproprio.”;*

Le costruzioni interrato, ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, art. 3 – e s.m.i. classificate come “nuove costruzioni”, non risultano assoggettate dal Regolamento Edilizio né dallo strumento urbanistico generale al rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, pur risultando tuttavia subordinate all'osservanza della fascia di protezione stradale di cui al D.M. 01.04.1968 n. 1404 – e s.m.i.;

L'art. 37 del P.R.G. consente, per immobili ricadenti all'interno delle zone soggette a tutela del paesaggio agrario, la possibilità di interventi sino alla ristrutturazione edilizia senza aumento di volume, attuati anche mediante ricomposizione volumetrica delle superfetazioni conglobandole in un disegno unitario con l'edificio principale, senza specifiche prescrizioni in ordine al rispetto delle distanze;

E' in corso di definizione la revisione del Regolamento Edilizio Comunale e di altri regolamenti concernenti l'attività di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio nei quali, tra l'altro vengono chiariti e regolamentati gli aspetti sopra evidenziati;

Ritenuto che:

Nelle more di approvazione della nuova regolamentazione è comunque indispensabile e urgente fornire i chiarimenti e gli indirizzi operativi agli uffici;

Acconsentire al mantenimento dei distacchi minimi dalle strade esistenti, nei casi di realizzazione di costruzioni interrato o di ricomposizione volumetrica, senza avanzamento sul fronte stradale rispetto al fabbricato principale qualora presente non comprometterebbe la sicurezza della circolazione stradale extraurbana nè eventuali sviluppi del tracciato stradale, purchè siano acquisiti i pareri favorevoli dell'ente gestore della strada e del Servizio Urbanistica in ordine ad eventuali pianificazioni e sia sottoscritto un atto di sottomissione registrato e trascritto attestante la rinuncia, in caso di esproprio, a qualsiasi indennizzo relativo alle opere eseguite;

L'applicazione del predetto dispositivo in condizioni di assenza del fabbricato principale, sia in caso di nuove costruzioni interrato che in quelli di ricomposizione volumetrica, non risulta invece plausibile mancando il presupposto dei legami distributivo funzionali da ricostituire;

L'estensione della facoltà di avvalersi della ricomposizione volumetrica in caso di risanamento conservativo o ristrutturazione di edifici anche ricadenti in zona agricola generica rappresenta la logica interpretazione della norma concorrendo a tutelare e valorizzare tutto il paesaggio agrario senigalliese e non solo quello soggetto a specifico vincolo di tutela ambientale.

Dato atto che:

I chiarimenti e gli indirizzi operativi sopra evidenziati non costituiscono in alcun modo variante alla strumentazione urbanistica vigente, ma ne rappresentano una logica e necessaria chiarificazione;

La competenza ad adottare i suddetti chiarimenti e le suddette specificazioni operative è di competenza del Dirigente preposto al servizio ai sensi e per gli effetti dell'art. 107 del D.Lgs 18.08.2000 n.267 e s.m.i.;

DETERMINA

Di approvare i chiarimenti e fornire i seguenti indirizzi operativi al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, che ne curerà un'adeguata pubblicizzazione e impartirà le opportune disposizioni agli uffici per la sollecita applicazione di quanto di seguito specificato:

- **DI CONSENTIRE** la realizzazione delle nuove costruzioni interrato ai sensi della L. 24.03.1989 n. 122, art. 9 – e s.m.i. anche all'interno della fascia di rispetto stradale sottoposta a vincolo di inedificabilità derivante da norme statali e/o comunali, purchè il nuovo manufatto non sia previsto in avanzamento, sul fronte stradale, rispetto al fabbricato principale esistente ovvero quello costruito con destinazione residenziale o in cui ha sede o aveva sede l'abitazione rurale della famiglia coltivatrice.
- **DI STABILIRE** nel caso di ricomposizione volumetrica riguardante la totalità degli annessi finalizzata a ridefinire i rapporti distributivo funzionali tra i fabbricati riconducibili al concetto di "aia", il mantenimento dei distacchi minimi dalle strade esistenti purchè non si preveda avanzamento, sul fronte stradale, dei volumi ricomposti rispetto al fabbricato principale.
- **DI AMMETTERE** le suddette possibilità previa:
 - a. acquisizione del parere favorevole dell'ente gestore della strada;
 - b. acquisizione del parere favorevole del Servizio Urbanistica in ordine ad eventuali pianificazioni urbanistiche;
 - c. sottoscrizione di atto di sottomissione registrato e trascritto attestante la rinuncia, in caso di esproprio, a qualsiasi indennizzo relativo alle opere oggetto di deroga.
- **DI STABILIRE** nel caso di realizzazione di costruzioni interrato ai sensi della L. 24.03.1989 n. 122, art. 9 – e s.m.i. attuata in condizioni di assenza del fabbricato principale, il rispetto della fascia di protezione stradale di cui al D.M. 01.04.1968 n. 1404 – e s.m.i..
- **DI STABILIRE** nel caso di ricomposizioni volumetriche attuate in condizioni di assenza del fabbricato principale, il rispetto delle distanze minime dalle strade (DS) prescritte dallo strumento urbanistico vigente.
- **DI ESTENDERE** la facoltà di avvalersi della ricomposizione volumetrica anche ai risanamenti conservativi e ristrutturazioni di edifici ricadenti in zona agricola generica da attuarsi, in entrambi i casi, con le stesse limitazioni previste per le zone soggette a tutela del paesaggio agrario.
- **DI DARE ATTO** che la presente determinazione non determina un impegno di spesa.

IL RESPONSABILE
UFFICIO SVILUPPO URBANO SOSTENIBILE
(Arch. Ciacci Stefano)

IL DIRIGENTE
SERVIZIO URBANISTICA
(Ing. Roccato Gianni)

Visto di regolarità contabile, attestante la copertura finanziaria della spesa.

Non si appone il visto di regolarità contabile in quanto l'atto è privo di rilevanza contabile.

Lì, _____ IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
(Dott.ssa Rosanna Malaguti)