



COMUNE DI CAGLIARI

Servizio Edilizia Privata

OBIETTIVO DI SVILUPPO INDICATORE DI EFFICACIA N. 2: LINEE GUIDA

LINEA GUIDA N.10

DISCIPLINA GENERALE DEI VOLUMI TECNICI E DELLE PARTI SCORPORABILI DAL CONTEGGIO VOLUMETRICO COMPLESSIVO

Riferimenti Normativi o ordini di servizi dirigenziali:

- Definizioni varie L.R. 8/2015e ss.mm.ii.
- art. 2 lett. l.5) del Regolamento Edilizio Comunale;
- Ordine di Servizio n.2/2022 del 29.03.2022 (a firma del Dirigente ing. Evandro Pillosu) a seguito di discussione nei Tavoli Tecnici del 18.02.2022 e del 25.02.2022 e del 18.03.2022;
- Quadro delle definizioni uniformi allegate al Regolamento Edilizio tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana in data 16-11-2016 Serie Generale n.268
- Delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 29.07.2009, di indirizzi per inserire del Regolamento Edilizio Comunale la necessità di spazi dedicati alla raccolta differenziata dei rifiuti nelle nuove costruzioni.

Stante il quadro normativo locale dettato dal Regolamento Edilizio vigente dal 2003, si intende chiarire ed integrare la definizione di “volume tecnico” anche alla luce delle Normative/Regolamenti/Glossari succedutisi nel tempo al fine di fornire un utile strumento chiarificatorio e interpretativo sia per gli operatori interni che per quelli esterni ai fini delle sue implicazioni in ambito costruttivo.

A tal fine si rende necessaria una rivisitazione complessiva per arrivare ad una regolamentazione chiara ed univoca sull'argomento.

Definizione tratta dal Regolamento Edilizio Comunale – art. 2 lett. L 1.5 (Volume Tecnico - Vtec)

Volume geometrico complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite, nei limiti delle costruzioni accessorie e nel rispetto dei distacchi previsti dal Codice Civile, purché destinate a:

- centrale termica;
- vasca antincendio;
- locale per distribuzione di energia elettrica, gas, etc.;
- serbatoi;
- ascensore e corpi scale per le parti emergenti il lastrico solare o nei casi di adeguamenti di costruzioni



COMUNE DI CAGLIARI

Servizio Edilizia Privata

esistenti;

- le parti oltre i 3,50 mt di altezza interna relative agli ambienti destinati ad hall, atri, sale per congressi, spettacolo, ristoro e intrattenimento, realizzati per motivi funzionali ovvero per esigenze di rappresentanza, di immagine e qualificazione, ovvero per esigenze tecnologiche;
- sottotetto poggiate su un cordolo perimetrale di Hmax 25 cm, con pendenza massima del 35% e altezza netta interna al colmo non maggiore di 2,00 mt.

Ordine di Servizio n. 2 del 29.03.2022

(...) Argomento n.2 (Manufatti accessori per la raccolta differenziata dei rifiuti – Volumi tecnici):

È utile in questo contesto inquadrare anche la qualità dei manufatti realizzati o da realizzarsi costituenti volume tecnico. In particolare, in virtù:

- della definizione data nell'art. 2 del R.E. che comprende le costruzioni accessorie destinate a:
 1. centrale termica
 2. vasca antincendio
 3. locale per distribuzione di energia elettrica, gas, etc.
 4. serbatoi;
- della modalità di raccolta rifiuti disciplinata da normativa successiva all'adozione del R.E. e che necessita spesso di piccoli locali accessori per la raccolta differenziata dell'esigenza, riconosciuta anche nella Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 2009 di prevedere nelle regolamentazioni edilizie la presenza di spazi dedicati alla raccolta differenziata, accessibili anche dagli operatori del servizio

si possono ritenere volumi tecnici anche quelli relativi ai piccoli manufatti accessori di dimensione strettamente necessaria al ricovero dei mastelli per la raccolta differenziata.

Estratto del dispositivo della Delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 29.07.2009

- (.....) prevedere, nelle future regolamentazioni edilizie, la presenza all'interno delle nuove costruzioni di spazi dedicati alla raccolta differenziata, accessibili anche dagli operatori dei servizi e l'uso di tecnologie che aumentino ed agevolino l'efficacia della raccolta differenziata, come ad esempio le tubazioni pneumatiche di trasporto

Alla luce dei riferimenti Normativi e di indirizzo sopra riportati si ritiene necessario individuare una nuova linea di indirizzo, univoca e riassuntiva, che stabilisca una direzione unitaria, uniformata alle prescrizioni normative vigenti, al fine di renderla nota sia ai tecnici interni che a quelli operanti in ambito comunale.



COMUNE DI CAGLIARI

Servizio Edilizia Privata

Per Volume Tecnico – Vtec deve intendersi il volume geometrico complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite, nei limiti delle costruzioni accessorie e nel rispetto dei distacchi previsti dal Codice Civile

A titolo di esempio:

- tutti i locali idonei ad ospitare macchinari per impianti tecnologici, quale esempio esplicativo ma non esaustivo:
 - centrali termiche,
 - vasche antincendio,
 - distribuzione elettriche e gas,
 - macchinari per ascensore e per caldaie,
 - climatizzazione,
 - serbatoi, accumuli idrici ed impianti autoclave,
 - batterie di accumulo di impianti fotovoltaici e/o solare termico o simili,con altezze secondo le relative norme di legge, ordinariamente non superiore a 2,40 m o secondo relative norme di legge. Le dimensioni di tali locali devono essere quelle strettamente necessarie per l'alloggiamento dei macchinari da installare e per le attività necessarie per le manutenzioni degli impianti, se non stabilite da norme di legge, previa dimostrazione grafica con schemi di quanto dovrà essere installato e report fotografico a fine lavori di asseverazione di conformità di quanto installato a quanto previsto. Fatte salve le possibilità di deroghe, esclusivamente quando la superficie risulti insufficiente al rispetto delle disposizioni tecniche vigenti in materia;
- spazi destinati a contenere i bidoni/cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti, ubicati preferenzialmente a bordo lotto, per una dimensione strettamente necessaria al contenimento degli stessi per numero, tipologia e volume nonché per le manovre strettamente necessarie al conferimento/svuotamento e rientranti nella logica compositiva dell'intervento edilizio complessivo. Nelle nuove edificazioni tali tipi di interventi sono strettamente necessari, secondo quanto stabilito dalla delibera n. 51/2009 del Consiglio Comunale;
- ascensore e corpi scale per le parti emergenti il lastrico solare o terrazze di copertura praticabili, nei casi di adeguamenti di costruzioni esistenti; tali elementi emergenti devono avere preferenzialmente una altezza di luce netta non superiore a mt. 2.40, salvo differenti condizioni imposte da normative specifiche tecniche e di settore;
- sottotetto poggiate su un cordolo perimetrale di Hmax 25 cm, con pendenza massima del 35% e altezza netta interna al colmo non maggiore di 2,00 mt.

I volumi tecnici, così come definiti, non sono da conteggiarsi nella determinazione del volume complessivo dell'intervento, ma sono comunque soggetti al rispetto delle rispettive norme speciali di settore vigenti, e non



COMUNE DI CAGLIARI

Servizio Edilizia Privata

devono in ogni caso costituire un pregiudizio estetico dell'insieme architettonico sia dell'esistente che dei nuovi interventi progettuali.

Interventi scorporabili dal calcolo del volume urbanistico

A completezza di informazione, si ritiene utile riportare alcune estratti del Regolamento Edilizio che disciplinano interventi ai quali è riconosciuta la scorporabilità dal conteggio volumetrico complessivo.

Trattasi di porzioni di volume comprese all'interno dell'involucro volumetrico del fabbricato che per caratteristiche e destinazioni possono essere scorporabili dal calcolo volumetrico complessivo, quali:

- 1) le parti oltre i 3,50 mt di altezza interna relative agli ambienti destinati ad hall, atri, sale per congressi, spettacolo, ristoro e intrattenimento, realizzati per motivi funzionali ovvero per esigenze di rappresentanza, di immagine e qualificazione, ovvero per esigenze tecnologiche;
- 2) così come da prescrizione dell'art. 61 del R.E:
 - Piani pilotis: E' consentito detrarre dal computo dei volumi il piano terreno di ogni edificio per un'altezza pari a m 2,50 se intervengono contemporaneamente le seguenti condizioni:

la costruzione sorga su pilotis lasciando il piano terreno aperto e adibito a parcheggio o spazio pedonale per non meno del 75% dell'area per un'altezza eguale, e comunque non inferiore a m 2,50;

la costruzione su pilotis con le caratteristiche di cui alla prima condizione sia estesa a tutti gli edifici compresi in un isolato.

Per questi edifici su pilotis è consentito maggiorare le descritte altezze di zona del valore di m 2,50, senza che per questo seguano distanze maggiori fra gli edifici;

- così come da prescrizione dell'art. 97 del R.E.:

i passi carrai vengono esclusi dal calcolo della volumetria complessiva se di larghezza massima non superiore a 5,00 m. ed inoltre, nei casi in cui si dimostri la necessità di avere un accesso pedonale separato da quello carrabile si può detrarre dal calcolo della volumetria, in aggiunta agli spazi precedenti, un passo pedonale di larghezza compresa tra 1.20 m. e 1.50 m, salvo diverse disposizioni della normativa di superamento delle barriere architettoniche.

In tale ipotesi la detrazione può essere proposta una sola volta per fabbricato e deve essere tale da non configurarsi come un piano pilotis, che evidentemente determinerebbe una tipologia edilizia differente, laddove non espressamente prevista nel piano urbanistico generale o attuativo.

IL DIRIGENTE

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Ing. Fabrizio Porcedda