



COMUNE DI AREZZO

Servizio
Governato del Territorio

Settore Pianificazione
Urbanistica

Prot. n.
Arezzo,

Egr. [REDACTED]

e p.c.

**Spett.le Direttore Ufficio Edilizia
Geom. Gianna Pezzuoli**

Oggetto: Espressione Parere - [REDACTED]

Il presente parere è redatto in riferimento alla richiesta avanzata a questo Servizio dal [REDACTED] in merito ai seguenti aspetti (cita):

"Si richiede parere preventivo in merito alle distanze tra i fabbricati da considerare per interventi di sostituzione edilizia di edifici rurali in zona agricola".

In particolare l'istante **chiede** se, considerato che per gli edifici rurali non esiste un reseau di pertinenza:

- a)** se i tre manufatti interessati dal parere possono essere recuperati ed accorpati tutti;
- b)** se il nuovo manufatto dovrà obbligatoriamente coincidere col sedime di uno dei tre;
- c)** se la distanza dei 20 metri specificata all'art. 24 bis è inderogabile o esistono tolleranze come da DPR 380/2001;
- d)** come si devono calcolare i 20 mt tra fabbricati da recuperare;
- e)** nel caso che la sostituzione edilizia riguardi un solo manufatto agricolo posto in zona agricola, se il nuovo fabbricato potrà essere spostato dal sedime.

I) Documentazione presentata:

Istanza di parere oltre a schemi grafici.

II) Individuazione urbanistica:

Trattasi di istanza di carattere generale.

III) Riferimenti normativi e regolamentari:

1) Estratto dall'art. 24 bis „Disposizioni per la sostituzione edilizia“ delle NTA di Piano Operativo:

... omissis ...

„2. Nel caso in cui è prevista una diversa collocazione dell'edificio, questo deve essere localizzato all'interno dello stesso lotto, se in ambito del territorio urbano, o nel resede di pertinenza degli edifici esistenti e comunque ad una distanza non superiore a 20 metri dall'edificio da sostituire, se in territorio rurale. Per gli immobili ubicati nel resede di pertinenza di un edificio classificato come unità immobiliare, la nuova collocazione, nell'ambito del resede, potrà altresì prevedere una distanza non superiore a 20 m dall'unità immobiliare stessa. Nell'ambito del territorio rurale negli interventi di sostituzione edilizia è mantenuta l'unitarietà della funzione comune del resede di pertinenza e non sono consentite recinzioni o partizioni all'interno di tale area e non costituisce discontinuità del resede la presenza di viabilità privata".

... omissis ...

2) Estratto dall'art. 67 „Condizioni per il mutamento di destinazione d'uso agricola" di Piano Operativo

... omissis ...

2. Fermo restando l'obbligo di garantire la conservazione dei manufatti di interesse storico-documentale, eventuali stalletti, porcilaie, pollai, forni, pozzi ecc. in muratura possono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive ma non possono essere riutilizzati se non come locali accessori.

3. Eventuali fabbricati non assimilabili ad edifici (tettoie, semplici coperture a protezione di prodotti o macchinari, serre, strutture di ricovero per animali) così come manufatti inconsistenti e/o realizzati con materiali impropri e fatiscenti, comunque autorizzati o legittimati, potranno essere demoliti e ricostruiti all'interno del resede con destinazione accessoria alla residenza a parità di Superficie Edificabile SE" e con altezza massima in gronda pari a 3 metri. La ricostruzione in diversa collocazione all'interno del resede è ammessa purché finalizzata alla complessiva razionalizzazione ed al riordino degli spazi. Non è comunque ammessa la ricostruzione in adiacenza a edifici costitutivi del patrimonio storico di cui all'articolo 24 delle presenti norme;

4. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso a residenza non sono consentiti nuovi ulteriori volumi per la conduzione del fondo e per il ricovero di mezzi; tali spazi dovranno essere ricavati dai volumi esistenti.

Le unità immobiliari residenziali originarie nel complesso edilizio (insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile) devono risultare con una Superficie Edificabile "SE" non inferiore a 65 mq.

Per ciascuna unità immobiliare deve essere dimostrata la disponibilità di adeguati locali ad uso di rimessa, cantina o deposito e spazi accessori, per una superficie di almeno 15 mq; tali locali potranno essere costituiti da manufatti accessori esistenti nel resede di pertinenza o reperiti al piano terreno dell'edificio, con accesso diretto all'esterno.

5. Il mutamento di destinazione d'uso è comunque attuabile solo nel caso in cui l'area di intervento sia dotata o venga contestualmente dotata delle infrastrutture e dei servizi necessari per il nuovo uso previsto; ogni progetto di intervento dovrà definire il complesso delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione che si intendono realizzare. Eventuale nuova viabilità, da ammettersi esclusivamente nel caso di modesti tratti di raccordo alla viabilità principale, sarà realizzata con caratteri tipici della maglia podereale;

6. Gli edifici e le unità immobiliari che cambiano destinazione d'uso dovranno essere collegati ad aree di pertinenza corrispondenti alla porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile, così come definita al comma 3 dell'art. 83 della L.R. 65/2014;

7. L'individuazione della pertinenza degli edifici che cambiano destinazione d'uso non deve determinare la creazione di rilevanti cesure con il paesaggio agrario circostante. In particolare si deve tenere conto dell'andamento morfologico del terreno, del reticolo idrografico superficiale e della configurazione dell'ordinamento colturale e del manto

vegetale preesistente; sulla base dell'individuazione di tali riferimenti, verrà definita di volta in volta l'estensione e la perimetrazione più adeguata dell'area di pertinenza, in riferimento alla individuazione dei confini naturali (siepi, scarpate, ecc.) e alla conformazione particellare, sempre se compatibile con l'andamento morfologico del terreno".

3) Estratto dall'art. 68 „Sistemazioni pertinenziali degli edifici" di Piano Operativo

1. Le pertinenze degli edifici nel territorio rurale individuano genericamente le aree circostanti i fabbricati (resede) e corrispondono agli spazi aperti che hanno relazione diretta con gli edifici e/o i complessi edificati; esse comprendono le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, le ragnaie, gli orti domestici, i cortili, gli spazi di sosta e simili, che siano relativi alle attività agricole o meno.

... omissis ...

4) Estratto dall'art. 98 „Disposizioni relative alle aree di pertinenza" di Regolamento Edilizio

„1. Si definisce resede di pertinenza l'area circostante uno o più edifici, utilizzata per funzioni accessorie e direttamente riconducibili alle attività svolte negli edifici principali: sono considerati resede ad esempio la corte/aia, le zone destinate al parcheggio delle vetture, gli orti, gli impianti sportivi pertinenziali esistenti alla data di entrata in vigore del Piano Operativo; non sono considerati resede la vigna, l'oliveto, il bosco e ogni altra coltura non riconducibile ad orto se pure adiacente all'abitazione".

5) FAQ ART. 68 - RESEDE DI PERTINENZA #6

D. Nell'ambito del territorio rurale che cosa si intende per resede esistente

R. All'art. 68 delle NTA del PO è definito il resede come area circostante i fabbricati corrispondente agli spazi aperti che hanno relazione diretta con gli edifici e/o i complessi edificati; esse comprendono le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, le ragnaie, gli orti domestici, i cortili, gli spazi di sosta e simili, che siano relativi alle attività agricole o meno. Il resede di un fabbricato posto nel territorio rurale per essere valutato come esistente deve essere stato legittimato entro la data di entrata in vigore del piano operativo. Al riguardo occorre fare una annotazione particolare: per effetto di una analoga norma contenuta nel previgente regolamento urbanistico, il resede di un fabbricato posto in territorio rurale per essere valutato come esistente deve essere stato legittimato alla data del 13 luglio 2011 ovvero alla data di entrata in vigore del medesimo regolamento urbanistico.

6) Articolo 40 "Distanze" del DPGR 39R 2018:

"1. In recepimento della voce n. 30 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "distanza" la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

2. Il riferimento alla sagoma ai fini del rispetto delle distanze prescritte rileva ai soli fini edilizi ed urbanistici.

2 bis. Ai fini del rispetto della distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui all'articolo 9 del D.M. 1444/1968 la misurazione è effettuata perpendicolarmente alle pareti stesse, utilizzando il metodo lineare";

IV) Analisi degli aspetti evidenziati ed espressione del parere:

In territorio rurale, tra l'altro, per gli immobili, anche se formati da più corpi separati e compresi quelli non riconducibili ad unità immobiliari, purché localizzati a non più di 150 m da altra o altre unità immobiliari residenziali, sono ammessi interventi di:

- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia;
- trasferimento volumetrico anche derivante da diritti edificatori;
- cambio di destinazione e d'uso. Per la destinazione residenziale è prescritta la "SE" minima di mq 65 per ciascun alloggio. Nel caso che il progetto preveda la realizzazione di più di due unità abitative questo dovrà essere oggetto di piano attuativo.

Solo negli ambiti rurali (es. TRA1, TRA2, TRA4, TRA5 ecc.) dove la norma ammette la sostituzione edilizia di immobili non riconducibili a Unità Immobiliare e tra loro separati, il recupero può avvenire con accorpamento dei volumi medesimi.

L'accorpamento dovrà avvenire in ogni caso rispettando i disposti dell'art. 24 bis. In sostanza, rispondendo ai quesiti richiesti (N.B. Tutti i richiami normativi e regolamentari effettuati sono riportati alla sezione III) "Riferimenti normativi e regolamentari"):

QUESITO a)

D: Se i tre manufatti interessati dal parere possono essere recuperati ed accorpati tutti:

R: *Esclusivamente nel caso in cui i manufatti siano ubicati in un ambito rurale che ammette la sostituzione edilizia di immobili non riconducibili a Unità Immobiliare e tra loro separati. Si ricordano in ogni caso i disposti dell'art. 67 "Condizioni per il mutamento di destinazione d'uso agricola" delle NTA di Piano Operativo, ed in particolare i "commi da 2 a 7 ;*

QUESITO b)

D: Se il nuovo manufatto dovrà obbligatoriamente coincidere col sedime di uno dei tre:

R: *Si, in applicazione dell'art. 24 bis e allo scopo di ridurre il consumo di suolo agricolo, principio che sta alla base dei recuperi di volumetrie in territorio rurale. Il nuovo manufatto potrà avere diversa collocazione solo se all'interno dell'eventuale resede riconosciuto a comune dei tre manufatti in ragione dei disposti dell'art. 68 "sistemazioni pertinenziali degli edifici" delle NTA di Piano Operativo e dell'art. 98 "Disposizioni relative alle aree di pertinenza" di Regolamento Edilizio (vedasi anche FAQ ART. 68 - RESEDE DI PERTINENZA #6);*

QUESITO c)

D: Se la distanza dei 20 metri specificata all'art. 24 bis è inderogabile o esistono tolleranze come da DPR 380:

R: *Le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. 65/2014 sono sempre applicabili ai parametri di altezza, di distacchi, di volumetria complessiva, di superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari eseguite in corso d'opera;*

QUESITO d)

D: Come si devono calcolare i 20 mt tra fabbricati da recuperare:

R: La distanza deve essere calcolata ai sensi dell'art. 40 "Distanze" del DPGR 39R 2018 ;

QUESITO e)

D: Nel caso che la sostituzione edilizia riguardi un solo manufatto agricolo posto in zona agricola, se il nuovo fabbricato potrà essere spostato dal sedime:

R: L'art. 24 bis non prevede diversa collocazione del manufatto a meno che il medesimo non sia dotato di resede individuabile ai sensi dell'art. 68 "sistemazioni pertinenziali degli edifici" delle NTA di Piano Operativo e dell'art. 98 "Disposizioni relative alle aree di pertinenza" di Regolamento Edilizio (vedasi anche FAQ ART. 68 - RESEDE DI PERTINENZA #6).

Servizio Governo del Territorio
Il Direttore



PAOLO FRESCUCCI
COMUNE DI AREZZO
26.11.2024 22:58:30
GMT+02:00