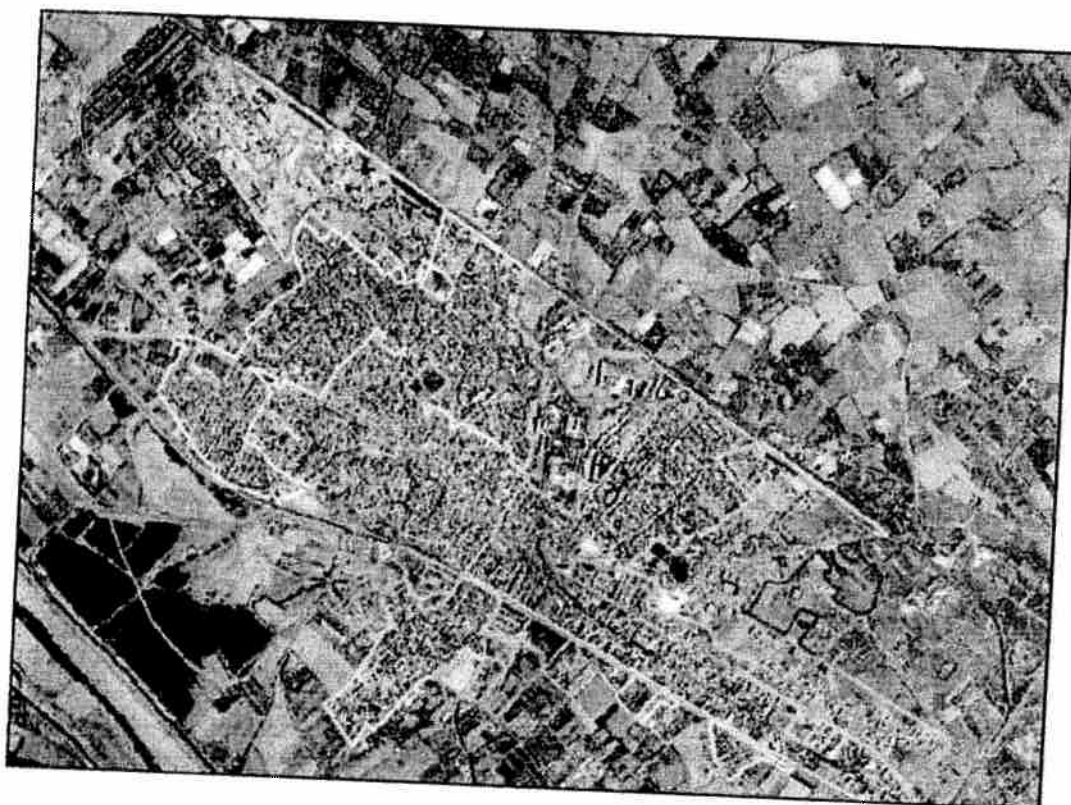




Comune di Assemini



PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE VARIANTE N°1

ELABORATO
B

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
AL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Il Progettista
Responsabile dell'Area Urbanistica
Ing. Mauro F.A. Moledda

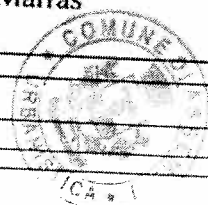
I COLLABORATORI TECNICI:
Geom. Carlo Barletta
Geom. Elisio Mattana
Geom. Maria Pia Mostallino

I COLLABORATORI AMMINISTRATIVI:
Sig.ra Maria Assunta Scalas
Sig. Giampaolo Sanna
Sig.ra Barbara Ghiani

IL Sindaco
Dott. Paolo Mereu

L'Assessore all'Urbanistica
Ing. Maria Carla Marras

1 MARZO 2010



RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO ED ANNESSO PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Premessa

Rinnovare in maniera pressoché totale il regolamento edilizio, a distanza di quasi quarant'anni dalla sua approvazione, significa dotare il territorio di uno strumento di governo efficace e moderno, al passo con in nuovi criteri di risparmio energetico, di confort acustico, di sicurezza e di vivibilità in genere che dovrebbero guidare la progettazione degli organismi edilizi.

Accanto ai contenuti tipici di tutti i regolamenti comunali:

- composizione della commissione edilizia;
- elencazione della documentazione a corredo delle istanze per i titoli abilitativi edilizi;
- caratteristiche tecnico-funzionali delle costruzioni;
- disciplina degli scarichi;
- igiene del suolo e dell'aria;
- ...;

il regolamento rivisitato affronta per la prima volta nuovi concetti:

- individuazione puntuale della destinazione d'uso delle unità immobiliari;
- indici di riduzione dell'impatto edilizio (aree a verde e permeabilità del suolo);
- partecipazione attiva della consulta dei disabili nella valutazione e collaudo di opere pubbliche;
- possibilità derogatoria alle distanze finalizzata ad orientare correttamente l'edificio secondo le regole della bioedilizia;
- incentivi per la demolizione delle superfetazioni;
-

L'obiettivo perseguito è quello di fornire a cittadini, tecnici progettisti e responsabili di procedimento, un unico ed inequivocabile linguaggio comune, un sistema di regole che, nella tutela dell'interesse pubblico, garantisca la soddisfazione dei bisogni degli utenti e si dimostri compatibile con le esigenze dello sviluppo economico.

L'applicazione continuativa delle norme metterà in evidenza punti di forza e carenze del regolamento, ma soltanto un processo continuo di adeguamento e rinnovamento dello strumento potrà assicurare l'armonia dello sviluppo edilizio ed urbano, la funzionalità, la sicurezza e l'igiene degli edifici, la tutela e la valorizzazione delle emergenze paesaggistiche.

Contenuto del regolamento edilizio

Le prescrizioni del regolamento si distinguono in cogenti e volontarie. Queste ultime hanno ad oggetto i requisiti di progettazione secondo i criteri della bioedilizia e sono sviluppate nell'undicesima parte del corpus normativo.

La parte 2 riguarda la composizione ed il funzionamento della commissione edilizia comunale e così come la parte 3, relativa ai titoli abilitativi edilizi ed agli elaborati di progetto, non presenta particolari caratteri di novità rispetto a quanto comunemente riportato nei regolamenti edilizi adottati dalle amministrazioni comunali.

La parte 4 si riferisce all'esecuzione dei lavori, non presenta caratteri di rilievo, con l'unica eccezione delle tolleranze di cantiere, finora non contemplate nel regolamento

comunale con non pochi problemi in fase di certificazione di agibilità delle unità immobiliari. I valori proposti ricalcano analoghe prescrizioni normative talvolta anche riferite a contesti differenti (per esempio norme tecniche di prevenzione incendi o catastali) ed il disposto del D.l. 12 gennaio 1988, n. 2 convertito nella legge 13 marzo 1988, n. 68 che prevede una tolleranza, addirittura in caso di lavori su immobili vincolati, quando l'altezza, i distacchi, la cubatura o la semplice capienza non eccedono il 2% delle misure prescritte (disposizione richiamata e confermata nell'articolo 32, comma 43.1 della legge 326/2003). Inoltre, si fa rilevare quanto deciso dal Consiglio di Stato, sezione V, sentenza n. 33 del 15 gennaio 1965, il quale ha ritenuto che «non è illegittima la costruzione di un edificio quando la differenza tra il progetto e le norme edilizie siano di così esigua entità da essere giustificate come errori compresi nel margine di tollerabile imperfezione che è proprio dell'agire umano e senza sostanziali conseguenze».

La parte 5 del regolamento costituisce il nucleo normativo principale, sono definiti i parametri edilizi ed urbanistici utilizzati nel testo e le modalità di misurazione di volumetria edilizia, altezze, superfici e distanze. In particolare si vuole sottolineare la distinzione fra "superficie coperta", che costituisce il riferimento per il calcolo delle distanze tra fabbricati e dai confini, e "superficie di base", che invece attiene esclusivamente al calcolo della volumetria.

L'ampia casistica e le numerose "eccezioni" ammesse nel calcolo dei parametri edilizi discendono direttamente dal "vecchio" regolamento che consentiva di detrarre dal computo dei volumi tutti i vani seminterrati che fuoriescono dal piano di campagna per una non definita altezza così come anche i "sottotetti" costruiti con un'unica falda di copertura purché di inclinazione non superiore al 35%.

L'obiettivo perseguito è ottenere una mitigazione degli "effetti" della normativa fin'ora vigente, attenuandola per gradi, senza creare eccessive disparità fra coloro che nella medesima zona urbanistica edificano in tempi successivi o ancora peggio vedrebbero consumate dai locali seminterrati le "riserve" di volumetria finalizzate alle sopraelevazioni.

Le unità immobiliari sono inquadrare per destinazione d'uso. Il sistema di classificazione ricalca in larga misura le categorie del Nuovo Catasto Edilizio Urbano. E' stato altresì richiamato il concetto di unità immobiliare quale edificio o porzione di edificio suscettibile di autonoma fruizione. Tale specificazione trova applicazione concreta nel calcolo del contributo di costruzione e nell'attribuzione degli standard di "posti auto" e di "verde" nelle nuove costruzioni.

Al fine di assicurare dinamicità nella gestione del patrimonio immobiliare privato esistente è ammessa la possibilità di corrispondere un numerario qualora si dimostri l'impossibilità tecnica di reperire gli standard previsti dal regolamento

Si distingue fra spazi per parcheggio stabiliti ope legis ed espressi in mq e posti auto necessari per ogni classe di destinazione degli immobili determinati dal regolamento i quali ultimi possono anche essere allocati negli spazi per parcheggio.

Il regolamento si spinge a dettagliare le caratteristiche dei parcheggi pubblici che devono essere alberati e costruiti con materiali drenanti. Evidentemente, tale norma ha lo scopo di riqualificare il tessuto urbano ed annullare le isole di calore dei mesi estivi.

Il nuovo regolamento esprime due indici di riduzione dell'impatto edilizio:

1. le aree a verde da quantificare in funzione della destinazione d'uso delle unità immobiliari;
2. l'indice di permeabilità del suolo che nonostante i drammatici trascorsi eventi alluvionali che hanno interessato la città appare per la prima volta nella veste di strumento di regolazione del territorio.

La parte 5 del regolamento prosegue con gli articoli riguardanti le caratteristiche di vani, cortili, antenne TV, canali di gronda, tinteggiature, recinzioni, ... in ciò non differendo dalla maggior parte dei regolamenti che vigono nel territorio regionale.

La parte 6 riguarda le principali disposizioni legislative per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche e gli interventi edilizi volti ad assicurare la massima fruibilità degli spazi destinati ad abitazione principale dei disabili gravi introducendo però un nuovo concetto: basandosi sul presupposto che i disabili possono valutare ed apprezzare il reale grado di accessibilità degli organismi edilizi meglio di qualsiasi progettista, il regolamento suggerisce che gli elaborati progettuali, per determinate categorie di immobili, siano inviati all'attenzione della consulta dei disabili che potrà formulare un giudizio, e che fino a tre componenti della stessa consulta siano ammessi a partecipare alle operazioni di collaudo delle opere pubbliche.

Le parti 7, 8 e 9 trattano delle caratteristiche degli edifici. Nulla di particolare è da rimarcare rispetto alle previsioni più diffuse nei regolamenti edilizi comunali.

Le parti 10 e 11 relative alla qualità energetica e ambientale ed ai requisiti di bioedilizia costituiscono l'elemento di reale novità del regolamento. Pur consapevoli che gli argomenti trattati meriterebbero un testo normativo autonomo, in questa prima fase di rinnovamento degli strumenti di governo del territorio si è voluto tentare un primo approccio a questi nuovi concetti introducendo incentivi volumetrici e bonus nei casi di eliminazione delle superfetazioni o per gli interventi edilizi improntati alla sostenibilità ambientale (utilizzo di materiali naturali, recupero di acque bianche e grigie, adozione di sistemi schermanti, ...).

Le ultime parti (12, 13, 14 e 15) sono dedicate alla disciplina dei piani attuativi e delle opere di urbanizzazione primaria ed al richiamo di norme sovraordinate di tutela dei beni paesaggistici.

Norme tecniche di attuazione

Allo stesso modo che per il regolamento edilizio, le norme tecniche di attuazione ad esso annesse sono state interamente ridisciplinate al fine di renderle coerenti con le relative previsioni del Piano Urbanistico Comunale adottato ed attualmente in corso di ridefinizione.

In linea generale sono stati dettagliatamente indicati i principali parametri urbanistici comunemente utilizzati e sono stati previsti i casi in cui è ammesso il trasferimento di volumetria (anche in riferimento ad ogni singola zona omogenea).

Zona A: l'indice fondiario è stato ridotto da 4,00 mc/mq a 3,00 mc/mq ed è stato introdotto l'abaco delle tipologie e dei caratteri costruttivi del centro storico che in tal modo, per la prima volta, entrano a far parte di diritto della disciplina urbanistica comunale.

Zona B: è consentito derogare alla formazione di lotti urbanistici inferiori a 200 mq a condizione che nell'edificazione siano rispettati tutti i parametri edilizi ed urbanistici e non si faccia ricorso alla deroga alle distanze per lotto compromesso. Per la prima volta trova disciplina l'uso della volumetria pertinente alle cessioni stradali che dovranno essere trascritte nei pubblici registri immobiliari ed alle quali dovrà corrispondere adeguata dotazione di standards. E' prescritto un indice di permeabilità del suolo minimo del 15%.

P.P. via Cagliari: è ridisciplinata la destinazione d'uso delle unità immobiliari.

Zone B ridefinite: le norme per le zone B ridefinite si applicano a particolari situazioni che, sebbene all'interno della classificazione generale siano ricomprese in altre zone omogenee, richiedono specifiche modalità di intervento in relazione ai diversi livelli di riqualificazione perseguiti dallo strumento urbanistico generale.

Pertanto nelle aree sulle quali insistano edifici realizzati sulla base di titolo abilitativo edilizio legittimo rilasciato per la zona B è ammessa l'edificazione in regime di concessione edilizia diretta ed è escluso l'obbligo del piano attuativo. Nei lotti di pertinenza, come definiti nei relativi titoli abilitativi edilizi, potranno applicarsi i parametri edilizi ed urbanistici della zona B.

Zona C: sono previsti nuovi ed ulteriori standards; nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale (destinazioni d'uso classificate rispettivamente B5 e B3 dal Regolamento Edilizio) in fase di realizzazione degli interventi edilizi dovrà essere garantita una dotazione minima di aree ad uso pubblico (da trascrivere nei pubblici registri immobiliari finché permane la destinazione B5 o B3) pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà destinate a parcheggi.

Il lotto minimo passa da 200 mq a 100 mq.

L'indice fondiario massimo passa da 6,00 mc che discendono direttamente da prescrizione di legge a 4,50 mc/mq.

Le aree a verde sono incrementate del 15% rispetto al regolamento edilizio laddove il Programma di Fabbricazione vigente non prevede nessuna prescrizione.

E' introdotto l'obbligo del rispetto dell'indice di permeabilità del 25%, 15% se già lottizzate.

E' revoca ogni riserva volumetrica per edilizia economico popolare.

I lotti compromessi (edificati e donati) ed interclusi non hanno l'obbligo del piano attuativo preliminare al titolo abilitativo edilizio.

Piano di Zona SU Zaffaranu: è introdotto l'obbligo delle dotazioni di verde e permeabilità del suolo.

Nelle aree a vincolo decaduto si introduce l'accordo pubblico privato (cessione fra il 40 e il 50% ed edificazione diretta previa approvazione del Consiglio Comunale).

Zone D: è introdotto l'obbligo della dotazione di verde e dell'indice di permeabilità (non previsti dal Programma di Fabbricazione Vigente).

La zona D3 di via Carmine ammette anche volumetrie per servizi generali.

Zona E: il lotto minimo passa da 5.000 mq a 30.000 mq (10.000 mq per gli imprenditori agricoli ai sensi del Codice Civile).

Per consentire l'attività agricola non professionale in fondi singoli di superficie minima 1,00 ha è consentita la realizzazione di un volume tecnico a supporto dell'attività agricola con superficie di base non superiore a 30,00 mq ed altezza utile massima interna non superiore a 3,50 ml.

Nei lotti di superficie superiore a 3.000 mq è consentita la realizzazione di una cabina per impianti tecnologici di dimensione massima interna 3,00*3,00 e altezza utile massima interna non superiore a 2,60 ml.

Indice fondiario per residenza, agriturismo, impianti di interesse pubblico passa dagli attuali 0,01 mc/mq a 0,03 mc/mq

La distanza dai confini prevista attualmente in 5,00 mq diventa di 10 m così come la distanza dalla strada 10,00 per la quale ad oggi non esiste nessuna previsione.

Sono dettagliatamente indicati i contenuti del piano aziendale necessario per avere la concessione edilizia (nel Programma di Fabbricazione vigente non è contenuta nessuna previsione).

Sono vietate le opere di colmamento e di scavo che modificano la conformazione del suolo ed il regime di deflusso delle acque meteoriche.

Previo predisposizione di apposito progetto sono ammesse opere di bonifica idraulica e interventi di miglioramento fondiario tesi alla sistemazione idraulico-agraria finalizzata al miglioramento della produttività dei suoli ed alla regimazione delle acque (attualmente nessuna previsione).

Zona G: è introdotto l'obbligo della dotazione di verde e dell'indice di permeabilità (non previsti dal Programma di Fabbricazione Vigente).

Zone S: nel Programma di Fabbricazione vigente non sono distinte le sottozone né è assegnato alcun parametro edilizio o urbanistico.

La variante distingue alcune sottozone (quelle oggetto di opere pubbliche) ed assegna un indice fondiario di 0,65 mc/mq alle S1 ed S2, le distanze e gli altri parametri classici.

Zone S compromesse ed a vincolo decaduto interne al perimetro del centro abitato: vale quanto detto per il piano di zona per cui si introduce l'accordo pubblico privato (cessione fra il 40 e il 50% ed edificazione diretta previa approvazione del Consiglio Comunale).

Zone S a vincolo decaduto esterne al perimetro del centro abitato: non sono oggetto di rinormazione specifica in quanto oggetto di successiva pianificazione integrata.

Viabilità di piano: nel vigente Programma di Fabbricazione la viabilità è prevista di larghezza 10,00 ml, le nuove norme distinguono le strade di quartiere (larghe 15 ml con spartitraffico alberato e pista ciclabile) e le strade di lottizzazione larghe 9,00 ml più fascia per sosta di 2,30 ml.