



COMUNE DI PISTOIA

Settore : **SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO E EDILIZIA
PRIVATA**

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

**Identificativo
Documento:
1214314**

**NUMERO D'ORDINE
Registro Generale**

1220

del

26/06/2014

OGGETTO:

**INTERPRETAZIONE DAL N. 1 AL N. 13 : REGOLAMENTO EDILIZIO-
REGOLAMENTO URBANISTICO.**

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- con delibera di Consiglio Comunale n.14 del 11/02/2013 sono state approvate le modifiche al Regolamento edilizio;
- con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 17/04/2013 è stato approvato il Regolamento urbanistico;
- la relazione generale del Regolamento Urbanistico prevede l'impegno dell'Amministrazione Comunale di redigere una relazione di monitoraggio delle norme del Regolamento Edilizio e del Regolamento Urbanistico allo scadere dell'anno di applicazione delle stesse;

Preso atto di alcune difficoltà interpretative dell'ufficio riguardo la disciplina contenuta nelle strumentazioni urbanistico-edilizie vigenti;

Considerato che dall'applicazione operativa dei suddetti atti di governo è emersa la necessità di approfondire alcuni elementi tecnici in relazione a casi specifici a cui la norma non poteva fare esplicito riferimento;

Viste le interpretazioni utilizzate dall'ufficio sui casi analoghi e ritenuto doverle uniformare e regolamentare per facilitare e garantire omogeneità di azione su tutti i casi che possono essere trovati all'interno dell'istruttoria delle pratiche edilizie;

Tenuto conto inoltre dei quesiti che i professionisti esterni hanno formulato con maggiore frequenza all'ufficio edilizia privata e all'ufficio urbanistica del comune;

Tenuto conto delle osservazioni pervenute da parte degli Ordini professionali;

Considerato che le interpretazioni in oggetto non sono deroghe alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, ma semplici precisazioni e indicazioni sulle modalità attuative delle norme;

Considerato pertanto opportuno codificare in modo univoco le interpretazioni alle norme del Regolamento Edilizio e del Regolamento Urbanistico per rendere trasparente ed oggettiva l'azione amministrativa;

Preso atto che tale lavoro farà parte integrante del monitoraggio dell'intera normativa da sottoporre all'attenzione dell'Amministrazione Comunale per verificare l'ipotesi di una eventuale variante normativa nei casi in cui non risultino sufficienti i chiarimenti e le specifiche qui riportate;

-**Visto** l'art.57, 58 e 64 dello Statuto Comunale;

-**Visto** il D.Lgs. 18/08/2000, n° 267;

DETERMINA

1. L' approvazione delle seguenti interpretazioni/disposizioni sulla normativa del regolamento Edilizio e del Regolamento Urbanistico, dopo un attento esame da parte degli uffici interessati;

REGOLAMENTO EDILIZIO:

1) DETERMINAZIONE INTERPRETATIVA dell'Art. 5 - Ufficio della Città storica

- Si precisa che il parere obbligatorio dell'ufficio della città storica, per tutti gli interventi di trasformazione relativi alla città storica, deve intendersi esteso anche alle modifiche interne con riferimento ad opere classificabili dal restauro fino alle categorie superiori, ai sensi del combinato disposto dell'art.38 comma 9 del Regolamento Urbanistico e dell'art. 5 del Regolamento Edilizio.

2) DETERMINAZIONE INTERPRETATIVA E MODALITA'APPLICATIVE dell'Art. 16 - Opere non sanabili ai sensi dell'art.140 della L.R. 1/05

- il titolo dell'art.16 deve intendersi riferito alle "opere non soggette a provvedimento di sanatoria" in quanto non necessitano della emissione di alcun atto amministrativo, con la precisazione che, per l'esecuzione di nuovi interventi edilizi, le S.C.IA. o C.I.L. sono immediatamente eseguibili esplicitando la fattispecie di cui all'articolo in oggetto, salva la possibilità, in assenza di interventi edilizi, di depositare lo stato di fatto dell'immobile agli atti dell'archivio comunale;
- Per tutte le pratiche di sanatoria ex art.140 o monetizzazione ex art.139 per le quali è già stata corrisposta la sanzione non potrà essere disposta l'archiviazione ai sensi dell'art. 16 del R.E., in quanto il procedimento si intende concluso con il pagamento della sanzione;
- Ai fini dell'applicazione del comma "a" dell'art. 16, nei casi in cui non venga reperito il certificato di abitabilità, potrà essere richiesta ed ottenuta certificazione dirigenziale con la quale viene attestata "ora per allora" l'esistenza della abitabilità/agibilità con indicato il numero e l'anno del provvedimento, qualora ricorrano entrambe le seguenti condizioni:
 - o sia presente la domanda con riportata la dicitura "parere favorevole" con sottoscrizione del responsabile dell' ufficio tecnico comunale (ing. Capo);
 - o sia rilevabile la data del rilascio sulla rubrica dell'archivio.
- L'art.16 per il combinato disposto dei comma "b" e "c" deve intendersi applicabile alle modifiche interne eseguite dal 1942 al 20/10/2001 (data di entrata in vigore del dpr 380/01);
- I commi "d" ed "e" dell'art. 16 non sono applicabili:
 - o agli edifici in zone soggette a vincolo paesaggistico;
 - o agli edifici storici e agli edifici storici ricadenti in zona omogenea "A" .
- L'art. 16 comma"d" richiama l'art.139, comma 4, l.r. 1/2005 e deve, dunque, intendersi applicabile alle difformità non eccedenti il 2% delle misure progettuali, sia in aumento che in diminuzione;
- Per le sanatorie presentate ai sensi dell'art.140 della L.R.1/05 per le quali è stato successivamente richiesta l'archiviazione ai sensi dell'art.16 del R.E., il fascicolo dovrà comunque essere corredato dalla documentazione precedentemente prevista nonché delle certificazioni denominate "all.1-3-4-5-6-7";

- Per l'applicazione dell'art.16 comma "e" è necessaria la presenza di un atto abilitativo di riferimento;
- Qualora in un immobile vi siano fattispecie di difformità sia assimilabili ad art.16 che a art.140 L.R.1/05, dovrà essere presentato quest'ultimo procedimento e le sanzioni amministrative saranno applicate solo alle opere non assoggettabili ad art.16 (per definire suddetta differenziazione l'elaborato grafico relativo allo stato sovrapposto dovrà indicare in giallo e rosso le opere assoggettabili ad art.140 e con colori diversi le opere che rientrano nell'art.16 del R.E.).

3) DETERMINAZIONE INTERPRETATIVA dell'Art. 28 - Definizioni

- Art. 28 comma 2: con riferimento alla "S.u.a.", per superficie utile abitabile deve intendersi anche la superficie riferita a locali accessori o di servizio purché collegati direttamente con l'unità principale, così come disciplinato dall'art.12 del Regolamento regionale n.64/R del 2013;
- All'art. 13 punto 3 viene indicato erroneamente l'art. 26, mentre deve intendersi l'art. 28;
- Sono da intendersi soggette a S.C.I.A le opere di cui all'art.28 comma 3 e 4 punto 1 (tettoie pertinenziali); le distanze di riferimento dai confini e dai fabbricati sono quelle previste dall'art.29;
- Sono da intendersi soggette a C.I.L le rimesse in legno per attrezzi, barbecue e forni di cui all'art.28 comma 4 punto 2 e successivi, oltre ad altri elementi di arredo di cui al comma 5 lettera "b";
- La limitazione della ammissibilità "all'interno dei centri abitati" è riferita esclusivamente alle tettoie pertinenziali di cui all'art. 28 comma 4 punto 1;
- I volumi tecnici di cui all'art.28 comma 3 non sono da computarsi nell'ampliamento "una tantum", pari a mq.25 previsto nel Regolamento Urbanistico, ma da dimensionarsi secondo progetto riferito alle necessità impiantistiche;
- Le autorimesse pertinenziali di cui al comma 3 sono da intendersi quelle disciplinate dall'art.9 della L.122/89. Le Autorimesse fuori terra sono da computarsi nell'ampliamento "una tantum" pari a mq.25 previsto nel regolamento;
- Ove realizzabili, gli ampliamenti "una tantum", pari a 25 mq., non sono valutabili come incremento del carico urbanistico ai fini del calcolo delle aree a parcheggio e pertanto tali interventi non necessitano di verifica. Risulta, invece, necessario verificare la superficie a parcheggio qualora suddetto ampliamento sia finalizzato al frazionamento di un'unità abitativa. Si precisa, a tal proposito, che l' ampliamento "una tantum" è applicabile solo alle destinazioni d'uso residenziali esistenti. L'ammissibilità di tale intervento è estesa anche ai fabbricati storici per i quali è ammessa la ristrutturazione edilizia a condizione che il rilievo critico dimostri la non alterazione dei valori storico-testimoniali dell'edificio e previo specifico atto di assenso. In caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti (sostituzione edilizia) i 25 mq di ampliamento potranno essere ricompresi all'interno del nuovo involucro edilizio.

4) DETERMINAZIONE INTERPRETATIVA dell'Allegato 2 del Regolamento Edilizio

- Il cambio di destinazione d'uso tra le categorie indicate nell'allegato 2 come "equipollenti" ("commerciale" – "artigianale di servizio") è esente da oneri concessori, fatta salva la verifica degli standard a parcheggio;

- Si precisa che la verifica delle dotazioni di parcheggi necessita solo nel caso di un passaggio di destinazione d'uso che comporti un carico urbanistico superiore, come da tabella allegata all'art.62 e 63 del Regolamento Urbanistico;
- Vista la presenza della destinazione "sedi di banche" sia nel comma 2 che nel comma 4, si precisa che:
 - o nell'ambito della destinazione direzionale (comma 2) la definizione "sedi di banche" si riferisce agli immobili destinati prevalentemente alla sede amministrativa dell'istituto.
 - o nell'ambito della destinazione commerciale (comma 4) la destinazione "sedi di banche" deve intendersi riferita ad immobile destinato prevalentemente a sportelli al pubblico.

REGOLAMENTO URBANISTICO:

5) DETERMINAZIONE INTERPRETATIVA dell'art. 3 - Modalità strumenti di attuazione

- Gli interventi diretti di addizione volumetrica, ristrutturazione edilizia, costruzione di annessi pertinenziali e sostituzione edilizia, così come disciplinati dal regolamento Urbanistico e dalla normativa vigente, andranno applicati al bene principale e al suo resede di riferimento di seguito maggiormente definito.
-
- Ai fini dell'attuazione del RU ed eccezione fatta per i tessuti TS, TR, e le zone agricole, si definisce resede di riferimento di un edificio o complesso edilizio la proprietà catastale (costituita anche da più particelle) che ricade all'interno della stessa zona omogenea;

6) DETERMINAZIONE INTERPRETATIVA dell'Art. 19 comma 11 - Spazi per opere di urbanizzazione secondaria – standard urbanistici

- Nel caso di nuova costruzione o aumento del carico urbanistico all'interno della Città Storica, si precisa che è necessaria la verifica dei parcheggi pertinenziali (vedasi anche art. 62 comma 9) con conseguente possibilità della monetizzazione;

7) DETERMINAZIONE INTERPRETATIVA dell'Art. 25- Ristrutturazione edilizia (Re)

- Per analogia a quanto previsto dall'art.79 comma 3 del R.U. si precisa che per tutti gli edifici per cui è ammessa la ristrutturazione edilizia, come individuata dal quadro sinottico dell'art.38, è consentito l'ampliamento "una tantum" pari a mq.25 di S.u.a. a condizione che il rilievo critico dimostri la non alterazione dei valori storico-testimoniali dell'edificio e con i limiti previsti dall'art.79 della L.R.1/05, nel quale si disciplina la ristrutturazione edilizia esclusivamente nei casi di ampliamenti inferiori al 20% del volume esistente.

8) DETERMINAZIONE INTERPRETATIVA dell'Art. 41 comma 7 - Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 e TR2

- La norma prevede per gli interventi di frazionamento di unità immobiliari una superficie abitabile non inferiore a 45 mq, ad eccezione degli interventi di edilizia sociale innovativa (tipo co-housing), per i quali si prevede una superficie inferiore, pari a 38 mq. Tale norma ha bisogno di due precisazioni:
 - a) la prima è relativa alle forme di attuazione dell'edilizia sociale ed in questo caso rimandiamo al comma 5 dell'art. 53 del RU, che recita: *"Nel caso sia prevista residenza sociale, è obbligatoria la convenzione che stabilisca, a seconda dei casi, il canone e la durata dell'affitto o il prezzo di cessione; in caso di affitto, la durata non può essere inferiore a quindici anni."*;
 - b) la seconda è relativa alla definizione di co-housing, che qui riportiamo: sono insediamenti abitativi composti da alloggi privati corredati da ampi spazi (coperti e scoperti) destinati all'uso comune e alla condivisione tra i co-housers. Tra i servizi collettivi vi possono essere ampie cucine, lavanderie, spazi per gli ospiti, laboratori per il fai da te, spazi gioco per i bambini, palestra, piscina, internet caffè, biblioteca e altro.

9) DETERMINAZIONE INTERPRETATIVA dell'Art. 42 comma 5 lett."e" - Tessuti a destinazione artigianale ed industriale TP

- Si precisa che sono ammissibili due unità abitative, la cui somma delle superfici non può superare 0,10 mq/mq di Sul con un massimo di mq.120, fatta salva la verifica della superficie minima per unità pari a mq.38 così come previsto dall'art. 34 comma 1 del Regolamento Edilizio.

10) DETERMINAZIONE INTERPRETATIVA dell'Art. 70 comma 6 e comma 7- Prescrizioni generali Territorio rurale

- Con riferimento al comma 7 si precisa che i soggetti diversi dalle aziende agricole potranno realizzare impianti fotovoltaici non tenendo conto del comma 6 del medesimo articolo, consentendo pertanto la possibilità della installazione degli impianti suddetti anche su terreni coltivati o incolti nel rispetto della normativa regionale ed esclusivamente per il fabbisogno delle costruzioni esistenti.
- Considerato che il R.U. cita i seguenti termini (da intendersi in ordine crescente circa l'entità dell'intervento) : 1)"vivaio", 2)"vivaio in pieno campo", 3)"impianto di vivaio in contenitore", 4)"impianto di vasetteria" e disciplina l'inammissibilità a seconda del termine e delle zone, si precisa che l' "impianto di vivaio in contenitore" e "l'impianto di vasetteria" hanno il medesimo significato.

11) DETERMINAZIONE INTERPRETATIVA dell'Art. 84 comma 2 – Aree agricole specializzate di pianura

- Nelle more di una puntuale modifica delle norme del Regolamento Urbanistico, vista la vulnerabilità sempre crescente del territorio e per il principio di precauzione, si precisa che l'adeguata fascia di rispetto, prevista dall'art.84, comma 2, deve intendersi pari almeno a mt.10 e da rispettare in tutte le zone in cui è ammesso il vivaio. I nuovi piani aziendali (P.A.P.M.A.A.) dovranno prevedere l'adeguamento alla suddetta disposizione anche per i vivai e gli impianti già realizzati, per le sole parti confinanti con gli edifici residenziali. Questa misura viene intesa come intervento di sistemazione ambientale, così come previsto dal regolamento regionale n. 5/R del 9 febbraio 2007 e s.m.i.;

12) DETERMINAZIONE INTERPRETATIVA dell'Art. 79 comma 3 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

- Si precisa che l'ampliamento "una tantum" dei fabbricati esistenti non può avvenire in posizione distaccata, come diversamente disciplinato per le zone TR. dove risulta possibile in quanto espressamente disciplinato dall'art.41 comma 11;

13) DETERMINAZIONE INTERPRETATIVA dell'Art. 104 comma 1 - Area a verde privato parchi e giardini storici privati

- Poiché è vietata la realizzazione di "costruzioni stabili" nelle aree a verde privato parchi e giardini storici, si precisa che in dette aree sono ammissibili esclusivamente i manufatti di cui all'art.28 comma 3 e 4 del regolamento edilizio. Si precisa inoltre che possono essere realizzati, per il combinato disposto con l'art.41 comma 11, gli incrementi una tantum pari a mq.25 in ampliamento degli edifici il cui resede di riferimento si estenda oltre il tessuto TR nelle zone agricole e verde privato.

2. Di dare atto che la presente determinazione viene trasmessa, tramite il sistema informatico, ai responsabili preposti alle seguenti strutture comunali per i provvedimenti connessi e conseguenti di attuazione:

- Dr.ssa Annarita Settesoldi;
- Dirigente del Servizio Segreteria e Affari Generali;

3. Di trasmettere , in via informatica, il presente atto alla Segreteria Generale per la debita affissione all'Albo Pretorio dell'Amministrazione Comunale al fine della generale conoscenza.

Di dare atto che contro il presente provvedimento è ammesso ricorso al TAR entro 60 giorni o, in alternativa, ricorso al Capo dello Stato entro 120 giorni dalla sua notifica.

Il Dirigente

DIR SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO E EDILIZIA PRIVATA