

Prot. n 21161 del 17/12/2013

Ai Sigg. Geometri del Settore IX (solo via mail)
e, p.c. Sig. Sindaco (copia a mano)
Sig. Assessore Urbanistica (copia a mano)
Sede

Oggetto: Art. 2.5.2.2 comma 6 e art. 2.5.2.3 comma 6 delle N.T.A. del vigente P.U.G.

Interventi di ampliamento in sopraelevazione consentiti in deroga all'obbligo di reperire la superficie a parcheggio.

Riscontro la nota Prot. Gen. n° 20091 del 29/11 u.s. a firma del Geom. M. D'Andria, di pari oggetto, significando da subito che al comma 6 si legge che la deroga riguarda quanto previsto al precedente comma (5), senza esclusioni, quindi compresi i parcheggi.

Premetto che il Piano Urbanistico Generale, per le zone omogenee in argomento, consente sì una deroga, ma nel farlo premette le motivazioni alla base della stessa.

E difatti, al comma 6 di entrambi gli articolini oggetto, si legge: Al fine di migliorare l'omogeneità percettiva delle quinte stradali ed al contempo limitare il consumo di suolo, in deroga (...).

In altri termini, la deroga intanto non avviene in maniera incondizionata, in quanto è ammessa purché contemporaneamente si ottengano due finalità:

- migliorare l'omogeneità percettiva delle quinte stradali
- limitare il consumo di suolo.

Di tutta evidenza, quindi, che il Piano sceglie la via della deroga permettendo la sopraelevazione dell'edificio, purché la proposta progettuale (e quindi l'intervento edilizio) risulti migliorativo dell'omogeneità delle quinte stradali e, al contempo, limiti il consumo di suolo.

Aggiungo che mentre l'intervento di ampliamento in sopraelevazione, in generale, limita intrinsecamente il consumo di suolo, in particolare, per la specifica richiesta relativa al miglioramento dell'omogeneità percettiva delle quinte stradali, vi è la necessità di opportuno riscontro nella proposta progettuale. Quest'ultima, per diretta conseguenza, proprio per la particolarità della deroga di che trattasi, deve restituire una soluzione che tenga in conto un armonioso e adeguato inserimento della parte nuova nel contesto edificato esistente, che sia valutabile senz'altro non in sé, ma più largamente in termini di quinta stradale.

Proprio a quest'ultimo proposito si aggiunge che l'ultima parte del comma 6 così recita: ***Nella progettazione di tali interventi dovranno essere rispettati gli allineamenti stradali e le bucatore esistenti.***

Il Piano non si limita a precisare che l'ampliamento dell'edificio in sopraelevazione deve migliorare l'omogeneità percettiva delle quinte stradali (come detto, la limitazione del consumo di suolo è intrinseca nella sopraelevazione), ma aggiunge le seguenti due specifiche da rispettare:

- gli allineamenti stradali
- le bucatore esistenti

Dette due specifiche, evidentemente, risultano strettamente attinenti alla figura delle quinte stradali.

Il progetto dell'opera di ampliamento dell'edificio in sopraelevazione, pertanto, deve mostrare il chiaro rispetto degli allineamenti stradali e delle bucatore esistenti, con il fermo, obbiettivo di migliorare la percezione delle quinte stradali.

Per evitare disquisizioni in tema di *rispetto delle bucatore esistenti*, fornisco il seguente contributo interpretativo. L'impostazione dei prospetti, per tutto quanto detto, deve necessariamente tenere in conto della geometria della facciata e quella della quinta stradale nella quale l'intervento proposto trova collocazione; ciò perché l'intervento **deve** risultare migliorativo dell'omogeneità percettiva della quinta stradale (l'intervento è in deroga proprio a questa condizione). La configurazione del prospetto deve tenere in conto gli assi principali e le regole geometriche in base alle quali le facciate sono state edificate. A titolo esemplificativo e non esaustivo, devono essere evitate le bucatore fuori asse e/o quelle posizionate senza un criterio immediatamente percepibile: bucatore posizionate, per esempio, unicamente in base all'ipotesi di arredamento della stanza a cui danno luce ed aria, senza tenere in conto il resto della facciata ed il resto della quinta stradale, non rispettano certamente nessuna specifica di cui si è trattato. Aggiungo che non è detto che il criterio di progettare le bucatore per il piano in sopraelevazione uguali a quelle del piano terra esistente sia quello più adeguato.

A queste condizioni (e solo a queste) è consentito il beneficio concesso dal piano e relativo all'ampliamento in sopraelevazione degli edifici di che trattasi, in deroga agli indici, ai parametri, alle distanze, ai parcheggi, ovvero in deroga rispetto a quanto riportato nel comma 5, per come scritto negli articoli menzionati.

Il Responsabile del Settore,
Ing. Luca MIGLIACCIO