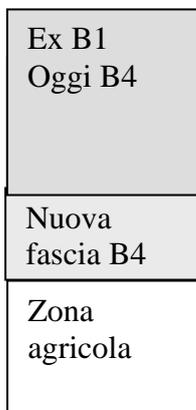


ESTRATTO VERBALI AGOSTO 2009

1) DOMANDA DAL RICEVIMENTO.

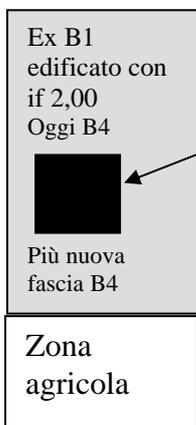
La Variante al forese ha riconosciuto una ulteriore fascia di profondità di 5 ml con destinazione B4 in aderenza ai lotti di completamento preesistenti di destinazione B1 con la norma previgente (if 2,00 mc/mq) e B4 con la nuova norma approvata ((if 1,50 mc/mq).



Tale fascia, che può essere di proprietà del lotto ex B1 o del lotto agricolo retrostante, comunque attribuisce una nuova volumetria al suo proprietario, la quale può essere sfruttata per l'edificazione.

Si è posto il problema se l'utilizzo di tale volumetria per l'ampliamento dell'edificato con l'if 2,00 mc/mq richiedesse la verifica dell'indice del B4 (di fatto impossibile).

Si decide che i lotti ex B1, anche se già edificati con sfruttamento dell'indice 2,00 mc/mq, possano costruire il volume derivante dalla nuova fascia di 5 ml di B4, sia che risultino ampliati della superficie di profondità 5 ml sia che venga ceduto il Volume con atto registrato e trascritto, anche se ovviamente la verifica sui lotti finali non rispetterà l'if 1,5 mc/mq attuale.



Edificio anche con If 2,00 mc/mq + ampliamento if 1,5 mc/mq da fascia di 5

2) INTERPRETAZIONI REC:

- A) L'art. 32 prevede al comma 2 che le rampe possono essere realizzate anche sui confini, mentre al comma 8 prevede che gli elevatori devono rispettare la distanza minima di 1,50 ml dai confini. Si applica la norma come scritta, evidenziando che rispetto all'imbocco di entrambi deve essere lasciato uno spazio di profondità minima 5,00 ml.
- B) L'art. 33 bis prevede al comma 4 che il riferimento per il calcolo del volume sia l'intradosso della copertura o, in presenza di travi portanti aventi interasse minore di 80 cm e altezza minore di 30 cm, all'intradosso delle stesse. Si applica la norma come scritta, quindi se in presenza di travi di altezza uguale o maggiore di 30 cm il riferimento per il calcolo del volume è l'intradosso della copertura.

C) L'art. 54 prevede al comma 9 che le scale esterne sono consentite per servire esclusivamente i piani interrato, seminterrato, rialzato o il primo piano e che nelle nuove costruzioni devono rispettare la distanza minima di 5,00 ml dai confini privati e 3,50 dalle aree pubbliche.

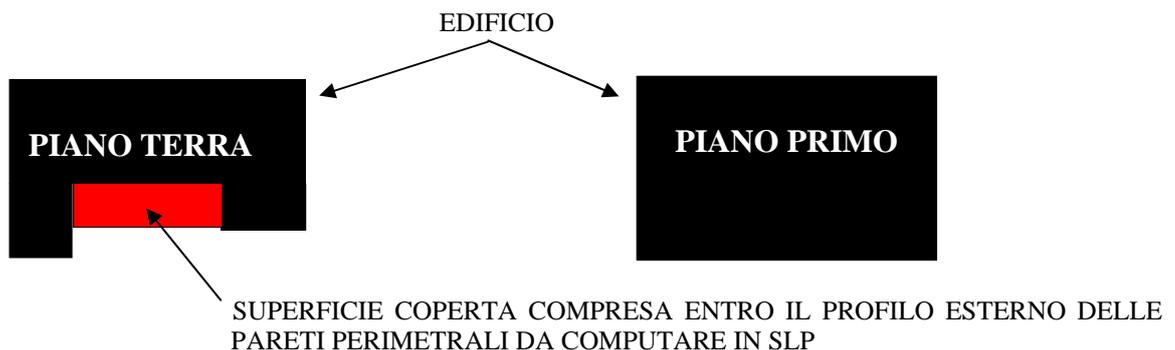
Si decide che la parte esterna sia da considerarsi quella che spicca fuori terra dalla parte interrata dell'edificio (dalla quota esterna del lotto o dal marciapiede perimetrale della costruzione) e che quindi per le scale che partono dal piano interrato o seminterrato si procede come prima della modifica al REC, ovvero che possano essere posizionate oltre il perimetro delle murature dell'interrato (che mantiene la distanza minima di mt. 3,00 dai confini di proprietà), nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.

D) L'art. 29 bis al comma 2 definisce loggia una parte coperta posta ai piani superiori dell'edificio, con esclusione del piano terra; l'art. 5.11.4. delle N.T.A. definisce slp la somma delle superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali di tutti i piani fuori terra ... (omissis)... con esclusione delle superfici relative:

- omissis;
- omissis;
- omissis delle logge aventi profondità non superiore a 2 m;

Ne consegue che, escludendo l'art. 29 bis del REC la presenza di logge al piano terra, le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali al piano terra costituiscono slp. Per superfici coperte si intendono quelle sulle quali insistono parti dell'edificio che non siano pensiline o balconi aggettanti o cornicioni.

Le superfici coperte da valutare al fine della definizione di SLP o superficie coperta, è quella determinata dalla proiezione ortogonale delle pareti dell'edificio.



E) sovra dimensionamento dei solai intermedi nelle costruzioni: nei progetti di fabbricati dove la norma prevede la deroga dei volumi per i locali a garage e/o cantine che hanno H= 2,20, spesso si prevedono solai di spessori anche di 90 cm., al fine di ovviare al dislivello delle quote del piano terra qualora siano presenti anche vani utili di altezza 2,40 ml o 2,70 ml. Sono stati presentati progetti che prevedono tali spessori anomali anche per i solai intermedi tra piani utili e piani servizi o sottotetti.

Al fine di limitare il ricorso a tali soluzioni, si decide che l'applicazione dell'art. 39, comma 3°, del REC che recita "Lo spessore del complesso solaio pavimento sarà considerato standardizzato nelle misure di cm. 30 al fine del calcolo del Volume Edilizio, anche nel caso di edifici esistenti con solaio di cm. 20 mentre al fine del calcolo dell'altezza dell'edificio sarà considerato lo spessore reale", sia relativa a spessori totali massimi di 45 cm (in riferimento a quanto previsto dall'art. 11 del D. Lgs. N. 192/2005 per la deroga ai fini del contenimento energetico), mentre per spessori maggiori la parte eccedente verrà conteggiata ai fini volumetrici nel Ve. Gli spessori dei solai devono trovare corrispondenza negli elaborati strutturali della pratica sismica.

Sono scomputati dal volume i soli vani tecnici impiantistici, delimitati da solo controsoffitto e quindi non da solaio, per i locali bagno e antibagno o bagno e disimpegno attiguo, previa presentazione nella pratica edilizia del progetto degli impianti da posizionare in tali vani.

3) APPLICAZIONE DELLE NORME TECNICHE DEL PRG

A) DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E DAL CONFINE PUBBLICO DELLE PISCINE PERTINENZIALI A FABBRICATI DI CIVILE ABITAZIONE.

Visto che la norma non specifica la distanza da osservare per le piscine di pertinenza a fabbricati in genere, ma va a definire la distanza delle piscine di pertinenza a strutture ricettive che deve essere di mt. 3,00, (il codice civile quantifica in mt. 2,00 la distanza minima per le vasche interrato e serbatoi), visto che le piscine indifferentemente dalla struttura che asservono sono considerate pertinenze delle stesse, si stabilisce che queste opere siano posizionate ad almeno mt. 3,00 sia dai confini di proprietà privati che pubblici, qualsiasi sia la destinazione del fabbricato a cui sono pertinenziali (distanza considerata dal bordo interno dello specchio d'acqua).

Anche per le Colonie è ammessa la realizzazione di piscine pertinenziali.

B) ASCENSORI PANORAMICI NEI VILLINI VINCOLATI.

Gli ascensori considerati panoramici in quanto costituiti da sole guide di scorrimento verticali e pannelli di protezione laterali trasparenti, realizzati in deroga agli indici edilizi e posizionati in aderenza al fabbricato e a distanza minima di mt. 3,00 dai confini sia pubblici che privati, sono considerati elementi aggettanti.

Nei villini vincolati non sono ammessi elementi aggettanti oltre quelli facenti parte del tessuto ordinario del fabbricato, pertanto non è possibile realizzare questo tipo di strutture esterne.

Diverso il caso che detti ascensori, che non potendo essere realizzati all'interno, sono dettati dalla necessità di servire i titolari che hanno difficoltà motorie comprovata da documentazione medico – sanitaria.

C) TRASFERIMENTO DI VOLUME NEI VILLINI: vedi circolare specifica.

D) DIMENSIONI DEI PORTICATI DI COLLEGAMENTO FRA DUE EDIFICI AL FINE DELLA IDENTIFICAZIONE IN UN'UNICA COSTRUZIONE.

L'art. 5.6.4. delle N.T.A. del PRG prevede all'ultimo comma che sono da considerare separatamente le costruzioni la cui continuità risultasse costituita da costruzioni non computabili nel calcolo della Ve e /o della Sc.

L'Ufficio ha rilevato la presentazione di progetti dove edifici di fatto diversi vengono collegati a piano terra con un corpo definito "portico" (e conteggiato nell'indice Sc), quindi considerati dal progettista come un unico corpo di fabbrica; si chiede quali siano le dimensioni minime per poter riconoscere l'effettivo collegamento.

Si riconosce che l'identificazione del collegamento attraverso il portico sia soddisfatta quanto si individua la presenza di pilastri e la funzione distributiva dello stesso, di dimensione minima 1,80 ml (confrontabile con la dimensione di un percorso interno di larghezza minima 1,00 ml + 0,40 ml+0,40 ml di muratura).

4) APPLICAZIONE LEGISLAZIONE VIGENTE:

Delibera dell'assemblea legislativa Regione Emilia Romagna n. 156/2008 in materia di contenimento energetico.

Quesito: in quali interventi edilizi sull'involucro esterno si richiede l'adeguamento alle disposizioni di cui alla delibera n. 156?

Sono soggetti all'adeguamento alle disposizioni della Delibera gli interventi di manutenzione straordinaria, comprensivi di:

- rifacimento integrale dell'intonaco esterno,
- sostituzione del solo manto di copertura (tegole o altro),
- inserimento di guaina impermeabilizzante alle coperture.

Non sono soggetti all'adeguamento alle disposizioni di cui alla Delibera n. 156 gli interventi su fabbricati a servizi, in corpo staccato o in aderenza al fabbricato principale ma enucleabili, privi di riscaldamento e con funzione accessoria (esempio: ripostiglio, servizio, garage, ecc.).