

Comune di Arezzo

Servizio pianificazione urbanistica

Piano Strutturale Piano Operativo

Domande frequenti

Frequently Asked Questions (F.A.Q.)

Ultimo aggiornamento: 12.04.2021

Indice generale

SEZIONE 1 - PIANO STRUTTURALE.....	4
SOTTOSEZIONE 1 - Quadro conoscitivo.....	4
SOTTOSEZIONE 2 - Statuto.....	4
SOTTOSEZIONE 3 - Strategie.....	4
SEZIONE 2 - PIANO OPERATIVO.....	4
SOTTOSEZIONE 1 - Disposizioni generali.....	4
Destinazioni d'uso #1 - Agosto 2019.....	4
SOTTOSEZIONE 2 - Gestione degli insediamenti esistenti.....	5
Aree agricole e forestali #1- Agosto 2019.....	5
Addizione volumetrica nella mixità #2- Settembre 2019.....	5
Ambiti a media trasformabilità della produzione #3 - Settembre 2019.....	6
Addizione volumetrica a mezzo crediti edilizi #4 - Settembre 2019.....	7
Capo Iv Disposizioni Per Gli Interventi Di Nuova Edificazione #5 - Settembre 2019.....	7
Capo Iv Disciplina Generale Del Territorio Rurale #6 - Settembre 2019.....	8
Edifici e attività produttive e ricettive diffuse nel territorio rurale #7 - Settembre 2019.....	8
patrimonio storico urbano ed extraurbano #8 - settembre 2019.....	9
Crediti Edilizi #9 - Settembre 2019.....	9
ANNESI AMATORIALI #10 - SETTEMBRE 2019.....	10
INCENTIVI EDILIZI DEL R.E.S. AI FINI DELLE SALVAGUARDIE #11 - SETTEMBRE 2019.....	10
MANUTENZIONE STRAORDINARIA #12 -SETTEMBRE 2019.....	10
SOSTITUZIONE EDILIZIA 1 #13 - SETTEMBRE 2019.....	11
SOSTITUZIONE EDILIZIA 2 #14 - SETTEMBRE 2019.....	11
Art. 24 Patrimonio storico urbano ed extraurbano #15 - ottobre 2019.....	12
TETTOIA PERTINENZIALE IN ZONA TR.A4 #16 - OTTOBRE 2019.....	13
TERRITORIO RURALE - ARTICOLI EMENDATI #17 - OTTOBRE 2019.....	13
Art. 74 RECINZIONI DEI FONDI AGRICOLI #18 - OTTOBRE 2019.....	13
Articolo 33 AMBITI A MEDIA TRASFORMABILITÀ DELLA PRODUZIONE #19 - OTTOBRE 2019.....	14
Articolo 34 AMBITI A MEDIA TRASFORMABILITÀ DEL COMMERCIO #20 - OTTOBRE 2019.....	14
Articolo 72 LOCALI PERTINENZIALI INTERRATI E SEMINTERRATI #21 - OTTOBRE 2019.....	14
Articolo 30 : AMBITI A BASSA TRASFORMABILITÀ DI ANTICA FORMAZIONE ESTERNI AL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO #22 - OTTOBRE 2019....	15
ART 24 : PATRIMONIO STORICO URBANO ED EXTRAURBANO #23 - OTTOBRE 2019.....	15
AUTORIMESSA PERTINENZIALE ALL'INTERNO DELLE SCHEDE DI EDIFICI SPECIALISTICI, VILLE ED EDILIZIA RURALE DI PREGIO #24 - GIUGNO 2020	16
Articolo 30 AMBITI A BASSA TRASFORMABILITÀ DI ANTICA FORMAZIONE ESTERNI AL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO #25 - DICEMBRE 2020. .	16
Articolo 34 INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI #26 - APRILE 2021.....	17

SOTTOSEZIONE 3 - Servizi e attrezzature.....	18
ART. 104 REALIZZAZIONE DI SERVIZI DA PARTE DI AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE.....	18
ART. 106 INDICI E PARAMETRI PER I SERVIZI REALIZZATI DA SOGGETTI DIVERSI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.....	18
#1 - OTTOBRE 2019.....	18
SOTTOSEZIONE 4 - Trasformazione degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi.....	18
Disposizioni specifiche relative agli ambiti di trasformazione #1 - gennaio 2021.....	18
SOTTOSEZIONE 5 - Fattibilità geologica idraulica e sismica.....	19
Tavola B3.2 "Carta delle aree a pericolosità geologica" #1 - Settembre 2019.....	19
Pericolosità #2 - OTTOBRE 2019.....	20
SOTTOSEZIONE 6 - Disposizioni transitorie e finali.....	20
Salvaguardie #1 - Luglio 2019.....	20
Salvaguardie #2 - Luglio 2019.....	21
Salvaguardie #3 - Luglio 2019.....	22
Salvaguardie #4 - Luglio 2019.....	22
Salvaguardie #5 - Agosto 2019.....	23
Opere pertinenziali #6 - Settembre 2019.....	23

SEZIONE 1 - PIANO STRUTTURALE

SOTTOSEZIONE 1 - Quadro conoscitivo

Non sono presenti contenuti

SOTTOSEZIONE 2 - Statuto

Non sono presenti contenuti

SOTTOSEZIONE 3 - Strategie

Non sono presenti contenuti

SEZIONE 2 - PIANO OPERATIVO

SOTTOSEZIONE 1 - Disposizioni generali

DESTINAZIONI D'USO #1 - AGOSTO 2019

D.

Devo progettare un intervento di sostituzione edilizia, su sedime di pertinenza, di edificio commerciale posto nel vigente R.U. in zona P2 r D. per il quale opera la disciplina di cui all'art. 27, comma 7, ovvero: *“Ove non diversamente disciplinato, e sempre consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti, anche se in contrasto con quelle ammesse dal presente Regolamento; in tal caso sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia su sedime di pertinenza, purché non comportino aumento delle unità immobiliari..”*

Il P.O. adottato dal Consiglio Comunale in data 26/06/2019 colloca l'edificio esistente in ambito TR.A5; la norma di riferimento, art. 53 delle N.T.A. - P.O. consente l'intervento di sostituzione edilizia. L'art. 48 delle N.T.A. - P.O.: *“Disciplina generale delle aree agricole e forestali”* non ammette la destinazione commerciale. L'art. 66 delle N.T.A.-P.O. *“Usi compatibili degli edifici esistenti”*, prevede al punto d): *“per gli edifici destinati ad attività specialistiche, artigianali e industriali e altre attività comunque non agricole presenti nel territorio rurale, sono ammesse le attività compatibili con il contesto rurale, ovvero attività di servizi per l'agricoltura, per l'ambiente e manutenzioni ambientali, magazzini e depositi, attività di trasformazione di prodotti agricoli, forestali e allevamento; è possibile anche il riutilizzo a fini agricoli, ai sensi e nei modi di cui all'art. 75 della L.R. 65/2014”*.

La trasformazione edilizia proposta, che prevede il mantenimento della destinazione commerciale in zona agricola, può essere ritenuta non in contrasto con il P.O.?

R.

L'intervento proposto relativo alla sostituzione edilizia su sedime di pertinenza per un edificio con destinazione d'uso in contrasto con le norme di R.U. è ammessa dallo stesso R.U.

Viceversa per le norme del P.O. ed in specifico per quanto disciplinato all'art. 10 comma 6 delle N.T.A.-P.O. si ha: *“Nel caso in cui l’uso attuale dell’unità immobiliare contrasti con le destinazioni d’uso previste dal Piano Operativo, sono ammessi, oltre che gli interventi rivolti al suo adeguamento allo stesso, quelli fino alla manutenzione straordinaria e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all’adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”.*

Conseguentemente l'intervento proposto contrasta con la norma adottata, in quanto non è prevista la sostituzione edilizia per un edificio con destinazione d'uso in contrasto con quelle ammesse dal P.O.

SOTTOSEZIONE 2 - Gestione degli insediamenti esistenti

AREE AGRICOLE E FORESTALI #1- AGOSTO 2019

D. L'art. 48 delle NTA-PO *Aree agricole e forestali (TR.A) : disciplina generale*, prescrive al comma 1 prima alinea che in zona agricola non è ammessa la destinazione *“Du_A residenziale di nuova realizzazione”*. La dizione *“.. nuova realizzazione”* deve intendersi quale nuova edificazione o qualunque trasformazione edilizia sul patrimonio edilizio esistente che porti al cambio di destinazione d'uso verso il residenziale ?

R. La dizione *“nuova realizzazione”* deve intendersi come la sola nuova edificazione.

* * *

ADDIZIONE VOLUMETRICA NELLA MIXITÈ #2- SETTEMBRE 2019

D.

Buonasera,

sono con la presente a chiedervi una specifica delucidazione a riguardo di quanto indicato nell'art. 32 delle nuove N.T.A. del P.O. pubblicato il 19/07/2019.

Descrizione del lotto interessato:

Palazzina e resede composta da N. 3 appartamenti in linea situati su tre piani, tutti di proprietà del richiedente.

Pratica Edilizia attualmente in istruttoria che ha per fine un'addizione volumetrica dell'appartamento posto a piano terra necessario per l'allargamento del nucleo familiare (figlio che si sposa).

P.O. adottato con Delibera C.C. N. 63 DEL 26.06.2019:

Articolo 32 Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana che riporta specificatamente al comma 3:

“3. Mediante intervento edilizio diretto è consentito l’ampliamento di unità immobiliari mediante addizioni volumetriche o interventi di sostituzione edilizia nel limite massimo del 20% della Superficie edificabile Se esistente. Tali addizioni devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell’edificio oggetto di ampliamento ed essere l’esito di una ristrutturazione complessiva dell’organismo edilizio, il cui fine è anche il riordino delle pertinenze e l’eliminazione degli elementi incongrui.”

R.U. vigente:

Zona B4 art. 44 N.T.A. che mi permette un ampliamento a piano terra considerando un indice di fabbricabilità per l'intero lotto.

Visto che l'art. 3 del P.O. riporta l'ampliamento di unità immobiliari per un massimo del 20% della Se esistente, il dubbio nasce, se in questo specifico caso sia possibile utilizzare per l'ampliamento della U.I. a Piano terra la potenzialità edificatoria (pari al 20% di addizione volumetrica) proveniente dagli altri piani sovrastanti, visto che l'intero lotto è di stessa proprietà del richiedente. Così facendo la detta potenzialità edificatoria in ampliamento si avvicinerebbe (anche se leggermente in maniera minore) a quella indicata nell'attuale R.U. Diversamente dovremmo abbandonare l'idea di un ampliamento vista la modesta superficie permessa dalle N.T.A. del nuovo P.O.

R.

Se con il R.U. è possibile l'addizione volumetrica di cui all'art. 44, con il P.O. è possibile cumulare l'addizione volumetrica di singole unità immobiliari e non ci sono limitazioni all'accorpamento. L'intervento non è in contrasto con il P.O..

* * *

AMBITI A MEDIA TRASFORMABILITÀ DELLA PRODUZIONE #3 - SETTEMBRE 2019

D) Nell'art. 33 al comma 5 delle NTA-PO cosa significa "interessare due o più lotti contigui" e cosa si intende per lotto (l'art. 35 del DPGR 39/R/2018 definisce il "lotto urbanistico di riferimento");

R) Per lotto si intende il "lotto urbanistico di riferimento" come da DPGR

Per lotti contigui si intendono lotti confinanti eventualmente anche separati da una strada

D) Se, come indicato nella definizione di cui all'art. 35 del DPGR sopra citato, possono far parte del lotto "anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio medesimo"; cioè se per esempio i parcheggi possono essere reperiti in zone vicine non facenti parte degli "ambiti a media trasformabilità della produzione";

R) Possono fare parte del lotto urbanistico "anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio medesimo"; ma non quelle esterne all'ambito urbanistico omogeneo (in questo caso si tratterebbe di variante di zona)

D) Se il rispetto dell'art. 12 e dell'art. 107 è dovuto solo in caso di destinazioni Du_C2 e Du_C5 con Piano urbanistico attuativo o anche in caso di intervento diretto;

R) Le dotazioni di cui all'art. 12 sono sempre obbligatorie sia in caso di piano attuativo sia in caso di intervento diretto trattandosi di dotazioni di cui alla L 122.89 (ora art. 41-sexies della L 1150/42); l'art. 107 si applica solo in caso di Piano urbanistico attuativo.

D) Se le dotazioni richieste dall'art. 12 debbano considerarsi aggiuntive rispetto a quelle prescritte dalla normativa regionale sul commercio (LR 28/2005 e DPGR 15/R/2009);

R) No

D) Quali sono le procedure e le prescrizioni da rispettare in caso di destinazione mista (produttiva e commerciale);

R) Si verificano le dotazioni in modo proporzionale a ciascuna destinazione prevista

D) Se sono state fatte simulazioni sulla reale portata dell'art. 12 e dell'art. 107, comma 2 ("superficie da destinare a servizi pubblici da cedere gratuitamente" pari all'80% della "Superficie edificabile Se realizzabile" per funzione commerciale), condizioni che sembrano difficilmente applicabili."

R) Si tratta di disposizioni derivanti dalla legislazione vigente.

Relativamente all'art. 12 sono dotazioni di carattere privato (L 122.89 ora art. 41-sexies della L 1150/42). Relativamente all'art. 107 sono spazi pubblici di cui all'art. 5 del DM1444/1968

* * *

ADDIZIONE VOLUMETRICA A MEZZO CREDITI EDILIZI #4 - SETTEMBRE 2019

D. Nelle norme di attuazione del P.O. In taluni casi è fatto riferimento all'intervento di addizione volumetrica da attuarsi in modalità diretta esclusivamente attraverso l'utilizzo dei crediti edilizi. In questo caso può essere ammessa comunque una addizione volumetrica a parità di SUL (ovvero Se) ? E' ammessa un'addizione volumetrica di un portico con profondità inferiore a ml. 2,00 che quindi non costituisce SUL (ovvero Se) ?

R. Quando nelle norme di attuazione del P.O. si fa riferimento alle addizioni volumetriche, da attuare mediante modalità diretta, derivanti da trasferimento di crediti edilizi, devono intendersi escluse le addizioni volumetriche che non comportano incremento di SUL, ovvero Se, come nei casi citati. Pertanto in queste fattispecie le addizioni volumetriche ammesse dal RU non scontano le salvaguardie del PO.

* * *

CAPO IV DISPOSIZIONI PER GLI INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE #5 - SETTEMBRE 2019

D.

Si chiede se il CAPO IV: DISPOSIZIONI PER GLI INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE debba intendersi riferito agli interventi di nuova EDIFICAZIONE o per contro agli interventi di NUOVA REALIZZAZIONE.

Ciò in considerazione del fatto che negli articoli successivi :

Articolo 71: Caratteri tipologici

Articolo 72 Locali pertinenziali interrati e seminterrati

Articolo 73 Aree di pertinenza

la disciplina assume un carattere prescrittivo per tutti i tipi di intervento nel territorio rurale e non solo per la nuova edificazione. Tra l'altro tale disciplina prescrittiva non è contenuta in altre parti delle NTA-PO.

R.

Il Capo IV è riferito sia agli interventi di nuova edificazione sia agli interventi di nuova realizzazione riguardanti edifici esistenti.

* * *

CAPO IV DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO RURALE #6 - SETTEMBRE 2019

D.

Si chiede se all'interno della disciplina del territorio rurale, nelle aree agricole dove sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia siano da considerarsi ammessi anche gli interventi pertinenziali di cui all'art. 135 comma 2 lettera e) della L.R. 65/2014.

Ciò tenuto conto del fatto che :

- all'art. 68 comma 4 delle NTA-PO è ammessa la demolizione e ricostruzione di manufatti pertinenziali, che per la disciplina regionale è da inquadrare quale: *interventi pertinenziali di cui all'art. 135 comma 2 lettera e) della L.R. 65/2014.*

- all'art. 72 comma 2 e 3 delle NTA-PO è consentita rispettivamente la realizzazione di autorimesse e volumi tecnici che analogamente per la disciplina regionale sono da inquadrare quale: *interventi pertinenziali di cui all'art. 135 comma 2 lettera e) della L.R. 65/2014.*

R.

Nelle aree agricole non sono consentiti gli interventi pertinenziali in quanto non specificatamente ammessi.

* * *

EDIFICI E ATTIVITÀ PRODUTTIVE E RICETTIVE DIFFUSE NEL TERRITORIO RURALE #7 - SETTEMBRE 2019

D.

Punto 1

Si chiede di specificare quanto riportato all'art. 69 comma 3 delle NTA-PO per quanto attiene la disposizione: "*Mediante modalità diretta convenzionata sono consentiti i seguenti interventi: - nuova costruzione fino ad un massimo del 20% della Superficie edificabile Se esistente*" ovvero se in quanto ammessa la nuova edificazione fino al 20% possano considerarsi ammesse le addizioni volumetriche o le opere pertinenziali, ovviamente entro lo stesso limite del 20%.

R.

Si possono considerare ammissibili anche le addizioni volumetriche e le opere pertinenziali fermo restando il limite del 20% .

Punto 2

Si chiede al contempo di specificare quali siano le destinazioni d'uso elencate e specificate all'art. 11 delle NTA-PO da comprendere nella definizione "attività produttive" di cui al medesimo art. 69. Se tutte quelle diverse dal residenziale o quali tra queste.

R.

Tutte le categorie Du_B indicate all'art. 11 delle NTA-PO

* * *

PATRIMONIO STORICO URBANO ED EXTRAURBANO #8 - SETTEMBRE 2019

D.

Punto 1: Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio

Si chiede se l'individuazione all'interno della classificazione del territorio rurale (TR.N... TR.A...) contenuta nel perimetro degli edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio sia funzionale esclusivamente alla determinazione delle destinazioni d'uso ammesse.

R.

Sì, salvo eventuali specifiche indicazioni contenute nelle schede.

Punto 2: Centri antichi ed aggregati compresi tra i nuclei rurali di cui all'art. 57.

In conseguenza del punto 1 si chiede quali destinazioni d'uso siano ammesse all'interno dei perimetri dei Centri antichi ed aggregati, che non sono individuati all'interno della classificazione del territorio rurale (TR.N... TR.A...)

R.

Quelle specificatamente non vietate nell'ambito della disciplina specifica di zona all'interno della quale l'edificio ricade.

* * *

CREDITI EDILIZI #9 - SETTEMBRE 2019

D.

Viene richiesta la possibilità di trasferimento di crediti edilizi vantati a seguito dell'abbattimento di due manufatti edilizi avvenuto nel 2010.

L'interessato dichiara di aver effettuato i lavori di demolizione senza recupero volumetrico di due manufatti per i quali nel titolo edilizio depositato all'epoca veniva richiesto che per gli stessi potessero essere applicati gli art. 99 e 109 comma 21 del R.U. adottato all'epoca., quando il registro fondiario atto alla registrazione dei crediti edilizi fosse istituito.

R.

Il 1° R.U. del Comune di Arezzo veniva adottato in data 7/11/2009 e approvato in data 23/03/2011 conseguentemente all'epoca della demolizione (2010) il registro dei crediti non era stato istituito; L'istituzione del registro non è avvenuta neanche all'indomani dell'entrata in vigore del R.U. (settembre 2011);

La 1° variante generale al R.U. adottata il 6/03/2013 e approvata il 23/07/2013 non ha più previsto l'istituzione di tale registro;

La norma adottata del 1° Piano Operativo avvenuta in data 26/06/2019 ha reintrodotta tale previsione, pur tuttavia la stessa deve essere definitivamente approvata;

I crediti edilizi vantati non trovano presupposto normativo in quanto il "Registro dei crediti edilizi" previsto con il R.U. 2011-2013 non è mai stato istituito.

Così come non è stato approvato il relativo "Regolamento Comunale per la gestione dei diritti edificati e la costituzione del Registro dei Crediti Edilizi".

Inoltre ai fini probatori i crediti vantati devono essere oggetto di atti e/o contratti debitamente trascritti nei registri immobiliari che costituiscono, trasferiscono o modificano i diritti medesimi.

Per quanto sopra, i crediti edilizi vantati non possono essere riconosciuti, in quanto privi dei necessari presupposti normativi di riferimento e legittimazione.

* * *

ANNESI AMATORIALI #10 - SETTEMBRE 2019

D.

Si chiede di sapere se nell'ambito urbanistico extraurbano individuato come "TR.A8 Versanti agricoli terrazzati" di cui all'art. 56, che rimanda in parte all'art. 48, possono essere installati i manufatti per l'agricoltura amatoriale di cui all'art. 78 della LR 65/2014, tenuto conto che all'art. 88 delle NTA_PO: *"Sezione III Disciplina delle trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo - Interventi consentiti"* è consentita ai soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, proprietari o detentori di fondi agricoli l'installazione o realizzazione delle seguenti tipologie di manufatti mediante intervento edilizio diretto:

- Manufatti per l'attività agricola amatoriale;
- Manufatti per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie e per la pesca.

R.

La norma di cui all'art. 88 delle NTA-PO deve considerarsi di carattere generale rispetto alla norma di carattere speciale contenuta nell'art. 56 e 48 delle stesse NTA. Conseguentemente è da far prevalere la norma speciale rispetto a quella generale. Al riguardo per il caso di specie è tra l'altro riportata nel documento denominato: "Relazione illustrativa di sintesi" allegata al PO una tabella degli interventi ammessi, in cui non è previsto quello in oggetto.

Conseguentemente nell'ambito urbanistico "TR.A8 Versanti agricoli terrazzati" di cui all'art. 56 delle NTA-PO non è ammessa l'installazione di annessi amatoriali.

* * *

INCENTIVI EDILIZI DEL R.E.S. AI FINI DELLE SALVAGUARDIE #11 - SETTEMBRE 2019

D.

Premesso che in regime di salvaguardia si deve applicare la previsione meno favorevole in riferimento ai parametri urbanistici e di non contrasto con i vincoli e tutele introdotti, le destinazioni d'uso ammesse, e le trasformazioni edilizie consentite, con il presente quesito viene richiesto se la SUL (ovvero Se), derivante dall'applicazione degli incentivi di cui al vigente REGOLAMENTO EDILIZIO – ALLEGATO 3: DISCIPLINA PER LA PROMOZIONE DELLA QUALITÀ ARCHITETTONICA, SISMICA ED ENERGETICO AMBIENTALE, deve sottostare, quale parametro urbanistico, alle misure di salvaguardia di cui alle NTA-PO adottate.

R.

La SUL (ovvero Se), derivante dall'applicazione degli incentivi di cui al vigente REGOLAMENTO EDILIZIO – ALLEGATO 3: DISCIPLINA PER LA PROMOZIONE DELLA QUALITÀ ARCHITETTONICA, SISMICA ED ENERGETICO AMBIENTALE, non deve sottostare alle misure di salvaguardia di cui alle NTA-PO adottate, tenuto conto della specificità della norma, statale e regionale, cui è sotteso l'incentivo.

* * *

MANUTENZIONE STRAORDINARIA #12 -SETTEMBRE 2019

D.

Premesso che in regime di salvaguardia si deve applicare la previsione meno favorevole in

riferimento ai parametri urbanistici e di non contrasto con i vincoli e tutele introdotti, le destinazioni d'uso ammesse, e le trasformazioni edilizie consentite, con il presente quesito viene richiesto se l'intervento di manutenzione straordinaria che a termini di legge prevede anche il frazionamento di unità immobiliari deve sottostare alle salvaguardie introdotte dalle NTA-PO adottate, laddove le stesse norme vietano il contestuale frazionamento.

R.

L'intervento di manutenzione straordinaria non deve sottostare alle misure di salvaguardia introdotte dalle NTA-PO laddove le medesime vietano il contestuale frazionamento, in quanto la disposizione deve esser ricondotta ad una "prescrizione" e quindi non sottoposta alle salvaguardie che interessano i parametri urbanistico-edilizi, i vincoli e tutele, le destinazioni d'uso ammesse e le trasformazioni consentite.

* * *

SOSTITUZIONE EDILIZIA 1 #13 - SETTEMBRE 2019

D.

Con il presente quesito si richiede se un intervento di sostituzione edilizia in territorio extraurbano, assentibile ai sensi dell'art. 70 comma 3 delle NTA del vigente RU debba sottostare alla salvaguardia introdotta per lo specifico ambito urbanistico dalle NTA-PO di cui all'art. Articolo 55 TR.A7 *Ambiti agricoli collinari* ove è previsto che in caso di cambio di destinazione d'uso per la destinazione residenziale è prescritta la "Se" minima di mq 100 per ciascun alloggio.

R.

L'intervento di sostituzione edilizia di cui all'art. 70 delle NTA-RU non deve sottostare alle misure di salvaguardia introdotte dalle NTA-PO laddove le medesime prescrivono che in caso di cambio di destinazione d'uso per la destinazione residenziale è prescritta la "Se" minima di mq 100 per ciascun alloggio, in quanto tale disposizione deve esser ricondotta ad una "prescrizione" e quindi non sottoposta alle salvaguardie che interessano i parametri urbanistico-edilizi, i vincoli e tutele, le destinazioni d'uso ammesse e le trasformazioni consentite.

* * *

SOSTITUZIONE EDILIZIA 2 #14 - SETTEMBRE 2019

D.

A seguito della consultazione del Piano Operativo, pongo i seguenti quesiti:

1. Zona TR.A7, il privato cittadino non imprenditore agricolo vanta la proprietà di un edificio residenziale tutt'altro che di pregio (sotto i 100 mq) e di vari annessi ad uso agricolo amatoriale. Qualora decida di accorpate una o più unità immobiliari per realizzare una residenza maggiormente in linea con le future esigenze familiari, deve ottemperare alla prescrizione di SE minima di 100 mq?
2. Nell'ottica di effettuare la suddetta operazione riassumibile in gergo edilizio in una sostituzione edilizia, il cittadino che è già legittimo e comprovato proprietario degli immobili che intende trasformare - peraltro insistenti sul medesimo sedere a pochi metri gli uni dagli altri - deve essere sottoposto ad operazione di "accreditamento" di tali consistenze presso altri uffici pubblici, prima

di poter effettivamente disporre per iniziare i lavori?

3. Esiste un regolamento che descrive per filo e per segno l'iter di registrazione dei "crediti edilizi"?
4. L'intervento di cui sopra, che riduce il numero di immobili, che dispone un miglioramento qualitativo sia a livello paesaggistico che di sicurezza sismica e sostenibilità ambientale dal punto di vista dei consumi energetici, può disporre - come lo era nella "vecchia" normativa - di incentivi volumetrici?
5. L'eventuale piscina avrà un vincolo di pertinenzialità strettamente alla residenza, oppure potrà essere realizzata nei pressi di un annesso comunque pertinenziale all'edificio principale?

R.

1. L'intervento di sostituzione edilizia di cui all'art. 70 delle NTA-RU non deve sottostare alle misure di salvaguardia introdotte dalle NTA-PO laddove le medesime prescrivono che in caso di cambio di destinazione d'uso per la destinazione residenziale è prescritta la "Se" minima di mq 100 per ciascun alloggio, in quanto tale disposizione deve esser ricondotta ad una "prescrizione" e quindi non sottoposta alle salvaguardie che interessano i parametri urbanistico-edilizi, i vincoli e tutele, le destinazioni d'uso ammesse e le trasformazioni consentite.
2. Non sono previste operazioni di accreditamento delle consistenze. La sostituzione edilizia proposta è assentibile a parità di SUL (ovvero Se) a termini di Regolamento Urbanistico, e per il caso di specie non risulta in contrasto con la norma di P.O.
3. Il "Regolamento Comunale per la gestione de diritti edificati e la costituzione del Registro dei Crediti Edilizi" ed il relativo "Registro dei crediti edilizi" saranno rispettivamente approvato ed istituito al momento della entrata in vigore del nuovo Piano Operativo definitivamente approvato.
4. L'intervento descritto può accedere agli incentivi economici ed urbanistici di cui al vigente REGOLAMENTO EDILIZIO – ALLEGATO 3: DISCIPLINA PER LA PROMOZIONE DELLA QUALITA ARCHITETTONICA, SISMICA ED ENERGETICO AMBIENTALE, e la relativa SUL in incremento, derivante dagli incentivi, non deve sottostare alle misure di salvaguardia del PO.
5. La piscina può essere realizzata nei pressi dell'unità immobiliare ai sensi dell'art. 61 comma 3 lett. h) delle NTA-RU e non risulta in contrasto con l'art. 55 TR.A7 *Ambiti agricoli collinari* delle NTA-PO.

* * *

ART. 24 PATRIMONIO STORICO URBANO ED EXTRAURBANO #15 - OTTOBRE 2019

D.

Dalla lettura dell'art. 24 delle NTA di PO della norma si desume che per gli edifici non rilevati appartenenti ai centri antichi ed aggregati sono ammessi gli interventi di cui all'artt. 24 comma 2 a) oltre a quelli dell'Art 57 comma 3 mentre per gli edifici non rilevati appartenenti agli edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio, sono ammessi solo gli interventi di cui all'articolo 24 comma 2 a). Si chiede conferma sulla correttezza della lettura. Si chiede inoltre, ai fini dell'applicazione congiunta o meno degli articoli 24 e 57, se siano i centri antichi ed aggregati a comprendere al loro interno i nuclei rurali o, viceversa, se siano i nuclei rurali a ricomprendere (come riportato all'articolo 24 comma 1) i centri antichi ed aggregati.

R.

Relativamente al primo punto l'interpretazione è corretta.

I centri antichi ed aggregati corrispondono ai nuclei rurali.

* * *

TETTOIA PERTINENZIALE IN ZONA TR.A4 #16 - OTTOBRE 2019

D.

Si chiede se sia possibile realizzare una tettoia in zona TR.A4 di cui all'art. 52 delle NTA.PO collocata di fatto nel resede di pertinenza di un edificio posto nella limitrofa zona ricadente nell'ambito della "mixite" .

R.

No, non è possibile tenuto conto che la norma non prevede questo intervento per lo specifico ambito urbanistico.

* * *

TERRITORIO RURALE – ARTICOLI EMENDATI #17 - OTTOBRE 2019

D.

Si chiede quali siano i criteri per effettuare il trasferimento volumetrico in zona agricola così come previsto – a titolo esemplificativo - dalla disciplina dell'art. 52 al comma 5.1 lettera c).

R.

Nello specifico l'argomento sarà trattato nel regolamento attuativo.

* * *

ART. 74 RECINZIONI DEI FONDI AGRICOLI #18 - OTTOBRE 2019

D.

Punto 1:

Si chiede come si combina l'art. 74 delle NTA-PO relativo alle "Recinzioni in zona agricola" con la disciplina delle zone ad alto grado di naturalità (art. 42) che vieta qualsiasi intervento di trasformazione o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, i caratteri e gli equilibri naturali di suolo, sottosuolo, acque, flora e fauna. In sintesi si chiede se sono possibili recinzioni in zona T.RN .

Punto 2:

Si chiede se all'art. 74 la conduzione agricola o zootecnica del fondo sia prerogativa del solo imprenditore agricolo.

R.

L'articolo riguarda esclusivamente i fondi ad uso agricolo e non tutti i fondi ricadenti nel territorio rurale.

* * *

ARTICOLO 33 AMBITI A MEDIA TRASFORMABILITÀ DELLA PRODUZIONE #19 - OTTOBRE 2019

D.

Si chiede di specificare quanto riportato all'art. 33 comma 3 delle NTA-PO per quanto attiene la disposizione: "La nuova costruzione non è soggetta a limitazioni salvo la necessità di rispettare le dotazioni minime di parcheggio ed eventuali prescrizioni derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti." ovvero se in quanto ammessa la nuova edificazione possano considerarsi ammesse le addizioni volumetriche o le opere pertinenziali, ovviamente entro le medesime prescrizioni.

R.

Si possono considerare ammissibili anche le addizioni volumetriche e le opere pertinenziali, con le medesime prescrizioni.

* * *

ARTICOLO 34 AMBITI A MEDIA TRASFORMABILITÀ DEL COMMERCIO #20 - OTTOBRE 2019

D.

Si chiede di specificare quanto riportato all'art. 34 comma 3 delle NTA-PO per quanto attiene la disposizione: "La nuova costruzione non è soggetta a limitazioni salvo la necessità di rispettare le dotazioni minime di parcheggio ed eventuali prescrizioni derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti." ovvero se in quanto ammessa la nuova edificazione possano considerarsi ammesse le addizioni volumetriche o le opere pertinenziali, ovviamente entro le medesime prescrizioni.

R.

Si possono considerare ammissibili anche le addizioni volumetriche e le opere pertinenziali, con le medesime prescrizioni.

* * *

ARTICOLO 72 LOCALI PERTINENZIALI INTERRATI E SEMINTERRATI #21 - OTTOBRE 2019

D.

Si chiede se i locali interrati da adibire ad autorimessa e i volumi tecnici completamente interrati di cui rispettivamente ai commi 2 e 3 dell'art. 72 debbano essere contenuti entro la superficie coperta dell'edificio, tenuto conto che non è riportata la esplicita prescrizione contenuta nel comma 1 dello stesso articolo.

R. Valgono le disposizioni di cui al comma 1

* * *

ARTICOLO 30 : AMBITI A BASSA TRASFORMABILITÀ DI ANTICA FORMAZIONE ESTERNI AL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO #22 - OTTOBRE 2019

D.

Si chiede con il presente quesito se è ammessa per un locale a destinazione legnaia/garage posto nel resede del fabbricato di civile abitazione in zona "Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione esterni al centro storico del capoluogo" la ristrutturazione edilizia ricostruttiva con riduzione della superficie del locale medesimo, cioè nello stato di progetto viene prevista la modifica da forma planimetrica ad "L" a rettangolo quindi con eliminazione della parte aggettante il piede della "L" e riduzione della superficie del locale legnaia/garage.

Si chiede, inoltre, se durante l'intervento di ristrutturazione ricostruttiva è possibile la formazione del cordolo attualmente mancante in copertura con variazione dell'altezza max di cm. 30.

R.

L'intervento prospettato si configura quale intervento pertinenziale e quindi non ammesso dalla disciplina dettata dall'art. 30 delle NTA-PO.

Nel caso di demolizione e ricostruzione di un edificio o manufatto pertinenziale si ravvisa la mancanza di ogni presupposto normativo per la formazione del cordolo in copertura con variazione dell'altezza max di cm. 30.

* * *

ART 24 : PATRIMONIO STORICO URBANO ED EXTRAURBANO #23 - OTTOBRE 2019

D.

Con la presente sono a sottoporVi i seguenti quesiti:

1 - Si chiede se l'art. 24 comma 4 dell'adottato PO si applica anche a "edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio" per i manufatti per i quali l'intervento massimo ammesso è il restauro, come il precedente comma 3.

2 - Si chiede inoltre se è ammesso ai sensi dell'art. 24 comma 3 dell'adottato PO, nei casi di "edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio", per i manufatti per i quali l'intervento massimo ammesso è il restauro, la demolizione dei volumi secondari con contestuale accorpamento dei volumi recuperati all'edificio principale, e se sull'edificio principale si può prevedere, nei casi di comprovata fatiscenza del bene schedato, la totale demolizione e ricostruzione del fabbricato (intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art. 134 comma 1 lett. H) punti 2 e 3).

R.

1 – L'art. 24 co. 4 è applicabile anche a "edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio" per i manufatti per i quali l'intervento massimo ammesso è il restauro nel caso in cui si dimostri che tali edifici non presentino caratteristiche tali da imporre un intervento conservativo.

2 – Solo se si dimostra che tali edifici non presentano caratteristiche tali da imporre un intervento conservativo.

* * *

AUTORIMESSA PERTINENZIALE ALL'INTERNO DELLE SCHEDE DI EDIFICI SPECIALISTICI, VILLE ED EDILIZIA RURALE DI PREGIO #24 – GIUGNO 2020

D.

E' ammissibile la realizzazione di autorimesse pertinenziali ad edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo compresi all'interno delle schede degli Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio, ricadenti in zona omogenea E in base al PO adottato?

R.

Nella disciplina introdotta dal PO, si ravvisa un elemento di contrasto connesso alla classificazione dell'area compresa all'interno della scheda in oggetto in base al DM 1444/68. Infatti, mentre nel vigente RU le aree di pertinenza degli edifici specialistici, ville ed edifici rurali di pregio sono sempre classificate come zona omogenea A di cui al DM 1444/68 (art. 72 co. 1 delle NTA del RU) e pertanto trova supporto l'applicazione della L. 122/89, nel PO l'area relativa alla scheda in oggetto ricade in zona omogenea E di cui al citato DM (tav. E.4 del PO). Dunque, in base a consolidata giurisprudenza in merito, non si ritiene applicabile in tale zona la normativa relativa alle autorimesse, in analogia all'orientamento già seguito nel resto della zona agricola.

* * *

ARTICOLO 30 AMBITI A BASSA TRASFORMABILITÀ DI ANTICA FORMAZIONE ESTERNI AL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO #25 - DICEMBRE 2020

D.

Il quesito che pongo riguarda l'articolo 30 del P.O. adottato.

Il mio edificio ricade quindi sull'area identificata quali "ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione esterni al centro storico del capoluogo" e l'intervento che il mio cliente vorrebbe attuare è la ristrutturazione edilizia ricostruttiva, ammessa, ma per la quale i commi 3 e 4 del citato articolo 30 mi escludono "la modalità diretta" e mi rimandano all'articolo 6.

Ciò premesso e vedendo che nell'articolo 6 si parla di più tipi di modalità, quale titolo edilizio necessita per la ristrutturazione edilizia ricostruttiva?

R.

L'annotazione è estremamente corretta, tanto che la criticità evidenziata è stata oggetto di una osservazione d'Ufficio che è stata accolta con la delibera del C.C. di approvazione delle cotrodeduzioni.

Per cui quando il P.O. entrerà in vigore il rimando alle fattispecie dell'articolo 6 sarà univoco.

Al contempo annoto che le trasformazioni edilizie in regime di salvaguardia devono essere conformi al RU e non in contrasto con il PO.

Il contrasto con il P.O. opera per i parametri, le destinazioni d'uso la tipologia di intervento

ammessa.

Sono state sospese p.e. la dove il P.O. adottato (cfr art. 33 comma 5 delle NTA PO) ha previsto l'espesso rinvio ad un Piano Attuativo:ciò in quanto si prefigura un'alteriore atto di pianificazione di dettaglio da approvarsi a cura del C.C. solo dopo l'entrata in vigore del medesimo P.O.

Nel caso di specie visto che l'art. 30 delle NTA - PO, per la ristrutturazione ricostruttiva, fa un rinvio all'art. 6 ove è contenuta anche la modalità del Piano Attuativo ritengo che si prefiguri il contrasto con il P.O. per la motivazione sopra illustrata.

L'intervento proposto può essere effettuato solo dopo l'entrata in vigore del P.O. attraverso la modalità che le NTA (controdedotte) avranno individuato in modo univoco.

* * *

ARTICOLO 34 INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI #26 - APRILE 2021

D.

Con riferimento ad edificio esistente ricadente in "Ambito a media trasformabilità del commercio" del PO adottato, stante la disciplina definita dalle Norme Tecniche di Attuazione del PO a seguito dell'accoglimento delle osservazioni, vengono formulate le seguenti domande:

1) Il cambio di destinazione a commercio al minuto, definito urbanisticamente rilevante dall'art.99 della LR 65/2014, di cui all'art. 34, comma 1 delle NTA PO come emendato (una volta approvato definitivamente e se le NTA resteranno quelle emendate dal CC di luglio 2020) è possibile solo e soltanto "in assenza di opere edilizie"? Quindi senza qualsiasi opera?

2) Rileva nel caso di cui sopra l'ultimo capoverso del comma 5 dello stesso art. 34 anche se riguardante gli edifici esistenti in contrasto?

3) ...il suddetto comma 5 dell'art.34 NTA PO non ha contenuti in parte diversi da quelli del comma 6 dell'art. 10?

4) ...in riferimento alla questione Media Struttura di Vendita (art. 34 comma 4), sarebbe possibile anche un "ampliamento" fino a 1.500 mq utilizzando una porzione del piano interrato attualmente destinato a magazzini (laddove naturalmente fossero rispettati i requisiti igienico-sanitari)?

R.

Si premette che le NTA modificate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni (csd norme controdedotte) non hanno alcun valore giuridico nell'ambito della disciplina delle salvaguardie introdotta a termini di legge dopo l'adozione.

Rilevato che al comma 3 dell'art. 27 delle NTA del PO adottato è specificato che negli ambiti specializzati del commercio l'unica destinazione d'uso non ammessa è quella residenziale (Du_A. Residenziale). Il cambio d'uso verso una destinazione compatibile è sempre ammesso sia contestualmente ad un intervento edilizio, tra quelli elencati al

comma 1, che in assenza di opere. Tale previsione è valida anche per gli edifici che hanno destinazione d'uso in contrasto come disposto al comma 5.

Per quanto riguarda i diversi contenuti del co. 5 dell'art. 34 e il co. 6 dell'art. 10, così come modificati a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni, si specifica come riportato al comma 1 dell'art. 22, che la norma di carattere generale si applica "fatte salve più restrittive indicazioni contenute nelle presenti norme", con prevalenza della norma di carattere particolare in caso di contrasto.

Infine per quanto attiene un possibile ampliamento della superficie utilizzando anche il piano interrato, è ritenuto che la soluzione proposta non contrasti con quanto espressamente previsto al comma 4 dell'art. 34, fatto salvo il rispetto delle specifiche norme di legge e Regolamento Edilizio.

* * *

SOTTOSEZIONE 3 – Servizi e attrezzature

ART. 104 REALIZZAZIONE DI SERVIZI DA PARTE DI AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE

ART. 106 INDICI E PARAMETRI PER I SERVIZI REALIZZATI DA SOGGETTI DIVERSI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

#1 - OTTOBRE 2019

D.

Si chiede se la disciplina dell'articolo 104 si applichi, oltre che alle amministrazioni pubbliche, anche ai privati convenzionati con le medesime nel caso in cui i servizi siano realizzati su suoli di proprietà pubblica o, in alternativa, privata.

R.

No nell'attuale formulazione della norma.

* * *

SOTTOSEZIONE 4 – Trasformazione degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi

DISPOSIZIONI SPECIFICHE RELATIVE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE #1 – GENNAIO 2021

D.

Avrei bisogno di chiarimenti riguardo all'obbligo del 10% della Se dal trasferimento di crediti e/o diritti edificatori derivanti da misure compensative di cui all'art. 14, ovvero nel caso specifico il PdC. 11.14 di Marcena che prevede una Se di mq 305, cosa significa che 30,5 mq vanno ceduti come credito, quindi la Se effettiva è di 274,5 mq salvo riscatto tramite monetizzazione?

Il regolamento che dovrà determinare il valore di queste monetizzazioni sarà operativo insieme all'entrata in vigore nel N.P.O.?

Infine il c. 4 dell' art. 14 del N.P.O. dice che è sempre consentito l'incremento della Se negli ambiti di oggetto di trasformazione (quindi anche in questo caso), sempre tramite crediti o diritti edificatori, ma in che percentuali? e soprattutto si potranno comprare con libera contrattazione fra privati o monetizzandoli con l'amministrazione comunale?

R.

Attualmente è in corso di redazione il Regolamento dei crediti edilizi / diritti edificatori, nonché il Regolamento per la monetizzazione degli standard urbanistici.

I due strumenti entreranno in vigore contestualmente all'entrata in vigore del nuovo Piano Operativo.

Il Regolamento dei crediti/diritti sarà tradotto in un Registro dei crediti edilizi, rispetto al quale il Comune avrà solo ed esclusivamente l'obbligo di annotazione. I crediti/diritti saranno oggetto di domanda/offerta esclusivamente tra soggetti privati.

Il Regolamento per la monetizzazione degli standard urbanistici, è teso a individuazione un importo economico da corrispondere al comune in luogo della esecuzione diretta degli stessi standard, a cura del soggetto attuatore, e pari al valore degli standard non realizzati.

Nello specifico, per ogni area di trasformazione una quota di capacità edificatoria, sempre proporzionale, dovrà provenire dai predetti crediti/diritti edificatori.

* * *

SOTTOSEZIONE 5 – Fattibilità geologica idraulica e sismica




TAVOLA B3.2 "CARTA DELLE AREE A PERICOLOSITÀ GEOLOGICA" #1 - SETTEMBRE 2019

D.

Si chiedono chiarimenti riguardo alla tavola B3.2 "Carta delle aree a pericolosità geologica", all'interno della quale la legenda che individua i tre gradi di pericolosità geologica ai sensi del DPGR 53R/2011 (G2 pericolosità geologica media, G3 pericolosità geologica elevata, G4 pericolosità geologica molto elevata) non appare congruente con il contenuto della tavola stessa.

R.

La legenda da applicare è la seguente:

Pericolosità geologica ai sensi DPGR 53R/2011	
	G2 - Classe di pericolosità geologica media
	G3 - Classe di pericolosità geologica elevata
	G4 - Classe di pericolosità geologica molto elevata

* * *

PERICOLOSITÀ #2 - OTTOBRE 2019

D.

In relazione alla carta delle aree a pericolosità geologica B 3.2 dove si riscontra anche "piano stralcio assetto idrogeologico (PAI)" si chiede se la retinatura (P.F.2 – aree a pericolosità da frana media) pone degli adempimenti specifici ovvero si chiede quale sia la norma di riferimento.

R.

Le aree ricadenti in P.F.2, P.F.3 , P.F.4 rappresentano le aree a Pericolosità da Frana secondo il PAI e pertanto per gli usi consentiti e non consentiti in queste aree si applicano le Norme di Attuazione del Piano di Bacino del Fiume Arno, Stralcio Assetto Idrogeologico, di cui agli Artt. 10, 11, 12 del Capo II.

* * *

SOTTOSEZIONE 6 – Disposizioni transitorie e finali

SALVAGUARDIE #1 - LUGLIO 2019

D.

Per un progetto di addizione volumetrica (Art. 134 comma 1 lett. g) L.R. 65/2014) ho protocollato una SCIA nella mattina del 26/06 u.s. , ma ho ricevuto comunicazione che il regime di salvaguardia è "scattato alle 00:01 del 26 giugno 2019, data di adozione" (con qualche ora di "retroattività !). Rientrando quindi in regime di salvaguardia ritengo di dover integrare la documentazione presentata con la "doppia verifica".

L'area di proprietà è stata inserita all'interno del perimetro urbanizzato (Mixitè urbana ..);

Si intendono realizzare mq 30, di SUL in ampliamento volumetrico (secondo le "vecchie" NTA);

Quali verifiche sono necessarie per il dimensionamento delle superfici e dei volumi?

Prendendo visione del Piano Operativo abbiamo potuto verificare che è consentito il 20% di addizione volumetrica. Calcoliamo quindi il 20% della S.E. Esistente (Art.10 D.P.G.R 39R/2018)?

A quale volume dobbiamo fare riferimento per il calcolo degli oneri? (sono stati pagati con riferimento all'Art.24 delle NTA)

E' necessario anche per questo un doppio calcolo (VOLUME EDIFICABILE, visto che l'Art. 23 al comma 7 recita "... il volume edificabile concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione ..."?)

R.

1) Le salvaguardie entrano in vigore dalla data di adozione dello strumento urbanistico, che è da riferire esclusivamente al giorno solare. Conseguentemente, rientrando nell'ambito del regime delle salvaguardie, è tenuta a integrare la documentazione presentata con la cosiddetta "doppia

verifica".

2) Con delibera della Giunta Regionale Toscana n. 524 del 21/05/2018 é stato approvato - in recepimento dell'Intesa del 20 ottobre 2016 nell'ambito della Conferenza Unificata Stato Regioni e Comuni : l'Allegato A: schema di regolamento edilizio tipo; l'Allegato B: quadro delle definizioni uniformi; e l'Allegato C: ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia;

Inoltre è stato stabilito, ai sensi dell'articolo 3 dell'Intesa, con riferimento alle procedure e ai tempi da seguire per l'adeguamento comunale e alle specifiche norme transitorie, quanto segue:

a) i Comuni provvedono ad adeguare i propri regolamenti edilizi al regolamento edilizio tipo di cui al precedente punto 1, entro centottanta giorni dall'acquisto di efficacia del presente atto (*Vedasi nuovo Regolamento Edilizio entrato in vigore il 05/04/2019*);

b) I parametri e le definizioni contenute negli strumenti comunali di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti alla data di approvazione del nuovo regolamento edilizio comunale, continuano ad applicarsi fino all'adeguamento degli strumenti medesimi alle disposizioni del regolamento regionale di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 65/2014;

Conseguentemente non deve fare riferimento alla S.E. ma deve continuare a fare riferimento alla S.U.L. dell'art. 19 delle NTA del vigente RU; Per lo stesso motivo deve fare riferimento all'art. 24 delle NTA del vigente RU per il calcolo degli Oneri ove si rimanda al volume virtuale ivi definito.

3) L'esigenza sottesa all'applicazione della misura di salvaguardia ex art. 12, comma 3, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 è strettamente correlata ad introdurre una disciplina temporanea idonea a normare, nelle more del procedimento di approvazione del piano urbanistico, le richieste dei privati che, in quanto fondate su una pianificazione ritenuta non più attuale, potrebbero avere l'effetto di alterare profondamente la situazione di fatto e, di conseguenza, pregiudicare definitivamente proprio gli obiettivi generali cui invece è finalizzata la programmazione urbanistica generale. (*TAR Toscana, Sezione III, sentenza n.1825 del 20/12/2016*)

In tale regime vincolistico, quale misura di salvaguardia, fino all'approvazione dello strumento adottato, si deve applicare la previsione meno favorevole in riferimento ai parametri urbanistici e di non contrasto con i vincoli e tutele introdotti, le destinazioni d'uso ammesse, e le trasformazioni edilizie consentite.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 128 comma 5 delle NTA-PO ai fini della verifica delle salvaguardie si deve fare riferimento ai parametri del Regolamento Urbanistico, le cui indicazioni di raffronto con i parametri utilizzati dal PO sono riportate nell'allegato A1 al DPGR n. 39/R/2018.

* * *

SALVAGUARDIE #2 - LUGLIO 2019

D.

Ho depositato in data antecedente alla data di adozione del nuovo P.O. (26/06/2019) agli atti dell'Ufficio Edilizia una SCIA a efficacia "differita" ai sensi dell'art. 147 della L.R. n. 65/2014 e non ho a tutt'oggi ottenuto il richiesto e necessario atto di assenso (autorizzazione paesaggistica). Chiedo se sono comunque sottoposto al regime delle "salvaguardie" pur avendo depositato la SCIA in data antecedente all'adozione del P.O.

R.

La norma statale (art. 12 del DPR n. 380/2001) quella regionale (art. 103 della L.R. n. 65/2014) nonché l'art. 128 delle NTA del PO prescrivono che "Non sono ammessi interventi soggetti a SCIA in contrasto con le norme di salvaguardia del piano strutturale adottato o con gli strumenti di

pianificazione urbanistica adottati”. La SCIA depositata agli atti in assenza di un parere dovuto per legge, di fatto non ha acquisito efficacia, che per contro viene posticipata alla successiva data di ottenimento del medesimo parere.

La SCIA nel suo caso è sottoposta al regime delle salvaguardie avendo acquisito efficacia in una data successiva all'adozione del P.O. , data nella quale il relativo titolo edilizio si è giuridicamente e validamente formato.

* * *

SALVAGUARDIE #3 - LUGLIO 2019

D.

Istanza di permesso di costruire per la realizzazione di un'addizione volumetrica ai sensi dell'art. 29 delle NTA-RU a edificio di abitazione. Il fabbricato ricade in “TR.A5 – Ambiti agricoli di pianura” , di cui all'art. 53 delle NTA-PO che specifica che le addizioni volumetriche da attuare mediante modalità diretta per soggetti diversi dall'imprenditore agricolo devono derivare da trasferimenti di crediti edilizi.

L'istanza presentata sconta il regime delle salvaguardie e in quale misura?

R.

Il regime introdotto dal Piano Operativo adottato comporta quale misura di salvaguardia, fino all'approvazione dello strumento, l'applicazione della previsione meno favorevole in riferimento ai parametri urbanistici. Nel caso di specie il RU attribuisce una quantità edificatoria (30 mq di SUL) mentre per contro il PO non attribuisce alcuna capacità edificatoria al fabbricato, se non la possibilità di poter realizzare addizioni volumetriche mediante trasferimento di crediti edilizi.

Di fatto la previsione di RU incide sul dimensionamento del Piano, ma non quella di PO.

Per il caso di specie, la questione tratta il parametro urbanistico della SUL (ovvero SE) e quindi si deve applicare la previsione meno favorevole rappresentata dall'obbligo del trasferimento di crediti edilizi.

* * *

SALVAGUARDIE #4 - LUGLIO 2019

D.

Istanza di permesso di costruire finalizzata alla realizzazione di un edificio in Zona P2 di Regolamento Urbanistico, quale media struttura di vendita per il commercio congiunto, secondo i parametri del tessuto “r”;

Il P.O. colloca l'area nell'Ambito specializzato della produzione di cui all'art. 27 delle NTA che non ammette la destinazione d'uso proposta. Pur tuttavia l'art. 33 delle NTA-PO precisa che “mediante Piano Urbanistico Attuativo e specifico procedimento di VAS sono ammesse anche le destinazioni Du_C2 e Du_C5 (commercio congiunto)”.

Si chiede pertanto se l'istanza di PdC debba scontare le salvaguardie e in quale misura.

R.

L'art. 33 delle NTA-PO, per il caso di specie, precisa espressamente che la destinazione d'uso di commercio congiunto in forma di media struttura è ammessa solo mediante Piano Urbanistico Attuativo e specifico procedimento di VAS.

Nel caso trattato la norma adottata non introduce una diversa modalità attuativa tra quelle di natura vincolata, quale il PdC diretto, il PdC convenzionato o il Progetto unitario convenzionato, ma di fatto il PO rimanda l'attuazione dell'intervento ad una successiva scelta di pianificazione di dettaglio quale il Piano Urbanistico Attuativo, corredato di VAS, di esclusiva competenza del Consiglio Comunale. Conseguentemente sull'istanza presentata deve ritenersi sospesa ogni determinazione in quanto in contrasto con la norma di PO che prevede la necessità della preventiva approvazione dell'ulteriore strumento di pianificazione urbanistica.

* * *

SALVAGUARDIE #5 - AGOSTO 2019

D. Si pone la seguente valutazione istruttoria: nell'ambito di un piano attuativo di iniziativa privata approvato nel 2004 in vigore del PRG è presente un lotto libero per il quale viene richiesto Permesso di Costruire per l'edificazione di un fabbricato previsto dal medesimo piano, secondo quanto disciplinato dall'art. 88 comma 5 delle NTA-RU: *"... I predetti piani attuativi, anche se decaduti, se non completamente realizzati, sono comunque ultimati secondo le prescrizioni urbanistiche vigenti al momento della loro approvazione"*.

Tenuto conto che il piano non è attuato né per gli interventi di iniziativa privata, né per quanto attiene le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione, si chiede in quale misura il predetto intervento sconta le salvaguardie dell'art. 128 e/o 129 delle NTA del PO.

R. L'art. 128 comma 2 delle NTA-PO recita: *"Dopo la scadenza del termine di validità dei piani attuativi e delle relative convenzioni, gli interventi previsti dai piani attuativi medesimi, ma non ancora eseguiti, potranno essere realizzati secondo quanto disciplinato nello stesso piano attuativo solo nel caso in cui risultino eseguite e collaudate le necessarie opere di urbanizzazione; diversamente, fatti salvi gli effetti di cui all'art. 110, comma 4 della LR n. 65/14, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo."*

Nel caso di specie il termine di validità della convenzione non risulta scaduto tenuto conto che le opere di urbanizzazione non sono completate e quindi permangono in capo al lottizzante i relativi obblighi convenzionali.

Conseguentemente non si ricade nella fattispecie di cui all'art. 128 c 1, ma in quella dell'art. 129 comma 1 secondo cui: *"Sono fatti salvi i piani urbanistici attuativi (PUA), ancorché non individuati negli elaborati del Piano Operativo, ove sia già stata sottoscritta la relativa convenzione o l'atto d'obbligo alla data di adozione del presente Piano Operativo."*

* * *

OPERE PERTINENZIALI #6 - SETTEMBRE 2019

D.

Per un intervento di sostituzione edilizia occorre verificare la conformità con il P.O.

Nell'ambito di cui all'art.52 NON sono consentite le opere pertinenziali. SONO consentite le piscine. Domando se il locale tecnico della piscina e gli spogliatoi, sono consentiti o vietati in quanto opere pertinenziali.

R.

Il locale tecnico può essere considerato parte integrante della piscina e come tale non riconducibile all'accezione di pertinenza dell'u.i.. Pertanto il volume tecnico non risulta in contrasto con la norma di P.O..

Per contro il locale adibito a spogliatoio e il relativo bagno sono da considerare pertinenze dell'unità immobiliare indipendentemente dall'uso strettamente connesso alla piscina. Pertanto il locale adibito a spogliatoio dotato di bagno risulta in contrasto con la norma di P.O..

* * *